
COP. Bâtiment G

Cap Estérel

83530 AGAY

PROCES VERBAL DU CONSEIL SYNDICAL DU 11 FEVRIER 2009

Etaient présents : Mr PERREAU, Mr COSSOLINI, Mme GOURDOL et Mr TORUDU Cabinet SOGIRE

Absent excusés : Mr MONTALOUX, Mr SZNAIDER et Mr TEMPEREAU

Différents points sont abordés lors de cette réunion :

FONDS JUDICIAIRE :

Rappel : la Copropriété suite à une procédure en malfaçons a touché des indemnités du tribunal. Ces sommes ont été placées en Sicav sur un compte de placement. Ces indemnités ont financés des travaux de peinture (ravalement) et de boiseries (pergolas et séparatifs), travaux qui ont été réceptionnés en juin 2007. Vous trouverez ci-après un récapitulatif de la procédure judiciaire et le détail de chaque ligne sur les tableaux suivants :

PROCEDURE JUDICIAIRE

FONDS RECUS		DEPENSES EFFECTUEES	
INDEMNITE RECUE PLACEE (ACHAT DE 234 TITRES DE 1 077.77€)	252 512,28 €	DEPENSES EFFECTUEES (1)	224 895,76
Sur décision du Conseil Syndical du 10/02/09 Vente de 176 titres (Stock invendu 58)		IMPUTAT.EN CH.COURANTES TVX PEINTURE 2006/2007 (1)	- 19 000,00
PLUS VALUES LATENTES AU 29.10.08	30 328,74 €	REMBOURSEMENT INTERETS (1)	13 436,15

INDEMNITE PLACEE	SOUS-TOTAL	282 841,02 €	SOUS-TOTAL	219 331,91
INDEMNITE RECUE NON PLACEE (1)		61 347,88 €	FONDS JUDICIAIRE (1)	56 350,30
	TOTAUX	344 188,90 €	TOTAUX	275 682,21

Valorisation des 58 titres restants

- 68 506,69 €

(1) : 214 334,34€. Rappel du solde du compte analysé lors de la réunion

DETAIL DES FONDS RECUS ET DES DEPENSES EFFECTUEES

INDEMNITES RECUES

tt	jl	date	libelle	debit	credit	cumul
		15/05/1995	REMISE CARPA		29 092,36	29 092,36
		10/10/1995	REMISE CARPA		28 203,07	57 295,42
		25/06/1997	REMISE CARPA		2 159,44	59 454,86
		01/01/1998	INTERETS SUR PLACEMENT		1 893,01	61 347,88
R1	RG	27/02/2003	Encaissement CARPA - ME KREMER	-	55 506,28	116 854,16
R1	RG	13/06/2003	Encaissement CARPA-MAITRE KREM	-	11 716,68	128 570,84
R1	RG	21/07/2003	Judiciaire/Aff.811891	-	185 289,32	313 860,16
OD	OD	30/09/2008	plus values latentes au 29.10.08	-	30 328,74	344 188,90

FONDS JUDICIAIRE

tt	jl	date	libelle	debit	credit	cumul
OD	BQ	30/08/1998	RESTITUT.FDS JUD.Rembt Indemnité chq 6939464	56 350,30	-	- 56 350,30

