



Cabinet ATRIUM GESTION  
A l'attention de M. Mourady SAID  
16 rue Jacques Bingen  
75017 PARIS

Créteil, le 12/09/2024

**N/Réf :** FM  
Affaire suivie par Fatima Mamouni – 01 43 97 55 91

**Objet :** Procès-Verbal AG du 04/05/2021  
ASL LA GUINET A CHEVILLY-LARUE  
Copropriété La Saussaie

**LAR 1 A 206 025 1477 4**

Monsieur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint copie du Procès -verbal d'AG de l'ASL LA GUINET A CHEVILLY-LARUE qui s'est tenue le 12/04/2024

Nous vous en souhaitons bonne réception et vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Pour la Présidente de l'ASL

F. MAMOUNI

## « ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE LA GUINET A CHEVILLY-LARUE

**Assemblée Générale du 12 Avril 2024**

### Procès-verbal

L'an deux mil vingt quatre, le douze avril à 9 heures 30 , les membres de l'"Association Syndicale LA GUINET" à CHEVILLY-LARUE se sont réunis en Assemblée Générale dans les locaux de l'Agence de Chevilly Larue de VALOPHIS HABITAT , 2 rue Jean Ferrat, 94550 Chevilly – Larue.

#### ***Etaient présents ou représentés :***

- la Copropriété LA SAUSSAIE, représentée par son syndic, le Cabinet ATRIUM GESTION,  
en la personne de Monsieur SAID (201 616 voix)
- VALOPHIS HABITAT, représenté par Madame KERMARREC (798 384 voix)

Soit : 1 000 000 voix / 1 000 000 voix

#### ***Etaient également présents :***

##### Pour la Copropriété :

- monsieur GHOBRIEL, membre du Conseil Syndical de la copropriété

##### Pour VALOPHIS HABITAT :

- Madame BELUZE, Directrice Adjointe
- Madame MAMOUNI, Responsable des AS et Copropriétés
- Monsieur MARTINI , Technicien de Patrimoine

#### **1) Désignation du Président et du Secrétaire de séance.**

Se présentent :

- En tant que Président de Séance : Madame KERMARREC
- En tant que Secrétaire de Séance : Madame MAMOUNI

Ont voté :

- Pour : 1 000 000
- Contre : 0
- Abstention : 0

#### Résolution adoptée :

*A l'unanimité des membres, Madame KERMARREC . et Madame MAMOUNI. sont élu(e)s respectivement, Présidente et secrétaire de séance.*

- 2) **Information sur le remplacement de F. TRIOLLE par C. BELUZE** comme représentant de Valophis Habitat dans la fonction de Président de l'Association et de C. HARCOUET en tant que Trésorier.

*Sans vote*

- 3) **Présentation et approbation du bilan comptable arrêté au 31 décembre 2020.** (annexes 1)

Les dépenses de l'exercice 2020 s'élèvent à **787 473,10 €** pour un budget voté de **826 347,45 €**

#### **CHARGES GENERALES**

Ce poste comprend notamment :

- Les diverses prestations contractuelles d'entretien des espaces verts, les aires de jeux, les abonnements EDF relatifs à l'éclairage des espaces extérieurs et l'alimentation des surpresseurs
- Le poste entretien courant aléatoire comprend des petites intervention sur l'éclairage extérieur
- Le poste grosses réparations correspond à divers travaux réalisés sur :
  - les espaces verts : élagages, abattages et plantations
  - les aires de jeux et le mobilier urbain
  - les allées piétonnes

#### **CHAUFFAGE**

##### **Chaufferie A (Sausaie).**

Les charges de chauffage pour 2020 s'élèvent à **341 362,46 €** pour un budget voté de 388 643,09 €

#### **FRAIS DE GESTION**

Ce poste comprend : les honoraires de gestion, le contrat d'assurance et frais bancaires.

Ont voté :

- Pour : 1 000 000
- Contre : 0
- Abstention : 0

#### **Résolution adoptée :**

*A l'unanimité des membres, l'Assemblée Générale approuve le réalisé pour 2020, arrêté à 787 473,10 €*

- 4) **Quitus de gestion à Valophis Habitat pour l'exercice 2020**

Ont voté :

- Pour : 798 384
- Contre : 0
- Abstention : 201 616

AK  
17

**Résolution adoptée:**

*A majorité des membres, l'Assemblée Générale décide de donner quitus sans réserve au Président de l'Association ainsi qu'au gestionnaire Valophis Habitat, pour tous les actes et faits juridiques, les opérations comptables et techniques qu'ils ont effectué au titre de l'année 2020*

**5) Proposition de budget de l'Association pour l'exercice 2022 (annexe 2)**

Le budget 2022 est joint à la présente convocation. Ce dernier est identique à celui qui avait été proposé pour l'exercice 2021.

