



Loiselet & Daigremont

S E R V I C E S I M M O B I L I E R S

HABITATION ■ ENTREPRISE ■ GESTION ■ TRANSACTIONS ■ ASSURANCES

ENTREPRISES

67, route de la Reine
92100 Boulogne
Téléphone : 01 41 22 55 55
www.loiselet-daigremont.fr

COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL
DU 27 MAI 2015

BOULOGNE, le 18 juin 2015

Nos références :
19/051

Dossier/immeuble :
ASL QJ
ZAC DES
JUILLIOTTES
94700 MAISONS
ALFORT

Dossier suivi par :
Nelly BRETON
Ligne directe :
01 41 22 55 74
Email :
nelly.breton@l-d.fr

La réunion du Conseil syndical s'est tenue le 27 mai 2015 à 14h30 dans la salle de réunion de l'ASLQJ.

Etaient présents :

- Ville de Maisons Alfort, représentée par M. FRITZ
- CMB - Melle TALBAN, représentant la Résidence La Guérinière
- LOISELET ET DAIGREMONT PARIS EST - M. GUILLAUD, représentant la Résidence Les Jardinières
- GIEP - M. VERRJUS, représentant les Résidence Les Herbiers
- COFEGI GESTION - M. RODRIGUEZ, représentant La Résidence Le Bel Air
- Office Public de l'Habitat, représenté par M. NICAISE.
- Loiselet & Daigremont Entreprises, Directeur de l'ASLQJ, représenté par MM. ANCIAUX, COHEN et Mme BRETON.

Pouvoir :

M. FARRUGIA, représentant La Résidence Les Lauriers a donné pouvoir à M. NICAISE pour le représenter.

Les membres du Conseil syndical étaient appelés à délibérer sur les points suivants :

ORDRE DU JOUR

- 01 - Désignation du Président du Conseil Syndical
- 02 - Etat des impayés
- 03 - Point sur engagement travaux votés en 2014

QUESTIONS A L'ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE AGO :

- 04 - Dépenses de l'exercice 2014
- 05 - Désignation de Directeur de l'ASL
- 06 - Statuts de l'ASL : mise en conformité et mise à jour
- 07 - Proposition intervention d'un bureau d'étude structure pour audit de la dalle du Cours des Juilliottes (Demande de la Résidence La Guérinière)



Réception : lundi de 9h30 à 12h00 et de 14h30 à 17h00 et sur rendez-vous.

Loiselet & Daigremont Entreprises - Société par actions simplifiée au capital de 500 000 euros.

Siège social : 67, route de la Reine 92773 Boulogne cedex- RCS Nanterre B 303 858 922. TVA FR 72303858922.

Carte professionnelle n° 92/AV0515 délivrée par la préfecture des Hauts de Seine.

Garantie Financière Socamab Assurances - Compagnie Européenne de Garanties et Cautions. 128, rue La Boétie 75008 Paris.



- 08 - Travaux 2015 : Campagne élagage et/ou abattage et plantations espaces verts
- 09 - Travaux 2015 : Réfection des caniveaux devant le 6/8 Cours des Juilliottes (demande de la Résidence La Guérinière)
- 10 - Travaux 2015 : Réfection des rampes des Bâtiments A et B (demande de la Résidence Les Juilliottes 1)
- 11 - Travaux 2015 : Plantations d'arbustes (demande de la Résidence Les Juilliottes 1)
- 12 - Travaux 2015 : Mise en place d'un muret devant les 17/19/21 rue du 18 Juin (demande Résidence Les Herbiers)
- 13 - Travaux 2015 : Enlèvement d'un arbre sur deux devant le 5 rue Buffon (demande de la Résidence Le Floréal)
- 14 - Travaux 2015 : Réfection des voiries détériorées par des racines (demande Résidence l'Herbier)
- 15 - A la demande de la Ville autorisation de mise en place d'un kiosque à journaux à la sortie du métro "Les Juilliottes"
- 16 - Travaux 2015 : Installation d'un pigeonnier sur le territoire de l'ASL
- 17 - Travaux 2015 : Réparation de canalisation, fuite au niveau du parking au niveau du 17/29, Rue du 18 Juin 1940

Préambule :

Avant de débiter la réunion, M. ANCIAUX demande aux membres du Conseil de se prononcer sur l'opportunité d'accepter ou non la présence dans la salle de réunion de plusieurs personnes non membres du Conseil syndical.