DEPENSES EFFECTUEES

tt	jl	date	libelle	debit	credit	cumul
FA	FA	30/07/1995	SCER	271,21	-	- 271,21
FA	FA	30/10/1995	SCER	368,18	-	- 639,39
FA	FA	30/12/1995	SCER	1 445,42	-	- 2 084,81
FA	FA	30/11/1995	SCER	399,92	-	- 2 484,73
FA	FA	30/01/1996	SCER	100,78	-	- 2 585,51
FA	FA	30/05/1996	SCER	343,94	-	- 2 929,46
FA	FA	24/10/1995	DEBRUYNE	1 571,74	-	- 4 501,20
FA	FA	24/10/1995	DEBRUYNE	7 415,14	-	- 11 916,34
FA	FA	20/11/1995	DEBRUYNE	6 546,05	-	- 18 462,39
FA	FA	20/12/1995	DEBRUYNE	22 963,17	-	- 41 425,57
FA	FA	20/01/1996	DEBRUYNE	1 752,68	-	- 43 178,24
FA	FA	21/05/1996	DEBRUYNE	5 981,65	-	- 49 159,89
FA	FA		SEDGWICK	1 481,11	-	- 50 640,99
FA	FA		SEDGWICK	146,61	-	- 50 787,61
FA	FA	09/01/1998	txv de Peinture HARMONIE	1 143,37	-	- 51 930,98
FA	FA	30/01/1998	Honoraires SCER	139,91	-	- 52 070,88
FA	FA	30/01/1998	Sous face DEBRUYNE	314,82	-	- 52 385,71
FA	FA	30/01/1998	Solde judiciares DEBRUYNES	2 118,36	-	- 54 504,06
FA	FA	10/02/1998	Parties metalique HARMONIE	2 477,30	-	- 56 981,36
FA	FA	31/03/1998	Sous face DEBRUYNE	1 350,38	-	- 58 331,74
FA	FA	31/03/1998	DO 90D9400399 DEBRUYNE	2 332,47	-	- 60 664,21
FA	FA	30/12/1998	garanties judiciaires HARMONIES	190,56	-	- 60 854,77
EU	RO	31/12/2001	Analyse rapport SCER	450,44	-	- 61 305,21
FA	FA	14/08/2006	ADITECH audit immeuble	2 990,00	-	- 64 295,21
OD	OD	31/10/2006	ADITECH honoraires s/travaux facade	3 588,00	-	- 67 883,21
FA	FA	04/01/2007	CIARAPICA situation n°1	34 184,21	-	- 102 067,42

FA	FA	15/01/2007	ADITECH honoraires n°2	3 588,00	-	- 105 655,42
FA	FA	05/02/2007	CIARAPICA situation n°2	39 881,58	-	- 145 537,00
FA	FA	06/02/2007	ESBERARD situation n°1	18 628,53	-	- 164 165,53
FA	FA	12/03/2007	ADITECH ravalement facade	2 392,00	-	- 166 557,53
FA	FA	23/03/2007	CIARAPICA situation n°3	25 371,11	-	- 191 928,64
FA	FA	29/03/2007	ESBERARD situation n°2	6 323,78	-	- 198 252,42
FA	FA	04/04/2007	ADITECH situation n°4	2 990,00	-	- 201 242,42
FA	FA	04/06/2007	ESBERARD situation n°3	16 079,67	-	- 217 322,09
FA	FA	04/07/2007	CIARAPICA acpte trvx facades	4 403,57	-	- 221 725,66
FA	FA	18/07/2007	IMMOTEX honoraires	1 250,00	-	- 222 975,66
FA	FA	29/04/2008	CIARAPICA trvx carrelage terre cuite	1 920,10	-	- 224 895,76

Montant total des travaux :

163 590,55 € - 19 000 € = 144 590,55 €

Reste à régler les retenues de garanties pour 1 582,50 €
et 2 169,46 € (Non comptabilisées à ce jour)

REMBOURSEMENT INTERETS

tt	jl	date	libelle	debit	credit	cumul
OD	OD	29/06/2007	REMBT INTERETS PROP VENDEURS	2 074,19	-	- 2 074,19
OD	OD	29/06/2007	REMBT INTERETS	11 361,96	-	- 13 436,15

REGULARISATION TVX PEINTURE 2006/2007

tt	jl	date	libelle	debit	credit	cumul
----	----	------	---------	-------	--------	-------

OD	OD	16/02/2009	TVX PEINTURE	-	19 000,00	19 000,00
----	----	------------	--------------	---	-----------	-----------

PLACEMENT EFFECTUE

tt	jl	date	libelle	debit	credit	solde
OD	BQ	01/04/2004	Souscript.234 titre à 1077.77€	252 198,18	-	- 252 198,18
OD	OD	30/09/2008	plus values latentes au 29.10.08	30 328,74	-	- 282 526,92

La décision a été prise ce jour de vendre 176 titres pour financer les travaux et le remboursement aux Copropriétaires pour 214 334,34 € (1)

TRAVAUX EFFECTUES AVEC LES FONDS DE LA PROCEDURE JUDICIAIRE :

Ces travaux ont été réceptionnés en juin 2007. Les dernières réserves à lever ont été identifiées lors de la réunion du 16 février avec Mr COSSOLINI et le Maître d'œuvre :

- Il manque deux couvertines sur les séparatifs de l'appartement 356 (côté mer, baie d'Agay).
- Deux balcons côté estérel et trois balcons côté mer ont 5 pannes au niveau des pergolas au lieu de 6 ou 7 comme à l'origine (ce point doit être vérifié)
- Dans le marché de travaux, il est prévu que l'entraxe entre les pannes soit d'environ 50 cm.