Ont voté :

- Pour : 1 000 000
- Contre : 0
- Abstention : 0

**Résolution adoptée :**

*A l'unanimité des membres, l'Assemblée Générale approuve le budget pour 2022, arrêté à 839 296.73 €.*

**6) Proposition de budget de l'Association pour l'exercice 2023 (annexe 3)**

Le budget 2023 est joint à la présente convocation. Ce dernier est identique à celui proposé pour l'exercice 2022.

Ont voté :

- Pour : 1 000 000
- Contre : 0
- Abstention : 0

**Résolution adoptée :**

*A l'unanimité des membres, l'Assemblée Générale approuve le budget pour 2023, arrêté à 839 296.73 €.*

**7) Présentation et approbation du bilan comptable arrêté au 31 décembre 2021. (annexes 4)**

Les dépenses de l'exercice 2021 s'élèvent à 693 476,08 € pour un budget voté de 839 296, 73 €.

**CHARGES GENERALES**

Ce poste comprend notamment :

- Les diverses prestations contractuelles d'entretien des espaces verts, les aires de jeux, les abonnements EDF relatifs à l'éclairage des espaces extérieurs et l'alimentation des surpresseurs
- Le poste entretien courant aléatoire comprend des petites intervention sur l'éclairage extérieur

- Le poste grosses réparations correspond à divers travaux réalisés sur :
  - les espaces verts : élagages, abattages et plantations
  - les aires de jeux et le mobilier urbain
  - les allées piétonnes

### CHAUFFAGE

#### Chaufferie A (Sausaie).

Les charges de chauffage pour 2021 s'élèvent à **428 089,88 €** pour un budget voté de **388 643.09 €**

### FRAIS DE GESTION

Ce poste comprend : les honoraires de gestion, le contrat d'assurance et frais bancaires.

Ont voté :

- Pour : 1000 000
- Contre : 0
- Abstention : 0

#### Résolution adoptée :

*A l'unanimité des membres, l'Assemblée Générale approuve le réalisé pour 2019, arrêté à 732 711.89 €*

#### **8) Quitus de gestion à Valophis Habitat pour l'exercice 2021**

Ont voté :

- Pour : 798 384
- Contre : 0
- Abstention : 201 616

#### Résolution adoptée:

*A La majorité des membres, l'Assemblée Générale décide de donner quitus sans réserve au Président de l'Association ainsi qu'au gestionnaire Valophis Habitat, pour tous les actes et faits juridiques, les opérations comptables et techniques qu'ils ont effectué au titre de l'année 2021*

#### **9) Renouvellement du mandat de gestion de l'AFUL – Nomination du Président et secrétaire de l'Association. (annexe 5)**

- Proposition de mandat de Valophis Habitat

Ont voté :

- Pour : 1 000 000
- Contre : 0
- Abstention : 0

**Résolution adoptée:**

*A l'unanimité des membres, l'Assemblée Générale décide de nommer Valophis comme président et secrétaire de l'AFUL selon mandat joint à la présente convocation.  
Le mandat voté, joint est conclu pour trois ans, soit jusqu'à la tenue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes clos au 31/12/2026.*

**10) Proposition de budget de l'Association pour l'exercice 2024 (annexe 6)**

Le budget 2024 est joint à la présente convocation. Ce dernier prend en compte les principales augmentations intervenues sur l'intégralité des postes en raison de la forte hausse du coût des matériaux et des énergies, et notamment sur le poste chauffage.

Il est précisé que la ligne budgétaire permettant de mandater une étude sur la résidentialisation de l'ilot Saussaie comme souhaité par le représentant de la copropriété est à nouveau proposée aux sociétaires puisque cette dernière n'a pu être engagée sur les exercices précédents

Ce budget provisoire pour 2024 pourra être revu lors de la prochaine Assemblée Générale à la demande des sociétaires ou lors d'arbitrages complémentaires réalisés lors de cette AG.

Ont voté :

- Pour : 1 000 000
- Contre : 0
- Abstention : 0

**Résolution adoptée :**

*A l'unanimité des membres, l'Assemblée Générale approuve le budget pour 2024, arrêté à 844 296,73 €*

**11) Présentation et approbation du bilan comptable arrêté au 31 décembre 2022. (annexes 7)**

Les dépenses de l'exercice 2022 s'élèvent à 742 473,89 € pour un budget voté de 839 296, 73 €.

