

Elysée 2 infos – Spécial AGO

Juin 2023

Zoom sur les comptes de l'exercice 2022

Clôture des comptes de l'exercice 2022

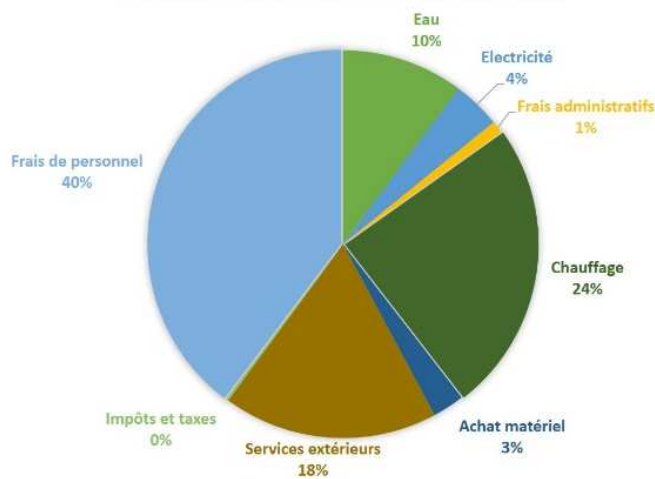
L'exercice 2022 se clôture avec un résultat positif, malgré la crise du gaz et l'inflation des prix. Le montant des dépenses de chauffage a été, grâce au bouclier tarifaire et aux efforts de tous (ouverture tardive du chauffage, baisse de la température, etc...) contenu à un niveau légèrement inférieur à 2021. La restitution globale de l'excédent de provisions Gestion Ordinaire + Gros travaux s'élève à 530 953,22 € qui seront crédités sur les appels de fonds du mois de juillet 2023.

	Budget 2022 voté	Appels de fonds 2022	Etat des travaux - produits (annexe 5)	Dépenses 2022	Etat des travaux - charges (annexe 5)	Ecart appels de fonds - dépenses
<i>Gestion ordinaire</i>	5 078 130,00 €	5 078 108,40 €		4 761 411,47 €		- 316 696,93 €
<i>Gros travaux</i>	1 607 600,00 €	1 607 600,00 €	-903 600,00 €	901 950,85 €	-353 064,87 €	-155 114,02 €
<i>Charges exceptionnelles</i>				12 298,45 €		12 298,45 €
<i>Produits exceptionnels</i>				-71 440,72 €		-71 440,72 €
TOTAL	6 685 730,00 €	6 685 708,40 €	-903 600,00 €	5 604 220,05 €	-353 064,87 €	-530 953,22 €

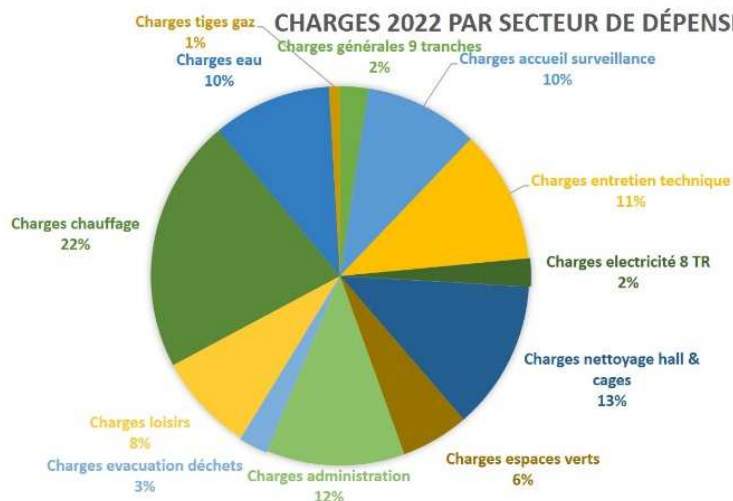
Répartition des charges 2022

Répartition des charges 2022 par type de dépenses (annexe 2) et par secteur de dépense (annexe 3).

