

AG 2012

Syndicat des Copropriétaires :
SQUARE GREFFIER

Réf. : 1065/AG616

Procès verbal de l'assemblée générale du 30/03/2012
COPROPRIETE SQUARE GREFFIER
29, 31 & 33 Rue Greffier-45100 ORLEANS

L'AN DEUX MIL douze

Le trente mars à dix-sept HEURES trente

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation de la SARL
Cab.Immob.Robert RIGUET, Syndic, conformément au Règlement de Copropriété.

Il est dressé une feuille de présence signée de tous les copropriétaires présents et des personnes mandatées.

Le syndic met à disposition des Membres de l'Assemblée :

- la convocation, les accusés de réception des lettres recommandées et la feuille d'émargement,
- le Règlement de Copropriété,
- la feuille de présence.

Conformément à l'article 15 du décret du 17 mars 1967, modifié par le décret du 27 mai 2004,
Monsieur RIGUET représentant la SARL Cabinet Immobilier Robert RIGUET, Syndic, assure le
secrétariat de séance, aucun des membres de l'Assemblée ne s'y opposant.

Il souhaite la bienvenue aux Copropriétaires présents et ouvre la séance à 17 Heures 36.

Puis il soumet à l'Assemblée le premier point de l'Ordre du Jour :

1°) DESIGNATION DU (DE LA) PRESIDENT(E) DE SEANCE DESIGNATION DU (OU DES) SCRUTATEUR(S)
Résolution

L'Assemblée désigne Monsieur GARIN, Président de séance,

Vote sur 5781 voix

☒ Pour 5781

☒ Abstentions (0)

☒ Contre 0

La résolution est adoptée.

Résolution :

L'Assemblée désigne Monsieur GODARD, Scrutateur(trice),

Vote sur 5781 voix

☒ Pour 5781

☒ Abstentions (0)

☒ Contre 0

La résolution est adoptée.

Le Président et le Scrutateur constatent, d'après la feuille de présence :

Sont présents et représentés : 37 copropriétaire(s) représentant 5781/10000èmes.

Sont absents : 29 copropriétaire(s) représentant 4219 tantièmes. Il s'agit de Mesdames ou Messieurs :

MME ANGELOT Monique, MME BAY Anne Marie, MR BEAUVALLET Francis, MR BEL Alain, MR CAPEL Eric, MME CASSEGRAIN Jany, M/ME CHARTREAU Philippe, MR CHAUSSIN Philippe, M/ME COURVOISIER Alain, MME DEZERT - RADENAC Martine, M/ME DILLET Alain, MME DUPRAT Marie Madeleine, MME EBRAHIM Lida, MR ELLEAU Christophe, MR FLEUREAU Hubert, SCI GREFFIER SCI, MR HERIVault Frédéric, MR HERZOG OU MLE CHOBLET., MR LEGROS François, MR LEGROUX Cédric, MR PLAZZOTTA Patrick, MME RINGUENOIR Georgette, MME ROTTIERS Gabrielle, MME TALBORDET BRETAGNE Anne, MR THOMAS Cédric, MME TRUELLE Anne, MME TURBAT Evelyne, SCI VALERIE SCI., MR VINCENT Gérard (4219 / 10000 èmes)

L'Assemblée Générale constate que ces personnes sont absentes et réputées défaillantes aux différents votes.

Le Président certifie exacte la feuille de présence, puis souhaite la bienvenue aux Copropriétaires présents.

2°) RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL ET DU SYNDIC SUR LA GESTION ADMINISTRATIVE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du Conseil Syndical et du Syndic sur la gestion administrative de la résidence, dont un extrait a été joint à la convocation de l'assemblée générale.

Est arrivé en cours de séance : M/ME CHARTREAU Philippe, MME DUPRAT Marie Madeleine*.

* La feuille de présence fait désormais référence à 6150 tantièmes présents ou représentés et 3850 tantièmes absents.

3°) APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2011 AU 31/12/2011

Résolution

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011, tels que présentés dans les documents joints à la convocation de la présente assemblée générale, et notamment

- les dépenses de gestion courante arrêtées par le Syndic à la somme de 78.821,90 €uros,
- les comptes figurant à l'état financier après répartition au 31 décembre 2011, dont la situation de trésorerie débitrice de 23.434,47 €uros, et le montant des provisions Article 18-6 d'un montant de 16.503,00 €uros.

Vote sur 6150 voix

☒ Pour 6150

☐ Abstentions (0)

☐ Contre 0

La résolution est adoptée.