- Votent **POUR** la présence de personnes non membres du Conseil syndical de l'ASLQJ avec participation éventuelle aux débats :

Melle TALBAN - M. RODRIGUEZ - M. VERJUS

- Votent **POUR** la présence de personnes non membres du Conseil syndical de l'ASLQJ mais sans participation aux débats :

M. NICAISE - M. FRITZ

- Vote **CONTRE** la présence de personnes non membres du Conseil syndical de l'ASLQJ :

M. GUILLAUD

Les personnes présentes et non membres du Conseil syndical sont donc autorisées à assister à la réunion en simple auditeur sans pouvoir prendre part aux discussions et votes.

DESIGNATION DU PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL :

Candidatures exprimées en séance :

- Melle TALBAN

- M. FRITZ



Candidature de M. FRITZ :

Votent Contre : M. VERJUS - Melle TALBAN - M. RODRIGUEZ
Abstention : M. GUILLAUD
Votent Pour : M. NICAISE - M. FRITZ - M. FARRUGIA

Candidature de Melle TALBAN :

Votent Contre : M. FRITZ - M. NICAISE - M. FARRUGIA
Abstention : M. GUILLAUD
Pour : M. VERJUS - M. RODRIGUEZ - Melle TALBAN

Compte tenu des résultats du vote, il n'a pas été désigné de Président du Conseil syndical.

A l'issue du vote, M. GUILLAUD demande à Melle TALBAN ce qui a motivé l'urgence de la mise en place d'un Président du Conseil syndical avant la tenue de l'assemblée générale ordinaire, alors même que le Conseil fonctionne depuis de nombreuses années sans Président.

Melle TALBAN indique que cette demande correspond à une volonté d'une meilleure implication dans la gestion de l'ASL.

ETAT DES IMPAYÉS AU 27/05/2015 :

L'état présenté lors du Conseil syndical est joint au présent compte rendu. Il fait ressortir un montant total de charges impayées de 72.854,25 €. Les principaux débiteurs étant :

- La Gérinière, pour un montant de 13.129,35 €
- L'Herbier A, pour un montant de 18.948,79 €
- L'Herbier C, pour un montant de 17.720,71 €
- France Habitation, pour un montant de 12.957,48 €.

Il est rappelé aux membres du Conseil que les appels de fonds des charges courantes sont dus le 1er jour de chaque trimestre.

BUDGET DES TRAVAUX :

Melle TALBAN attire l'attention des membres du Conseil qu'il serait souhaitable de connaître le budget des travaux à faire voter par l'assemblée de l'ASLQJ avant la tenue des assemblées générales des syndicats de copropriété afin de prévoir un budget suffisant.

Il est proposé que les membres du Conseil syndical fassent connaître la liste des travaux à inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire avant fin décembre de chaque année. Le Directeur de l'ASLQJ ferait alors établir les chiffrages demandés et lors d'un Conseil syndical préparatoire à l'assemblée générale qui se tiendrait en février/mars, ces travaux seraient validés pour être soumis à l'ordre du jour de l'assemblée.



Il est donc proposé que soit soumis à la prochaine assemblée générale les modes opératoires concernant :

- le délai de communication des demandes de travaux à soumettre à l'assemblée générale,
- le montant récurrent de travaux, hors charges courantes, à faire voter chaque année (qui pourrait être de l'ordre de 150 K€).

MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS :

Le Directeur de l'ASL indique qu'un appel d'offres a été réalisé pour le contrat d'entretien des espaces verts, actuellement confié à ID VERDE. Le résultat de cet appel d'offres sera diffusé à l'ensemble des membres du Conseil syndical.

En outre et pour répondre à Melle TALBAN, M. ANCIAUX précise que les membres du Conseil syndical ont toute liberté pour communiquer au Directeur de l'ASLQJ la liste des entreprises à consulter pour tout appel d'offres concernant les contrats de maintenance ainsi que pour les travaux.

Melle TALBAN demande par ailleurs au Directeur que lui soit communiqué par voie électronique la copie de l'ensemble des contrats de maintenance, assurance et personnel immeuble concernant l'ASLQJ.