**CHARGES GENERALES**

Ce poste comprend notamment :

- Les diverses prestations contractuelles d'entretien des espaces verts, les aires de jeux, les abonnements EDF relatifs à l'éclairage des espaces extérieurs et l'alimentation des surpresseurs
- Le poste entretien courant aléatoire comprend des petites intervention sur l'éclairage extérieur
  
- Le poste grosses réparations correspond à divers travaux réalisés sur :
  - les espaces verts : élagages, abattages et plantations
  - les aires de jeux et le mobilier urbain
  - les allées piétonnes

F9  
ME

## CHAUFFAGE

### Chaufferie A (Saussaie).

Les charges de chauffage pour 2022 s'élèvent à 458 889, 57 € pour un budget voté de 388 643.09 €

## FRAIS DE GESTION

Ce poste comprend : les honoraires de gestion, le contrat d'assurance et frais bancaires.

Ont voté :

- Pour : 1 000 000
- Contre : 0
- Abstention : 0

### Résolution adoptée :

*A l'unanimité des membres, l'Assemblée Générale approuve le réalisé pour 2022, arrêté à 742 473,92 €*

### **12) Quitus de gestion à Valophis Habitat pour l'exercice 2022**

Ont voté :

- Pour : 798 384
- Contre : 0
- Abstention : 201 616

### Résolution adoptée:

*A la majorité des membres, l'Assemblée Générale décide de donner quitus sans réserve au Président de l'Association ainsi qu'au gestionnaire Valophis Habitat, pour tous les actes et faits juridiques, les opérations comptables et techniques qu'ils ont effectué au titre de l'année 2022.*

### **13) Point sur la demande de la copropriété portant sur la réfection de l'aire de jeux située rue d'Anjou**

Lors de l'Assemblée générale du 04 mai 2021, les sociétaires s'étaient prononcés favorablement pour la réfection de l'aire de jeux située rue d'Anjou. Ces derniers sont envisagés sur l'exercice 2024.

Les devis sont en cours d'actualisation et seront potentiellement complétés par ECOGOM pour des préconisations qui s'avèreraient également judicieuses pour le reste des aires de jeux présentes sur le secteur Saussaie.

### **14) Point sur les travaux de réfection des allées piétonnes du secteur Saussaie (annexe 8)**

Suite à la réunion du 29 mars 2021 et conformément au plan de phasage présenté lors de l'AG du 04/05/2021 (en annexe de cet ordre du jour), les travaux de réfection des allées piétonnes payées mais partiellement réalisés sur 2019, portaient sur les tranches 1 et 2, et ont fait l'objet de reprises aux frais de l'entreprise DECOPARC courant mai-juin 2021.

Les travaux de la tranche 3 ont été également réalisés à l'issue de ces reprises de travaux des tranches 1 et 2.

Toutefois, comme précisé lors de la dernière AG, après étude du plan transmis par la copropriété en 2020 et le bon de commande présenté par l'entreprise (et transmis pour information au syndic de la copropriété après la tenue de la réunion du 29/03/21), il est apparu qu'une très large surface d'enrobé n'avait pas été chiffrée et donc pas pu être budgétée ni réalisée.

Ainsi point fait sur le phasage de ces travaux à ce jour, il appartiendra donc aux sociétaires d'envisager la suite du phasage de la partie nouvellement chiffrée qui s'élèverait à environ 288 000 €.

La décision de programmer et budgéter ces travaux complémentaires pourra faire l'objet d'une nouvelle programmation budgétaire au cours de la prochaine AG

#### **15) Examen actualisé de la situation financière des sociétaires (annexe 9)**

Sans Vote.

#### **16) Points divers**

- Point sur le projet de lancement d'une étude pour une résidentialisation de l'ilot Saussaie  
Réunion de travail à programmer avec les représentants de Valophis et la Copropriété pour échanger sur le projet
- Retour sur les actions menées par l'ASL suite à la visite du site du 09/02/2024 (annexe complémentaire)  
Précisions sur les accès pompiers : procéder au remplacement de 2 stop Park rue d'Anjou et rue du Rouergue et pose de demi lune sur le reste du site.
- Programmation de la prochaine visite du site ~~et de la prochaine AG~~ : 3 mai à 14h devant l'EAL  
7 rue du Berry  
Présence des entreprises en charge des Espaces extérieurs (14h), EGM pour les allées piétonnes, ainsi qu'Ecogom/Prélud pour les Aires de jeux (15h)