CHARGES 2022 PAR TYPE DE DÉPENSES



CHARGES 2022 PAR SECTEUR DE DÉPENSES



Coquilles dans les annexes 4 et 5

Une coquille s'est glissée dans les annexes, avec des conséquences à la fois sur l'annexe 4 et l'annexe 5. Le compte concerné est celui des travaux de modernisation des ascenseurs, qui ne devrait apparaître que dans l'annexe 5 (travaux non terminés) et non dans l'annexe 4 (travaux terminés à solder). Cette coquille influe sur les sous-totaux de ces annexes, notamment les colonnes A, B et C de l'annexe 5, mais ne change rien au total des montants restitués ou conservés (colonne E de l'annexe 5).

Zoom sur le budget de l'exercice 2024

L'Assemblée Générale est amenée à se prononcer sur le budget de l'exercice 2024. Le budget de gestion ordinaire 2024 (GO) est en diminution par rapport à celui de 2023. Les différents contrats de la Résidence ont été passés en revue, mis en concurrence pour ceux arrivant à échéance ou résiliés lorsque ceux-ci n'étaient plus nécessaires. Par ailleurs, les postes de travaux d'entretien et de maintenance du chauffage ont été réintégrés au budget de gestion ordinaire.

Simulation de quotes-parts des charges par type d'appartement pour le budget ordinaire

Vous trouverez ci-dessous des simulations des charges GO annuelles et trimestrielles par type d'appartement (il s'agit d'un montant moyen par type d'appartement, pouvant varier de quelques euros), pour l'exercice 2024 à venir et pour l'exercice 2023 en cours à titre de comparaison.

	2/3 Pièces		3/4 pièces		4/5 pièces	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Montant charges GO annuel	3 146,19 €	3 038,79 €	4 019,60 €	3 884,08 €	4 714,41 €	4 552,55 €
Montant charges GO trimestriel	786,55 €	759,70 €	1 004,90 €	971,02 €	1 178,60 €	1 138,14 €

Simulation de quotes-parts des charges par type d'appartement pour les résolutions travaux

La simulation ci-dessous vous présente le montant de charges annuelles et trimestrielles de Gros Travaux (GT), par type d'appartement, dans l'hypothèse où toutes les résolutions travaux seraient adoptées (toujours un prix moyen par type d'appartement, pouvant varier de quelques euros).

	2/3 pièces	3/4 pièces	4/5 pièces
Montant charges GT 2024	620,92 €	800,93 €	932,71 €
Montant charges GT trimestriel 2024	155,23 €	200,23 €	233,18 €
	2/3 pièces	3/4 pièces	4/5 pièces
Travaux ravalement	352,92	450,08	529,39
Déduction fonds alur ravalement	-132,65	-169,17	-198,98
Peinture parties communes	50	63,76	75,00
Travaux espaces verts	35,29	45,01	52,94
Travaux voirie	14,71	18,75	22,06
Travaux piscine	7,06	9	10,59
Locaux VO	75,29	96,02	112,94
Travaux ascenseurs	72,34	101,33	109,83
Réalisation PPPT	18,23	23,25	27,35
Déduction fonds alur PPPT	-16,82	-21,45	-25,23
Fonds travaux 2024	144,55	184,34	216,82
Total travaux 2024 par appartement/an	620,92	800,92	932,71

Zoom sur les règles juridiques pour le vote des travaux

Vote des travaux et information des copropriétaires

Le décret du 17 mars 1967 impose au Syndic de « demander plusieurs devis », lorsque le seuil de mise en concurrence fixé en Assemblée est atteint (article 19-2 du décret du 17 mars 1967).

Le Syndic doit également communiquer aux copropriétaires, avec la convocation, les « conditions essentielles » du devis ou contrat à voter (article 11 du décret du 17 mars 1967).

Ainsi, afin de ne pas alourdir inutilement les convocations, dont les frais de tirage et d'envoi sont déjà très élevés, le Syndic peut valablement décider de ne pas joindre l'ensemble des devis dans la convocation, mais d'en récapituler les rubriques et montants dans un tableau synthétique, comme l'a validé la Cour de Cassation dans un arrêt de 1996 (Cass. 3e civ. 3-7-1996 n° 94-12.631).

Délégation de mandat au Conseil Syndical pour la réalisation de travaux

Le décret du 17 mars 1967 permet, en son article 21, de donner délégation au Syndic, au Conseil Syndical, ou à toute autre personne pour prendre des décisions.

Cette délégation ne peut porter que sur un acte expressément déterminé.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses dont elle détermine l'objet et fixe le montant maximum.