Le Maître d'œuvre doit nous confirmer avant la fin de la semaine les modalités de levée de ces réserves.

COMPTES DE LA COPROPRIETE – REFACTURATION :

- Refacturation Chaufferie en provenance du Bât.G (Eau, EDF et petites fournitures) : Votre Copropriété n'ayant pas de chaufferie, et conformément au Règlement de Copropriété, la Cop. H refacture 30 % des coûts d'entretien de la chaufferie.
De 2004 à 2006, la répartition de cette consommation a été faite sur une base de 16,8 % pour certains postes (au lieu des 30 % conformément au RCP). La régularisation de cette refacturation pour un montant de 4 840,53 € doit être régularisé au 30/9/2008. Le repointage des factures avant 2007 a fait apparaître cette différence conformément au tableau ci-joint. Ces erreurs de facturations sont antérieures au 30/09/2007.

SYNTHESE DES REFACTURATIONS 3509 à 3508

Consommations d'eau froide 2004 à 2007

RECAP REFACTURATION EAU FROIDE 3509 à 3508

REFACT COMPTABILISE SUR 3508

ECART DE
COMPTABILISATION

sur les périodes

correction 2007/2008

période	total factures	total à facturer : 30%
2004	11 899,28	3 569,78
2005	14 303,61	4 291,08
2006	10 451,26	3 135,38
2007	10 627,26	3 188,18
TOTAL	47 281,41	14 184,42

periode	total refacturé
2004	1 998,36
2005	2 402,15
2006	1 755,19
2007	3 188,18
TOTAL	9 343,88

2004	1 571,4
2005	1 888,9
2006	1 380,
2007	0,00
TOTAL	4 840,5

Consommations EDF 2004 à 2007

RECAP REFACTURATION EDF 3509 à 3508

REFACT COMPTABILISE SUR 3508

ECART DE
COMPTABILISATION

periode	total factures	total à facturer : 30%
2004	15 302,27	4 590,68
2005	15 626,96	4 688,09
2006	13 476,80	4 043,04
2007	13 492,72	4 047,82
TOTAL	57 898,75	17 369,63

periode	total refacturé
2004	4 590,68
2005	4 507,55
2006	4 223,58
2007	4 047,82
TOTAL	17 369,63

2004	0,00
2005	180,
2006	-180,
2007	0,00
TOTAL	-0,00

Analyse eau 2004 à 2007

RECAP REFACTURATION ANALYSE EAU 3509 à 3508

REFACT COMPTABILISE SUR 3508

ECART DE
COMPTABILISATION

période	total factures	total à facturer : 30%
2004	165,05	49,52
2005	626,70	188,01
2006	117,20	35,16
2007	0	0,00
TOTAL	908,95	272,69

periode	total refacturé
2004	49,50
2005	188,01
2006	35,16
2007	0,00
TOTAL	272,67

2004	0,00
2005	0,00
2006	0,00
2007	0,00
TOTAL	0,00

Achat fournitures 2004 à 2007

RECAP REFACT. ACHAT FOURNITURES 3509 à 3508

REFACT COMPTABILISE SUR 3508

ECART DE
COMPTABILISATION

periode	total factures	total à facturer : 30%
2004	3 745,01	1 123,50
2005	532,96	159,89
2006	1 143,83	343,15
2007	759,46	227,84
TOTAL	6 181,26	1 854,38

periode	total refacturé
2004	1 123,50
2005	159,89
2006	343,15
2007	227,84
TOTAL	1 854,38

2004	0,00
2005	0,00
2006	0,00
2007	0,00
TOTAL	0,00

TOTAUX : 4 840,5

- Refacturation EDF en provenance du Bât. F (EDF des appartements et des parties communes – hors chaufferie) : La Copropriété F refacture à votre Copropriété, à l'aide d'un sous compteur, la consommation d'électricité en parties communes pour 9 % et en EDF Appartements pour le reste.

Cabinet SOGIRE

Catherine GOURDOL