TRAVAUX 2014 :

L'ensemble des travaux votés par l'assemblée générale du 26 juin 2014 ont été réalisés et réceptionnés sans réserve par le Directeur de l'ASLQJ.

DEPENSES 2014 :

A la suite de la vérification des comptes réalisée le 19 mai 2015 par plusieurs membres du Conseil syndical, aucune anomalie n'a été relevée.

Melle TALBAN demande par ailleurs :

- que le relevé général des dépenses soit joint à la convocation des assemblées générales,
- la copie du courrier de l'assurance concernant la non prise en charge du sinistre "affaissement", étant rappelé par le Directeur de l'ASLQJ que le contrat d'assurance ne comprend pas de garantie "effondrement",
- des explications concernant le redistribution de l'eau (calcul).

M. ANCIAUX demande alors quelles sont les points qui ont permis à M. LINKE, Président du Conseil syndical de la résidence La Guérinière, d'écrire dans différents courriers largement diffusés qu'il y avait "opacité des comptes" ?

Melle TALBAN répond alors qu'elle adressera dans les meilleurs délais, la liste des ses interrogations sur les comptes et nécessitant des explications précises.

A la date du 18 juin 2015, le Directeur de l'ASLQJ n'a toujours pas reçu cette liste.

DESIGNATION DU DIRECTEUR DE L'ASL :



M. ANCIAUX donne lecture, à titre de rappel, des dispositions des statuts de l'ASL (article 25) :

"Le Directeur est nommé, pour une période d'une année, par l'assemblée générale qui statue sur une proposition présentée par le Conseil syndical".

Le Directeur ayant été saisi par plusieurs membres du Conseil syndical d'une demande d'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de la candidature du cabinet G.I.D., le Conseil est appelé à se prononcer sur cette proposition.

M. FRITZ indique qu'il est favorable au principe de mise en concurrence du Directeur de l'ASLQJ, mais ne comprend pas pourquoi dans ces conditions le Conseil syndical ne peut comparer les offres autres que celle du cabinet GID, puisqu'il semble qu'un appel d'offres a été réalisé par certains copropriétaires.

Melle TALBAN confirme qu'un appel d'offres a été réalisé par un groupe de copropriétaires, la candidature du cabinet G.I.D. ayant été jugée la meilleure.

Monsieur FRITZ fait par ailleurs part de ses réticences concernant la candidature G.I.D., au vu :

- d'un article de l'ARC à l'encontre de G.I.D. (facturation d'une prestation de vérification des documents juridiques, tel que le règlement de copropriété, mis en ligne sur leur site extranet),
- du tarif des prestations trop élevées (honoraires de base + vacations à rajouter) par rapport au tarif du Directeur actuel,
- du contrat tel qu'il est rédigé (confusion entre ASL et copropriété).

M. NICAISE précise qu'il n'a pas de reproche particulier envers le Directeur Loiselet & Daigremont.

M. GUILLAUD confirme également que la rédaction du contrat de G.I.D. est ambiguë puisqu'il y est repris des articles concernant la copropriété, sans rapport avec une ASL.

Les membres prennent part au vote pour la candidature de G.I.D. :

Votent Pour : Melle TALBAN - M. VERJUS

Votent Contre : M. RODRIGUEZ - M. GUILLAUD - M. NICAISE - M. FARRUGIA

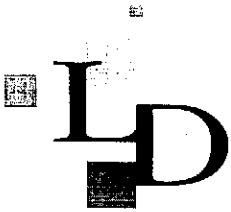
Abstention : M. FRITZ

À l'issue du vote, M. FRITZ précise que son abstention marque la compréhension de la Ville par rapport aux préoccupations des copropriétaires. Il réaffirme ne pas être opposé à une mise en concurrence du Directeur de l'ASLQJ mais souhaite pour cela des offres comparables, sérieuses et concurrentielles.

MISE A JOUR DES STATUTS DE L'ASL :

L'ensemble des membres du Conseil syndical présents ou représentés vote pour la mise en conformité des statuts et l'inscription de ce point à l'ordre du jour de l'assemblée.

Cette mission confiée à un avocat, devrait également permettre, outre la mise en conformité des statuts, de proposer des modifications concernant le fonctionnement de l'ASLQJ et le contrôle du Conseil syndical. Le nouveau projet



des statuts, après avis du Conseil syndical, sera soumis à l'approbation d'une prochaine assemblée générale.

