

Syndicat des Copropriétaires :  
SQUARE GREFFIER

Réf. : 1065/AG567

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 11/03/2011**  
**COPROPRIETE SQUARE GREFFIER**  
**29, 31 & 33 RUE GREFFIER-45100 ORLEANS**

L'AN DEUX MIL ONZE

Le ONZE MARS à DIX-SEPT HEURES trenté

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,*

<b>Vote sur 6660 voix</b>	<b>• Pour 6660</b>	<b>• Abstentions (0)</b>	<b>• Contre 0</b>
<b>La résolution est adoptée.</b>			

**Résolution :**

*L'Assemblée désigne Monsieur BERCIER, Scrutateur,*

<b>Vote sur 6660 voix</b>	<b>• Pour 6660</b>	<b>• Abstentions (0)</b>	<b>• Contre 0</b>
<b>La résolution est adoptée.</b>			

**Résolution :**

*L'Assemblée désigne Monsieur GODARD, Scrutateur,*

<b>Vote sur 6660 voix</b>	<b>• Pour 6660</b>	<b>• Abstentions (0)</b>	<b>• Contre 0</b>
<b>La résolution est adoptée.</b>			

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

**Sont présents et représentés** : 40 copropriétaire(s) représentant 6660/10000<sup>èmes</sup>.

**Sont absents** : 26 copropriétaire(s) représentant 3340 tantièmes. Il s'agit de MME ANGELOT Monique, MR BASSEVILLE Bertrand, MR BEAUVALLET Francis, MR BEL Alain, MR BERTHON Patrick, MME BOURSAIN Michaelise, MR CAPEL Eric, M/ME CHARTREAU Philippe, MR CHATON Alain, MR CHAUSSIN Philippe, MME EBRAHIM Lida, MR ELLEAU Christophe, SCI GREFFIER SCI, MR HERIVALT Frédéric, MR HERZOG OU MLE CHOBLET., MR LEGROS François, MR LEGROUX Cédric, MR LEPIT Jean Emmanuel, MME MARTINEZ Monique, MR PLAZZOTTA Patrick, MME ROTTIERS Gabrielle, MME TALBORDET BRETAGNE Anne, MR THOMAS Cédric, MME TURBAT Evelyne, SCI VALERIE SCI, SCI YPAA SCI (3340 / 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.

RG    h    LG

## 2°) RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL

Messieurs GARIN et GODARD rendent compte de l'activité du conseil au cours de l'exercice.

Depuis la dernière assemblée générale, le Conseil a tenu quatre réunions sur place à la résidence, en présence de Monsieur et de Madame RIGUET.

Il s'est également rendu, le 20 Janvier 2011, dans les bureaux du Syndic, pour procéder au contrôle des comptes, à l'élaboration de la proposition corrective de budget pour 2011, à la proposition de budget pour 2012. Au cours de cette réunion a été adopté l'ordre du jour de la présente assemblée générale.

Les membres du conseil syndical ont souhaité continuer à travailler collégalement sans désigner de Président ou de Présidente.

Le Conseil syndical a examiné les points suivants :

- ↳ Le suivi de l'exécution des prestations relevant de contrats :
  - THYSSEN pour les ascenseurs,
  - BERNARDI, pour les portes automatisées des garages et les portails coulissants,
  - NET'OR pour la répurcation et l'entretien ménager de la résidence,
  - PROTEXFEU pour la maintenance du matériel de protection contre les incendies
- ↳ Les membres du conseil ont veillé tout particulièrement à l'entretien des espaces verts confié depuis un an à l'entreprise JEVOR.
- ↳ Le Conseil a également participé à la commande et à la réception des travaux d'entretien ponctuels :
  - Travaux de plomberie par MILCENT LESAGE,
  - Travaux d'entretien de toiture par l'entreprise BRAUN,
  - Travaux de réfection des peintures des porches extérieurs par EPBF,
  - Travaux de réparation et de consolidation des panneaux de clôture sur l'avant de la résidence par l'entreprise BERNARDI
  - Installation de supports à vélos par Monsieur CHAUVETTE.

Enfin, les membres du Conseil proposent d'inclure dans le budget pour 2011 la réalisation d'un local fermé à clé, dans un angle inutilisable du local à vélos du bâtiment A, afin de pouvoir stocker, en sécurité les outils et produits de la résidence.

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du Conseil Syndical.

