

AG 2013

Syndicat des Copropriétaires :
SQUARE GREFFIER

Réf. : 1065/AG669

Procès verbal de l'assemblée générale du 08/03/2013
COPROPRIETE SQUARE GREFFIER
29, 31 & 33 Rue Greffier-45100 ORLEANS

L'AN DEUX MIL treize Le huit 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 45.

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 7161 voix

☒ Pour 7161

☒ Abstentions (0)

☒ Contre 0

La résolution est adoptée.

Résolution :

L'Assemblée désigne Monsieur COINTET, Scrutateur,

Vote sur 7161 voix

☒ Pour 7161

☒ Abstentions (0)

☒ Contre 0

La résolution est adoptée.

Résolution :

L'Assemblée désigne Monsieur GODARD, Scrutateur,

Vote sur 7161 voix

☐ Pour 7161

☐ Abstentions (0)

☐ Contre 0

La résolution est adoptée.

Le Président et les Scrutateurs constatent, d'après la feuille de présence :

Sont présents et représentés : 45 copropriétaire(s) représentant 7161/10000èmes.

Sont absents : 21 copropriétaire(s) représentant 2839 tantièmes. Il s'agit de MR BEAUVALLET Francis, MR BEL Alain, MR BLAIN Léandre, MME BURGUIERE Martine, MR CAPEL Eric, MR CHAUSSIN Philippe, MME EBRAHIM Lida, SCI GREFFIER SCI, MR HERIVALT Frédéric, MR HERLIN OU ME GILBERT ANGELIQUE Johan, MR HERZOG OU MLE CHOBLET, MR LEGROS François, M/ME LEMOINE Guy, SCI LIMERE IMMOBILIER SCI, MR PLAZZOTTA Patrick, MME ROTTIERS Gabrielle, MME TALBORDET BRETAGNE Anne, MR THOMAS Cédric, MME TURBAT Evelyne, SCI VALERIE SCI, MR VINCENT GERARD SUCCESSION . (2839 / 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

Monsieur GARIN rend compte à l'assemblée générale de l'activité du conseil syndical et dresse un rapport sur la gestion administrative de la copropriété.

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.

3°) APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2012 AU 31/12/2012

Résolution

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2012, 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 84.300,73 €uros,
- les comptes figurant à l'état financier après répartition au 31 décembre 2012, dont la situation de trésorerie débitrice de 58.046,60 €uros, et le montant des provisions Article 18-6 d'un montant de 41.503,00 €uros.

Vote sur 7161 voix

☐ Pour 7161

☐ 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 31/12/2012

Résolution

L'Assemblée Générale approuve la gestion du Syndic pour la période du 01/01/2012 au 31/12/2012 et donne son quitus plein et entier à la SARL Cabinet Immobilier Robert RIGUET.

Vote sur 7161 voix

☒ Pour 7161

☒ 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 07 Mai 2014.

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 9.866,22 €uros HT, soit au taux de la TVA (19.6%) la somme de 11.800,00 €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 7161

☒ Abstentions 0

☒ Contre 0

La résolution est adoptée.

Il est pris note de l'arrivé en cours de séance, à 18 heures 15, : de MR BEAUVALLET Francis*.

* La feuille de présence fait désormais référence à 7235 tantièmes présents ou représentés et 2765 tantièmes absents.

6°) REVISION DU BUDGET DE L'EXERCICE DU 01/01/2013 AU 31/12/2013 - 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 94.120,00 €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 7235 voix

☒ Pour 7235

☐ Abstentions (0)

☐ Contre 0

La résolution est adoptée.

7°) EXAMEN DE LA PROPOSITION DE BUDGET POUR L'EXERCICE DU 01/01/2014 AU 31/12/2014 -
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 31/12/2014, à la somme de 91.620,00 €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 2013.

Vote sur 7235 voix

☐ Pour 7235

☐ 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 :

- Mesdames LANDRAGIN et QUERNEC
- et Messieurs CADIEU, COINTET, COURVOISIER, DIETRICH, GARIN, GODARD, LEPIT et MARTINEZ NILE,
- pour une durée de 14 mois prenant fin le 07 Mai 2014.

Vote sur 10000 voix

☐ Pour 7235

☐ 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 7235

☐ Abstentions 0

☐ Contre 0

La résolution est adoptée.

10°) TRAVAUX DE SECURISATION DE LA RESIDENCE - REMPLACEMENT DES PORTILLONS SUR LA RUE, GESTION DE L'OUVERTURE DE TOUTES LES PORTES PAR DES CENTRALES DE CONTRÔLE D'ACCES FONCTIONNANTS PAR BADGES ET INSTALLATION DE VIDEOPHONES

Résolution

L'Assemblée Générale, après avoir, examiné les conditions essentielles des devis notifiés et pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré,

À décide d'effectuer les travaux suivants sécurisation de l'ensemble de la résidence selon les prestations des devis complémentaires des Sociétés AVC et GALLIER,

À Donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 54.000,00 T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence;

À Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :

À selon les millièmes généraux attachés à tous les lots pour les travaux de sécurisation des accès en clôture (portillons et portails) concernés par la dépense.