AUDIT DALLE COURS DES JUILLIOTTES :

Compte tenu de la demande effectuée par les représentants de la résidence La Guérinière et conformément à la décision du Conseil syndical de novembre 2014, quatre propositions ont été obtenues auprès de bureau d'études spécialisés. L'ensemble des membres du conseil syndical présents ou représentés vote pour la réalisation d'un audit et l'inscription de ce point à l'ordre du jour de l'assemblée.

TRAVAUX 2015 :

Les membres du Conseil décident que les travaux soumis au vote de l'assemblée de 2015 se feront dans l'ordre de priorité suivant :

- Travaux 2015 : Mise en place d'un muret devant les 17/19/21 rue du 18 Juin (demande Résidence Les Herbiers)
- Travaux 2015 : Réparation de canalisation, fuite au niveau du parking au niveau du 17/29, Rue du 18 Juin 1940
- Travaux 2015 : Réfection des caniveaux devant le 6/8 Cours des Juilliottes (demande de la Résidence La Guérinière)
- Travaux 2015 : Réfection des voiries détériorées par des racines (demande Résidence l'Herbier)
- Travaux 2015 : Réfection des rampes des Bâtiments A et B (demande de la Résidence Les Juilliottes 1)
- Travaux 2015 : Enlèvement d'un arbre sur deux devant le 5 rue Buffon (demande de la Résidence Le Floréal)
- Travaux 2015 : Campagne élagage et/ou abattage et plantations espaces verts
- Travaux 2015 : Plantations d'arbustes (demande de la Résidence Les Juilliottes 1)
- Travaux 2015 : Installation d'un pigeonnier sur le territoire de l'ASL (9.360,00 € TTC à l'achat la première année, puis 7.800,00 €/an pour l'entretien).

* * *

19 051 A.S.L.Q.J.

LES JUILLIOTTES
94700 MAISONS ALFORT

1°P

*****		*****		*****	
* N° COPRO.	* INTITULE DU COPROPRIETAIRE	* SOLDE DEBITEUR	* SOLDE CREDITEUR	* CONTENTIEUX	* CONTENTIEUX

1	... BIBLIOTHEQUE A. MALRAUX		612,85		
2	SDC BUREAUX DES JUILLIOTTES	61,18			
3	CENTRE COMMERCIAL JUILLIOTTES	91,76			
5	... LA GUERINIERE	13.129,35			CONTENTIEUX
6	... OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT		334,44		
7	... OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT	173,99			
8	... L'HERBIER A	18.948,79			CONTENTIEUX
9	... LES JARDINIERES	9.496,51			
10	LA MALOUINIERE	23,00			
12	... L'HERBIER C	17.720,71			CONTENTIEUX
16	S.A. FRANCE HABITATION	12.957,48			
18	... BX GESTION ADM.PATRIMOINE SPAF		464,25		
19	... L'HERBIER B - LES FLOREALES	3.115,92			CONTENTIEUX
20	LES JARDINS DES JUILLIOTTES II	210,67			
21	SYN LES LAURIERS-8 RUE DU 18.6.40	42,09			
22	SDC LES BRUYERES		30,59		
24	... LES CHARMES	31,49			
9003	RESIDENCE LES JARDINS CARNOT	42,09			
10023	... ANTIN RESIDENCES		1.748,65		

* T O T A U X I M M E U B L E : 051		* 76.045,03	* 3.190,78		
* IMMEUBLE DEBITEUR DE 72.854,25					
* TOTAL ECRITURES DEBIT 1.300.458,13					
* TOTAL ECRITURES CREDIT 1.227.603,88-					

27/05/2015

SITUATION FINANCIERE

11:55:10

DES IMMEUBLES

Service: 19 Immeuble: 51 Compte séparé

A.S.L.Q.J.

LES JUILLIOTTES

94700 MAISONS ALFORT

* Situation Créditrice de 67.146,66 *

Factures à payer-----> 13.021,28-

à_ce_jour_----> Honoraires Syndic-----> 131,80-

Fonds Placés----->

Trésorerie disponible; 53.993,58

CDE 1: Fin

ENTREE: Interrogation Suivante.