**Levée de la séance à 12 Heures**

**Madame KERMARREC**  
Présidente de séance



**Secrétaire de séance**  
Madame MAMOUNI



**ANNEXE I:**



**ANNEXE II :**



**ANNEXE III :**



**ANNEXE IV :**



**ANNEXE V :**

# **MANDAT DE GESTION**

## **ENTRE LES SOUSSIGNES**

"L'Association Syndicale Libre LA GUINET" sise à Chevilly-Larue,

**D'UNE PART,**

**ET,**

Valophis Habitat - OPH du Val de Marne – Office Public de l'Habitat du Val de Marne dont le siège est situé 9, Route de Choisy - 94000 CRETEIL, représenté par son Directeur Général, Monsieur Farid BOUALI,

**D'AUTRE PART,**

US

## **PREAMBULE**

"L'Association Syndicale Libre LA GUINET" a été constituée le 11 octobre 1972.  
Elle a pour objet la gestion des Services et Equipements Communs.

Valophis Habitat - OPH du Val de Marne est titulaire de la carte professionnelle de gestion immobilière n° CPI 9401 2018 000 037 452 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile - de - France le 08/11/2021. Il a pour garant la Compagnie Européenne de Garantie et Cautions – 16 rue Hoche TOUR KUPKA B TSA 39999 – 92919 PARIS LA DEFENSE CEDEX

### **CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT**

#### **Article 1<sup>er</sup>- MISSIONS DE VALOPHIS HABITAT - OPH DU VAL DE MARNE**

Par les présentes, "L'Association Syndicale Libre LA GUINET " confie à Valophis Habitat - OPH du Val de Marne qui accepte les missions suivantes :

##### **1.1. Administration de l'Association**

Valophis Habitat - OPH du Val de Marne assure une mission d'administration générale de L'Association Syndicale Libre et notamment:

- la convocation des syndicaux aux Assemblées Générales de l'Association,
- la tenue des feuilles de présence et du registre des délibérations des Assemblées,
- la diffusion des procès-verbaux d'Assemblées,
- les relations avec les administrations publiques,
- l'instruction et le suivi des demandes d'autorisations,
- la gestion et le suivi des contentieux.

##### **1.2. Comptabilité de l'Association**

Valophis Habitat - OPH du Val de Marne assure la tenue de l'ensemble des comptes nécessaires aux activités de l'Association et notamment:

- la tenue de la comptabilité générale de l'Association,
- la tenue des comptes individuels des syndicaux,
- l'établissement et la présentation des comptes de gestion, de l'état des créances et des dettes, ainsi que de la situation de trésorerie de l'Association
- l'élaboration et la présentation du budget prévisionnel.

### **1.3. Gestion financière de l'Association**

Valophis Habitat - OPH du Val de Marne assure la gestion financière de l'Association et notamment:

- la tenue du ou des comptes bancaires de l'Association,
- l'appel des provisions pour charges courantes,
- le rappel et le recouvrement des impayés,
- le paiement des dépenses courantes et la répartition de celles-ci entre les syndicataires,
- la souscription des emprunts.

### **1.4. Assurances de l'Association**

Valophis Habitat - OPH du Val de Marne assure le respect de l'ensemble des obligations imparties à l'Association en matière d'assurance et notamment:

- la souscription d'une assurance multirisques - responsabilité civile,
- le paiement à la bonne date des cotisations d'assurance,
- la déclaration des sinistres conformément aux stipulations des contrats d'assurance,
- la gestion des sinistres,
- le paiement des indemnités aux bénéficiaires.

### **1.5. Marchés et contrats de l'Association**

Valophis Habitat - OPH du Val de Marne assure l'ensemble des relations contractuelles de l'Association et notamment:

- les appels d'offres,
- l'étude comparative des devis,
- la passation des commandes,
- l'information des membres,
- la surveillance de l'exécution des marchés et contrats.

## **Article 2 - DUREE**

Le présent mandat de gestion est consenti et accepté pour une durée de trois ans. Il prendra effet à compter du 12 Avril 2024 et prendra fin le 11 avril 2027.

Il peut être renouvelé par périodes d'une durée maximum de trois ans. La décision de renouvellement fait l'objet d'une délibération de l'Assemblée Générale des membres de l'Association prise dans le délai de six mois précédant son échéance. A défaut de délibération dans le délai de six mois, le mandat prend fin à son terme.

La délibération relative au renouvellement du mandat est notifiée à Valophis Habitat- OPH du Val de Marne par lettre recommandée avec avis de réception ou remise contre décharge au plus tard le 15 janvier suivant la date de la clôture du dernier exercice.