4°) QUITUS A LA SARL CABINET IMMOBILIER ROBERT RIGUET, SYNDIC, POUR SA GESTION AU COURS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2011

Résolution

L'Assemblée Générale approuve la gestion du Syndic pour la période du 01/01/2011 au 31/12/2011 et donne son quitus plein et entier à la SARL Cabinet Immobilier Robert RIGUET.

Vote sur 6150 voix

☐ Pour 6150

☐ Abstentions (0)

☐ Contre 0

La résolution est adoptée.

5°) DESIGNATION DU SYNDIC : CANDIDATURE DE LA SARL CABINET IMMOBILIER ROBERT RIGUET
ACCEPTATION DES CLAUSES ET CONDITIONS DE LA PROPOSITION DE CONTRAT CI-JOINTE.

Résolution

L'Assemblée Générale désigne Syndic la SARL Cabinet Immobilier Robert RIGUET, pour une durée de 14 mois prenant fin le 29/05/2013.

L'Assemblée Générale accepte la totalité des clauses et conditions de la proposition de contrat jointe à la convocation et notamment :

- le montant forfaitaire annuel des honoraires de gestion courante pour l'exercice d'un montant de 9 615.38 €uros HT, soit au taux de la TVA (19.6%) la somme de 11 500.00 €uros TTC
- le montant des honoraires de délivrance de l'état daté à la charge des vendeurs
- ainsi que le barème des prestations particulières.

L'Assemblée Générale donne pouvoir au Président de séance pour signer le contrat de syndic.

Vote sur 10000 voix

☐ Pour 6150

☐ Abstentions 0

☐ Contre 0

La résolution est adoptée.

6°) REVISION DU BUDGET DE L'EXERCICE DU 01/01/2012 AU 31/12/2012 - DETERMINATION DU MONTANT DES PROVISIONS TRIMESTRIELLES DE L'EXERCICE ET DE LEUR DATE D'EXIGIBILITE

Résolution

L'Assemblée Générale arrête le budget prévisionnel de l'exercice clos au 31/12/2012, à la somme de 90.540,00 €uros. Les provisions trimestrielles sont exigibles le premier jour du trimestre. Un délai de paiement de 30 jours est accordé aux copropriétaires pour régler ces provisions.

Vote sur 6150 voix

☐ Pour 6150

☐ Abstentions (0)

☐ Contre 0

La résolution est adoptée.

Est arrivé en cours de séance : M/ME COURVOISIER Alain, muni des pouvoirs de M/ME DILLET Alain, MR VINCENT Gérard*.

* La feuille de présence fait désormais référence à 6714 tantièmes présents ou représentés et 3286

antièmes absents.

7°) EXAMEN DE LA PROPOSITION DE BUDGET POUR L'EXERCICE DU 01/01/2013 AU 31/12/2013 -
VOTE DU BUDGET - DETERMINATION DU MONTANT DES PROVISIONS TRIMESTRIELLES DE
L'EXERCICE ET DE LEUR DATE D'EXIGIBILITE

Résolution

L'Assemblée Générale arrête le budget prévisionnel de l'exercice clos au 31/12/2013, à la somme de 89.540,00 €uros. Les provisions trimestrielles sont exigibles le premier jour du trimestre. Un délai de paiement de 30 jours est accordé aux copropriétaires pour régler ces provisions.

Ce budget sera révisé lors de la tenue de l'assemblée générale qui sera appelée à approuver les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2012.

Vote sur 6714 voix

☒ Pour 6714

☒ Abstentions (0)

☒ Contre 0

La résolution est adoptée.

8°) CONSEIL SYNDICAL : DESIGNATION DES MEMBRES - DUREE DE LEUR MANDAT

Résolution

L'Assemblée nomme membres du Conseil Syndical Madame LANDRAGIN et Messieurs BOUCHERAT, COINTET, COURVOISIER, DIETRICH, GARIN, GODARD, LEPIT et MARTINEZ NILE, pour une durée de 14 mois prenant fin le 29/05/2013.

Vote sur 10000 voix

☒ Pour 6714

☒ Abstentions 0

☒ Contre 0

La résolution est adoptée.