À à l'unité d'appartement pour l'installation de vidéophonie et les contrôles d'accès.

À selon les millièmes spéciaux de bâtiments affectés aux appartements, celliers et emplacements de stationnement en ce qui concerne les travaux de sécurisation des portes intérieures de chacun des deux bâtiments.

À Fixe le montant des honoraires alloué au syndic pour la gestion administrative et financière de ces travaux à la somme de 1.200,00 €uros TTC.

Vote sur 10000 voix

☑ Pour 6671

☑ Abstentions 175

☑ Contre 389

Abstentions : MME BAY SUCCESSION Anne Marie (175 / 10000 èmes) r

Contre : MR BOUCHERAT Jacques, MME DUPRAT Marie Madeleine (389 / 10000 èmes)

La résolution est adoptée.

11°) CONFIRMATION DE LA DECISION EN CE QUI CONCERNE LE BATIMENT A

Résolution

Les copropriétaires du Bâtiment A confirment, en ce qui les concerne, la décision d'effectuer les travaux de sécurisation de leur Bâtiment. et les modalités de répartition de ces travaux adoptés par la résolution précédente.

Vote sur 10000 voix

☑ Pour 6827

☑ Abstentions 284

☑ Contre 0

Abstentions : MME BAY SUCCESSION Anne Marie (284 / 10000 èmes) r

La résolution est adoptée.

12°) CONFIRMATION DE LA DECISION CONCERNANT LE BATIMENT B

Résolution

Les copropriétaires du Bâtiment B confirment, en ce qui les concerne, la décision d'effectuer les travaux de sécurisation de leur Bâtiment. et les modalités de répartition de ces travaux adoptés par la

résolution précédente.

Vote sur 10000 voix

☐ Pour 6869

☐ Abstentions 0

☐ Contre 536

Contre : MR BOUCHERAT Jacques (536 / 10000 èmes)

La résolution est adoptée.

13°) FINANCEMENT DE CES TRAVAUX : SOUSCRIPTION D'UN PRET BANCAIRE DU MONTANT TOTAL DES TRAVAUX AUPRES DE LA BPVF – CONSTITUTION D'UNE AVANCE EN VUE DE LA REALISATION DE TRAVAUX D'ENTRETIEN

Résolution

L'Assemblée Générale après avoir examiné les conditions essentielles de la proposition de financement de la BPVF, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré,
Décide de financer la totalité du coût des travaux de sécurisation décidés par les résolutions précédentes, par souscription d'un prêt global auprès de la BPVF, amortissable sur une durée de trois ans.

Vote sur 7235 voix

☐ Pour 7235

☐ Abstentions (0)

☐ Contre 0

La résolution est adoptée.

Constitution d'une avance

Résolution :

Après un échange de vues sur la nécessité de poursuivre la constitution d'avances pour travaux futurs, sans augmenter, pour chaque copropriétaire, la charge financière hors gestion courant de 2012,

L'Assemblée Générale décide de constituer une avance trimestrielle de 2900,00 Euros

À Les appels de provisions seront calculés à concurrence de 1.800,00 Euros selon les tantièmes spéciaux de bâtiment A et à concurrence de 1.100,00 Euros selon les tantièmes spéciaux de bâtiment B et seront exigibles aux dates suivantes 01/04/2013, 01/07/2013, 01/10/2013 et 01/01/2014.

Vote sur 7235 voix

☐ Pour 7235

☐ Abstentions (0)

☐ Contre 0

La résolution est adoptée.

14°) AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES LOI DU 21/01/95

Résolution

L'assemblée générale après avoir entendu le Syndic rappeler les termes de l'Art L 126-2 du code de la Construction de l'Habitation :

« Les propriétaires ou exploitants d'immeubles à usage d'habitation ou leurs représentants, qui satisfont à l'obligation mentionnée par l'article L. 127-1, peuvent également, en cas d'occupation des espaces communs du bâti par des personnes qui entravent l'accès et la libre circulation des locataires ou empêchent le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté ou nuisent à la tranquillité des lieux, faire appel à la police ou à la gendarmerie nationales ou à la police municipale pour rétablir la jouissance paisible de ces lieux. »

Autorise de manière permanente la Police et la Gendarmerie Nationale à pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

Vote sur 10000 voix

☑ Pour 7235

☑ Abstentions 0

☑ Contre 0

La résolution est adoptée.

15°) 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 :

- la demande d'un copropriétaire de réexaminer la répartition du coût de la prestation de l'entreprise de ménage entre les deux bâtiments

L'Ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 Heures 20

« 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

Les Scrutateurs Monsieur COINTET Monsieur GODARD