Le mandat de gestion consenti à Valophis Habitat - OPH du Val de Marne ne peut être résilié par l'Association avant son terme ou avant le terme d'une période de renouvellement, si ce n'est pour un motif grave et légitime. La résiliation est notifiée à l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception ou remise contre décharge moyennant un préavis de trois mois.

### **Article 3 - REMUNERATION - HONORAIRES**

En rémunération des missions définies à l'article premier ci-dessus, Valophis Habitat - OPH du Val de Marne perçoit un honoraire de base pour la gestion courante et un honoraire pour les travaux de grosses réparations et améliorations dont les montants annuels sont déterminés de la manière suivante:

- l'honoraire de base dû à Valophis Habitat - OPH du Val de Marne est fixé forfaitairement à la somme de 35 727 € HT
  - 17 876 € hors taxes pour les charges générales
  - 17 851 € hors taxes pour les charges de chauffage (chaufferie A) :

Il sera révisé chaque année au premier janvier, en fonction de l'évolution du coût de la construction publié par l'INSEE, l'indice de référence étant le dernier publié au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, soit au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 : 2 106.

Le montant hors taxes de l'honoraire dû à Valophis Habitat - OPH du Val de Marne pour les travaux de grosses réparations et améliorations, est un pourcentage du montant global annuel hors taxes des dépenses afférentes à la réalisation du programme de travaux de grosses réparations et d'améliorations selon le barème dégressif suivant :

- 4,5 % du montant hors taxes des dépenses de travaux de grosses réparations et améliorations pour la tranche des dépenses inférieure ou égale à cent cinquante mille euros hors taxes (150 000 €),
- 3,5 % du montant hors taxes des dépenses de travaux de grosses réparations et améliorations pour la tranche des dépenses comprise entre cent cinquante mille et sept cent cinquante mille euros hors taxes (entre 150 000 et 750 000 €),
- 3 % du montant hors taxes des dépenses de travaux de grosses réparations et améliorations pour la tranche des dépenses supérieure à sept cent cinquante mille euros hors taxes (750 000 €)

Les honoraires prévus ci-dessus sont assujettis à la TVA dans les conditions de droit commun. Ils sont payés par acomptes trimestriels, assortis d'une facture de régularisation en fin d'exercice.

**Article 4 – LITIGES**

En cas de litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent mandat et ses suites, le Tribunal compétent est celui du lieu de la situation du périmètre de l'Association.

**Article 5 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, les parties élisent domicile en leur siège social respectif.

Fait à, *Creteil*  
le *12/04/2024*  
en deux exemplaires originaux

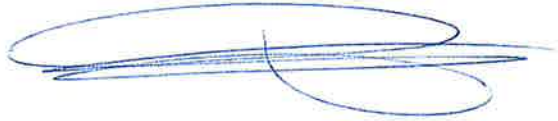
**Pour "L'Association Syndicale Libre  
LA GUINET" à Chevilly-Larue**

Madame Catherine BELUZE



**Pour Valophis Habitat –  
OPH du Val de Marne  
Pour le Directeur Général  
et par délégation  
Le Directeur Maintenance et Exploitation**