9°) MONTANT DES DEPENSES D'ENTRETIEN QUE LE CONSEIL SYNDICAL PEUT ENGAGER SANS
DECISION PREALABLE DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Résolution

L'Assemblée Générale autorise le Conseil Syndical à engager des dépenses d'entretien pour un montant maximum annuel de 3.000,00 €uros, sans recourir à une décision préalable de l'Assemblée Générale. Dans cette hypothèse le Conseil Syndical fixerait également les modalités des appels de fonds.

Vote sur 10000 voix

☒ Pour 6714

☒ Abstentions 0

☒ Contre 0

La résolution est adoptée.

10°) CONSTITUTION D'UNE AVANCE EN VUE DE FAIRE FACE AUX TRAVAUX D'ENTRETIEN OU DE
CONSERVATION DES PARTIES COMMUNES OU ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN

Résolution

Après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 18 alinéa 5 de la Loi du 10 juillet 1965 (modifié par l'article 36 de la loi 94-624 du 21/07/1994), portant obligation au syndic de soumettre , lors de sa première nomination et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale, l'Assemblée Générale

Ä Décide de constituer une avance trimestrielle de 6.500,00 Euros

Ä Les appels de provisions seront calculés à concurrence de 4.000,00 Euros selon les tantièmes spéciaux de bâtiment A et à concurrence de 2.500,00 Euros selon les tantièmes spéciaux de bâtiment B et seront exigibles aux dates suivantes 01/04/2012, 01/07/2012, 01/10/2012 et 01/01/2013.

Vote sur 10000 voix

☐ Pour 6105

☐ Abstentions 354

☐ Contre 255

Abstentions : M/ME DUMAX Bernard, M/ME MATHON Damien (354 / 10000 èmes) r

Contre : MR LEPIT Jean Emmanuel, MME LEROUGE Pierrette (255 / 10000 èmes)

La résolution est adoptée.

11°) SOLUTION AUX DEMANDES DE RESIDENTS D'INSTALLER DES BRISE VUE SUR LES GARDE-CORPS DES BALCONS

Résolution

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré, décide :

Ä d'autoriser les copropriétaires qui le souhaitent, à installer, à leurs frais exclusifs, un brise-vue sur les garde-corps des balcons ou terrasse de leur appartement aux conditions ci-après :

- le brise-vue devra être installé sur toute la longueur du garde-corps ; les brise-vues partiels sont interdits

- seul un modèle en PVC de couleur blanche est autorisé. La mise en place de canisses ou toile d'un autre modèle ou d'une autre couleur demeure interdit. La fiche technique du produit autorisé sera jointe au procès-verbal.

Ä que les équipements actuels non conformes aux dispositions ci-dessus devront être déposés dans le délai de trois mois à compter de ce jour.

Ä que les demandes d'autorisations individuelles devront être transmises par écrit au syndic, qui se prononcera dans le délai de trois mois, après avis du conseil syndical,

Ä que les demandes écrites devront être accompagnées d'un engagement formel du copropriétaire demandeur d'en assurer l'entretien de manière à ce que la toile soit maintenue tendue en permanence sur la totalité du garde-corps et de procéder au démontage, à ses frais, des brise-vues dans le cas où l'assemblée générale déciderait d'effectuer des travaux sur les façades, toitures, nez de balcon ou garde-corps,

Ä que les copropriétaires resteront responsables des dommages pouvant survenir à l'immeuble ou à des tiers du fait de l'installation de brise-vue sur le garde-corps de leur appartement.

Vote sur 10000 voix

☐ Pour 6536

☐ Abstentions 178

☐ Contre 0

Abstentions : M/ME CHARTREAU Philippe (178 / 10000 èmes) r

La résolution est adoptée.

12°) POINTS DIVERS DE GESTION

Résolution

Il est rappelé que l'Assemblée peut examiner, sans effet décisive, toutes questions non inscrites à l'ordre du Jour.

Les points abordés sont les suivants :

- les nuisances occasionnées par les occupants de l'appartement n°54, dont le chien est fréquemment sur la terrasse de l'appartement et dont les déjections incommode le voisinage,,
- la possibilité donnée aux copropriétaires qui le souhaitent d'obtenir du syndic des propositions d'installation de détecteurs de fumées.
- la demande de copropriétaires d'envisager un contrôle d'accès sur les portillons de la clôture.

L'Ordre du Jour étant épuisé, la séance est levée à 19 Heures 45

« Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il est ici rappelé que «les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai de DEUX MOIS à compter de la tenue de l'Assemblée Générale .

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. ».

Le Président Monsieur GARIN

Le secrétaire Monsieur RIGUET

Le Scrutateur Monsieur GODARD