Le conseil syndical peut ainsi se voir confier, lorsque des travaux sont projetés, la mission d'étudier des devis et de choisir l'entreprise la plus intéressante.

Cette délégation ne peut cependant être votée qu'à l'article 25 (majorité absolue), même lorsque les travaux auraient pu relever de l'article 24 (majorité simple), comme le rappelle la Cour de Cassation dans un arrêt de 2018 (Cass. 3e civ. 31-5-2018 n° 17-18.046).

La délégation de mandat au Conseil Syndical est fréquemment utilisée dans les grandes copropriétés dont la gestion est plus lourde, et ne dispense pas le Conseil Syndical de respecter les seuils de mise en concurrence décidés par l'AG.

Zoom sur les différentes modalités de participation à l'Assemblée Générale

Le taux de participation à l'assemblée générale diminue d'années en années, avec parfois des difficultés pour obtenir des majorités qualifiées par manque de votants.

La vie de la résidence repose sur les décisions prises en Assemblée Générale, et les différentes modalités de vote mises en place facilitent grandement la participation, même lorsqu'on ne peut se rendre physiquement à l'Assemblée Générale.

En effet, il existe 4 moyens d'exprimer son vote, dont 3 qui ne prennent que quelques minutes à remplir :

Le vote en ligne

Le SCCR offre aux résidents la possibilité de voter en ligne, en amont de l'Assemblée. Ce vote en ligne est ouvert **du 1^{er} juin 2023 au 18 juin 2023 à minuit**.

Pour ce faire, connectez-vous sur :

<http://81.250.195.153:100/>

Numéro de code VPC de la copropriété : **316176**

Votre n° de compte figurant sur vos appels de charges (référence)

S.C.C.R. ELYSEE 2
SYNDICAT COOPERATIF DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE ELYSEE 2
18, avenue de la Jonchère **Tél : 01 39 18 10 54**
78170 LA CELLE-ST-CLOUD Fax: 01 30 82 05 33
E-mail : accueil@elysee2.com

LA CELLEST-CLOUD, le
A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent saisir au greffe de la Cour d'appel de Paris les mandataires qui ne respectent pas leurs obligations statutaires. Le greffe de la Cour d'appel de Paris est compétent pour statuer sur la responsabilité des mandataires élus. Le greffe de la Cour d'appel de Paris est compétent pour statuer sur la responsabilité des mandataires élus. Le greffe de la Cour d'appel de Paris est compétent pour statuer sur la responsabilité des mandataires élus.

APPEL DE FONDS PROVISIONNEL

M
RESIDENCE
78170 LA CELLE SAINT CLOUD

Référence :

Copropriété : 00001 RESIDENCE ELYSEE 2
18 AVENUE DE LA JONCHERE
78170 LA CELLE SAINT CLOUD

Lot	Bât.	Esc.	Etg.	Porte	Type de lot	Tant. génér.
-----	------	------	------	-------	-------------	--------------

Rappel pour mémoire de votre participation aux fonds suivants			
Avances	Fonds ALUR	Prov. travaux	Provisions

Le vote par correspondance

Vous pouvez voter par correspondance en remplissant le bulletin situé en dernières pages de la convocation, et en l'envoyant par mail (vote.ag@elysee2.com) ou en le déposant à l'accueil du SCCR après avoir signé le cahier d'émergement. Les votes par correspondance doivent nous parvenir **au plus tard le 18 juin 2023 à minuit** pour être pris en compte.

Le pouvoir

Vous pouvez donner en main propre votre pouvoir à une personne de votre choix, ou nous le faire parvenir à l'accueil du SCCR en prenant bien soin de rayer les mentions inutiles pour le choix du mandataire et l'option de faculté de substitution.

Le formulaire de pouvoir se trouve en dernières pages de la convocation juste avant le formulaire de vote par correspondance.

La participation en personne à l'Assemblée Générale

L'émergement se fera de 18h15 à 19h, et la séance débutera à 19h. Nous vous remercions d'être le plus ponctuel possible, afin de ne pas retarder le début de séance.

Réunions d'information pré-AG

Trois réunions se sont tenues, en amont de l'AG, pour parler des comptes, des travaux et des espaces verts.

Merci aux copropriétaires qui ont trouvé le temps pour y assister, et ainsi obtenir des détails sur les sujets évoqués et des réponses à leurs interrogations.