**Monsieur Jean-Yves PORSMOQUER**



**ANNEXE VI:**



**ANNEXE VII :**

ASSOCIATION SYNDICALE LA GUINET  
AG du 12/02/2024  
REALISE 2022

CDG	POSTES	BUDGET 2020	REALISE 2020	BUDGET 2021	REALISE 2021	BUDGET 2022	REALISE 2022	REAL. 21 / REAL. 22	REAL. 22 / REAL. 23	Ouvr part des participants				Moyenne 2020	Moyenne 2021	Moyenne 2022	Moyenne 2023
										Comptes	Comptes	Comptes	Comptes				
		7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>1 CHARGES RECUPERABLES</b>																	
CHARGES RECUPERABLES		174 500,00 €	301 825,19 €	174 500,00 €	141 876,61 €	174 500,00 €	129 341,20 €	91%	91%	33%	18 770,00 €	845,04 €	32 022,41 €	4 071,14 €	425,31 €	1 922,20 €	
Espaces de copage		2 000,00 €	1 375,00 €	2 000,00 €	2 400,00 €	2 000,00 €	2 476,16 €	101%	101%	32%	15,32 €	975,26 €	83,22 €	71,15 €	80,14 €	74,27 €	
Espaces de copage - Vignons		1 500,00 €	975,13 €	1 500,00 €	0,00 €	1 500,00 €	0,00 €	0%	0%	0%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Espaces de copage - Pignons		500,00 €	400,00 €	500,00 €	400,00 €	500,00 €	476,16 €	96%	96%	30%	15,32 €	975,26 €	83,22 €	71,15 €	80,14 €	74,27 €	
Espaces de copage - Pignons		9 000,00 €	9 000,00 €	9 000,00 €	8 822,05 €	9 000,00 €	8 822,05 €	98%	98%	30%	2 768,84 €	3 768,84 €	3 768,84 €	2 768,84 €	2 768,84 €	2 768,84 €	
Espaces de copage - Pignons		7 500,00 €	7 500,00 €	7 500,00 €	7 320,00 €	7 500,00 €	7 320,00 €	98%	98%	30%	2 288,84 €	2 288,84 €	2 288,84 €	2 288,84 €	2 288,84 €	2 288,84 €	
Espaces de copage - Pignons		4 500,00 €	4 500,00 €	4 500,00 €	4 500,00 €	4 500,00 €	4 500,00 €	100%	100%	30%	1 479,00 €	1 479,00 €	1 479,00 €	1 479,00 €	1 479,00 €	1 479,00 €	
Espaces de copage - Pignons		199 200,00 €	217 550,16 €	199 200,00 €	158 164,64 €	199 200,00 €	149 184,21 €	81%	81%	72%	21 334,14 €	919,22 €	59 234,14 €	4 451,01 €	4 451,01 €	4 451,01 €	
SOMME		1 570,00 €	1 570,00 €	1 570,00 €	1 570,00 €	1 570,00 €	1 570,00 €	100%	100%	151%	1 570,00 €	1 570,00 €	1 570,00 €	1 570,00 €	1 570,00 €	1 570,00 €	
Espaces de copage - Pignons		1 570,00 €	1 570,00 €	1 570,00 €	1 570,00 €	1 570,00 €	1 570,00 €	100%	100%	151%	1 570,00 €	1 570,00 €	1 570,00 €	1 570,00 €	1 570,00 €	1 570,00 €	
Espaces de copage - Pignons		1 570,00 €	1 570,00 €	1 570,00 €	1 570,00 €	1 570,00 €	1 570,00 €	100%	100%	151%	1 570,00 €	1 570,00 €	1 570,00 €	1 570,00 €	1 570,00 €	1 570,00 €	
<b>2 ENTRETIEN COURANT</b>																	
ENTRETIEN COURANT		19 000,00 €	19 000,00 €	19 000,00 €	19 000,00 €	19 000,00 €	19 000,00 €	100%	100%	151%	19 000,00 €	19 000,00 €	19 000,00 €	19 000,00 €	19 000,00 €	19 000,00 €	
Entretien courant - Pignons		19 000,00 €	19 000,00 €	19 000,00 €	19 000,00 €	19 000,00 €	19 000,00 €	100%	100%	151%	19 000,00 €	19 000,00 €	19 000,00 €	19 000,00 €	19 000,00 €	19 000,00 €	
<b>3 GARDIENS REPARATIONS</b>																	
GARDIENS REPARATIONS		15 000,00 €	9 531,00 €	15 000,00 €	13 212,00 €	15 000,00 €	2 653,38 €	88%	88%	58%	17,41 €	1 070,28 €	430,50 €	84,15 €	71,41 €	81,29 €	
Avec de nouveaux locaux		10 000,00 €	12 130,77 €	10 000,00 €	13 212,00 €	10 000,00 €	6 854,40 €	107%	107%	58%	44,80 €	2 755,51 €	2 162,24 €	2 162,24 €	2 162,24 €	2 162,24 €	
Avec de nouveaux locaux - Pignons		120 000,00 €	10 016,64 €	120 000,00 €	16 552,94 €	120 000,00 €	53 633,41 €	97%	97%	58%	7 784,19 €	19 826,06 €	19 826,06 €	1 784,19 €	1 784,19 €	1 784,19 €	
Avec de nouveaux locaux - Pignons		10 000,00 €	1 878,88 €	10 000,00 €	2 256,93 €	10 000,00 €	1 365,07 €	89%	89%	42%	19,92 €	548,21 €	479,24 €	41,24 €	41,24 €	41,24 €	
Avec de nouveaux locaux - Pignons		188 000,00 €	188 000,00 €	188 000,00 €	188 000,00 €	188 000,00 €	188 000,00 €	100%	100%	58%	188 000,00 €	188 000,00 €	188 000,00 €	188 000,00 €	188 000,00 €	188 000,00 €	
Avec de nouveaux locaux - Pignons		188 000,00 €	188 000,00 €	188 000,00 €	188 000,00 €	188 000,00 €	188 000,00 €	100%	100%	58%	188 000,00 €	188 000,00 €	188 000,00 €	188 000,00 €	188 000,00 €	188 000,00 €	
<b>4 PREVISIONS</b>																	
PREVISIONS		30 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €	100%	100%	25%	111,11 €	2 111,11 €	2 111,11 €	2 111,11 €	2 111,11 €	2 111,11 €	
Prévisions - Pignons		30 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €	30 000,00 €	100%	100%	25%	111,11 €	2 111,11 €	2 111,11 €	2 111,11 €	2 111,11 €	2 111,11 €	
<b>5 GARDIENS REPARATIONS COURANT</b>																	
GARDIENS REPARATIONS COURANT		18 200,00 €	18 200,00 €	18 200,00 €	18 200,00 €	18 200,00 €	18 200,00 €	100%	100%	100%	18 200,00 €	18 200,00 €	18 200,00 €	18 200,00 €	18 200,00 €	18 200,00 €	
Gardiens réparations courantes - Pignons		18 200,00 €	18 200,00 €	18 200,00 €	18 200,00 €	18 200,00 €	18 200,00 €	100%	100%	100%	18 200,00 €	18 200,00 €	18 200,00 €	18 200,00 €	18 200,00 €	18 200,00 €	
<b>6 PREVISIONS TRAVAUX</b>																	
PREVISIONS TRAVAUX		12 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €	100%	100%	100%	12 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €	
Prévisions Travaux - Pignons		12 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €	100%	100%	100%	12 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €	12 000,00 €	
<b>7 REPARATIONS COURANTES</b>																	
REPARATIONS COURANTES		10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	100%	100%	100%	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	
Réparations courantes - Pignons		10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	100%	100%	100%	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	
<b>8 CHARGES GÉNÉRALES</b>																	
CHARGES GÉNÉRALES		10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	100%	100%	100%	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	
Charges générales - Pignons		10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	100%	100%	100%	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	
<b>9 CHARGES GÉNÉRALES (hors charges générales)</b>																	
CHARGES GÉNÉRALES (hors charges générales)		10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	100%	100%	100%	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	
Charges générales (hors charges générales) - Pignons		10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	100%	100%	100%	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	
<b>TOTAL CHARGES GÉNÉRALES</b>																	
TOTAL CHARGES GÉNÉRALES		10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	100%	100%	100%	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	
Total Charges Générales - Pignons		10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	100%	100%	100%	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	
<b>TOTAL CHARGES GÉNÉRALES (hors charges générales)</b>																	
TOTAL CHARGES GÉNÉRALES (hors charges générales)		10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	100%	100%	100%	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	
Total Charges Générales (hors charges générales) - Pignons		10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	100%	100%	100%	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €	

**ANNEXE VIII :**



**ANNEXE IX:**

Annexe complémentaire au PV AG 12/04/2024

**Retour sur les points relevés lors de la visite du site de l'ASL LA GUINET à CHEVILLY LARUE le 09/02/2024**

Thèmes abordé(s)	Points soulevés lors de la visite du site le 09/02/2024	Retour sur les divers Points au jour de l'AG du 12/04/2024 Action(s) réalisée(s) – en cours ou à <b>entreprendre</b>
<u>ENTRETIEN</u> <u>ESPACES VERTS</u> <u>ALLEES ET</u> <u>STABILISE</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>* Bordures des espaces verts et allées non réalisées</li><li>* un arbre a été abattu mais a-t-il été replanté ?</li><li>* Repositionner les rondins de bois présents sur l'espace vert rue d'Anjou (coté rue Paul Hochard)</li><li>* présence de tas de feuilles mortes à faire enlever autour des massifs entre le 4 et 6 rue d'Anjou</li></ul>	<p>Points en cours avec l'entreprise en charge des espaces verts pour actions et réponses aux questions</p> <p>Présence de l'entreprise prévue lors de la prochaine visite du site</p>
<u>Point</u> <u>NETTOYAGE DES</u> <u>ESPACES</u> <u>EXTERIEURS</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>* déchets divers dans les Massifs à l'arrière de la Tour du 20 rue du Poitou</li><li>* dépôts sauvages sur la bande d'espace vert à l'arrière du parking rue du Poitou (le long des pavillons)</li><li>- morceaux d'un cadre de lit à faire retirer du massif face au 4 rue d'Anjou et planche de bois au 6 rue d'Anjou</li></ul>	<p><b>Point à faire avec l'entreprise en charge du nettoyage (ou autre société pour dépôts sauvages) pour actions et retours.</b></p>

<p><u>AIRES DE JEUX</u></p>	<p>- de nouveaux trous sont apparus sur le stabilisé à l'intérieur de l'aire de jeux (Rue d'Anjou/Poitou)</p> <p>- Carcasse de scooter calcinée près de l'aire de jeux</p>	<p><b>En cours de chiffrage.</b></p> <p>-Signallement déjà fait par le RS VH . Enlèvement du scooter prévu et réalisé le 13/02/24</p>
<p><u>MOBILIER URBAIN ET EQUIPEMENTS DIVERS</u></p>	<p>- couvercles de plusieurs corbeilles dégradées (devant les halls des bâtiment de la copro 30 rue de Poitou et à divers endroits autour de l'ilot Saussaie)</p> <p>- <u>Accès Pompiers :</u> stop parks cassés ou dégradés à remplacer afin de mettre fin aux stationnements des véhicules en pied d'immeubles et sur les espaces verts de la Résidence : 2 et 6 rue d'Anjou ainsi que 15 rue du Rouergue</p>	<p><b>En cours</b></p> <p>Suite au constat fait par le Responsable Technique, il est préconisé de faire poser sur le site des équipements plus résistants que des stop parks qui sont régulièrement vandalisés. (équipements dits « demi-lunes »)</p> <p>Après débats en AG, le représentant de la copropriété confirme le souhait des copropriétaires de faire poser dans l'urgence uniquement des stop parks</p> <p>Décision est donc prise de faire poser 2 stop parks (1 rue d'Anjou et 1 rue du Rouergue) coté copropriété et installer des « demi-lunes » sur le reste des accès pompiers recensés sur le site.</p>
<p><u>ECLAIRAGE</u></p>	<p>RAS</p>	<p><b>Pour info :</b> panne d'un candélabre signalée par le RS : intervention en cours</p>

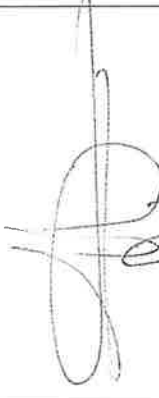

<p><u>CHAUFFAGE</u></p>	<p>RAS</p>	<p>Pas d'incident actuellement signalé</p>
<p><u>POINTS DIVERS</u></p>	<p><b>Pour info :</b></p> <p>*La copropriété réalise actuellement des travaux d'étanchéité terrasse du bâtiment rue du Poitou</p> <p>* sinistre constaté sur la façade et dessous du porche de la Tour de la copro (des dalles du plafond sous le hall de la Tour s'effondrent),</p> <p>*Prochaine visite du site à prévoir avant AG de juin</p> <p>* prochaines dates d'AG à arrêter d'ici fin semaine 10</p> <p><b><u>Points en cours abordés en AG :</u></b></p>	<p>Vigilance en raison de la présence d'un échafaudage en pignon de l'immeuble rue de Poitou</p> <p>Alerte du RS et de la RG faite au syndic par mail concernant la situation potentiellement dangereuse et incitation à prendre les mesures d'urgence et de sécurité pour éviter tout incident avec les passants. Dossier et expertise copro actuellement en cours.</p> <p>Prochaine Visite du site prévue le 03/05/2024 à 14h (RDV devant aire de jeux centrale – ANJOU)</p> <p>Date d'AG sont à prévoir une fois les comptes 2023 prêts et devis demandés par le Resp. Technique auprès des entreprises disponibles.</p> <p>Points à envisager à l'ODJ de la prochaine AG qui se prononcera sur les comptes 2023 (propositions de devis à solliciter par le RT pour l'AG. Les sociétaires se prononceront sur le choix du devis et l'éventuelle programmation pluriannuelle des travaux)</p>


	<p>*Dernière tranche de travaux sur les allées</p> <p>*Etude pour le projet de résidentialisation</p> <p>*Suite de la réflexion sur le projet réaménagement de l'Aire de jeux</p>	<p>Ces 2 derniers points feront l'objet d'une réunion entre Valophis et la Copropriété afin d'échanger plus précisément sur ces projets</p>
--	---	---

**ANNEXE(S) COMPLEMENTAIRE(S)**


ASL LA GUINET A CHEVILLY - LARUE  
ASSEMBLEE GENERALE DU 12/04/2024

FEUILLE DE PRESENCE

Sociétaire	REPRESENTANT	NOMBRE DE VOIX (1000 000)	SIGNATURE
Résidence La Saussaie	Cabinet ATRIUM GESTION M. M. SAÏD	201616	
VALOPHIS HABITAT	Mme H. KERMARREC	798384	

Certificat conforme pour la Présidente : 

Autres Participants :

F. Jannin   
B. MARTINI 