## 3°) APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2010 AU 31/12/2010

### Résolution

*L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2010, 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 84.783,04 Euros,
- les comptes figurant à l'état financier après répartition au 31 décembre 2010, dont la situation de trésorerie débitrice de 7.115,19 Euros.

<b>Vote sur 6838 voix</b>	<b>• Pour 6838</b>	<b>• Abstentions (0)</b>	<b>• Contre 0</b>
<b>La résolution est adoptée.</b>			

## 4°) QUITUS A LA SARL CABINET IMMOBILIER ROBERT RIGUET, SYNDIC, POUR SA GESTION AU COURS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2010

### Résolution

*L'Assemblée Générale approuve la gestion du Syndic pour la période du 01/01/2010 au 31/12/2010 et donne son quitus plein et entier à la SARL Cabinet Immobilier Robert RIGUET.*

<b>Vote sur 6838 voix</b>	<b>• Pour 6838</b>	<b>• Abstentions (0)</b>	<b>• Contre 0</b>
<b>La résolution est adoptée.</b>			

**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 10/05/2012.*

*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 9 364.55 Euros HT, soit au taux de la TVA (19.6%) la somme de 11 200.00 Euros TTC*
- *le barème des honoraires relatifs à la 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.*

<b>Vote sur 10000 voix</b>	<b>• Pour 6838</b>	<b>• Abstentions 0</b>	<b>• Contre 0</b>
<b>La résolution est adoptée.</b>			

**6°) REVISION DU BUDGET POUR L'EXERCICE DU 01/01/2011 AU 31/12/2011 - 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 31/12/2011, à la somme de 88.500,00 Euros selon détail figurant dans la colonne 'Budget Proposé » de la comparaison budgétaire. 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.*

<b>Vote sur 6838 voix</b>	<b>• Pour 6838</b>	<b>• Abstentions (0)</b>	<b>• Contre 0</b>
<b>La résolution est adoptée.</b>			

**7°) EXAMEN DE LA PROPOSITION DE BUDGET POUR L'EXERCICE DU 01/01/2012 AU 31/12/2012 - 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 31/12/2012, à la somme de 87.900,00 Euros. 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 2011.*

<b>Vote sur 6838 voix</b>	<b>• Pour 6838</b>	<b>• Abstentions (0)</b>	<b>• Contre 0</b>
<b>La résolution est adoptée.</b>			

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

**Résolution :**

*L'Assemblée Générale nomme Membres du Conseil Syndical : Madame LANDRAGIN et Messieurs BERCIER , BOUCHERAT, COURVOISIER, DIETRICH, GARIN, GODARD et MARTINEZ NILE*

*Pour une durée de 14 mois prenant fin le 10/05/2012.*

<b>Vote sur 10000 voix</b>	<b>• Pour 6838</b>	<b>• Abstentions 0</b>	<b>• Contre 0</b>
<b>La résolution est adoptée.</b>			

**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 Euros, sans recourir à une décision préalable de l'Assemblée Générale. Dans cette hypothèse le Conseil Syndical fixerait également les modalités des appels de fonds.*

<b>Vote sur 10000 voix</b>	<b>• Pour 6838</b>	<b>• Abstentions 0</b>	<b>• Contre 0</b>
<b>La résolution est adoptée.</b>			

## 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,
- Après avoir entendu le syndic rappeler la résolution du point 10 adopté par l'assemblée générale du 22/04/2010,

### L'Assemblée Générale

- ↳ Décide de constituer une avance trimestrielle de 5.500,00 Euros ; les appels de provisions seront calculés selon les tantièmes spéciaux du Bâtiments A à concurrence de 3.000,00 Euros, et selon les tantièmes spéciaux du Bâtiments B à concurrence de 2.500,00 Euros et seront exigibles aux dates suivantes 01/04/2011, 01/07/2011, 01/10/2011 et 01/01/2012.

<b>Vote sur 10000 voix</b>	<b>• Pour 6691</b>	<b>• Abstentions 0</b>	<b>• Contre 147</b>
<b>Contre : /M/ME LEMOINE Guy (147 / 10000 èmes )</b>			
<b>La résolution est adoptée.</b>			

## 11°) POINTS DIVERS DE GESTION

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

Les points abordés sont les suivants :

- le remplacement du revêtement de sol des ascenseurs des 31 & 33,
- le rappel du règlement de copropriété notamment l'entretien et l'encombrement disgracieux des balcons (canisses, brise-vues, et autres armoires, etc ...)
- les contretemps liés aux nouveaux horaires de ramassage des ordures ménagères et à la mise en place du tri sélectif des déchets dans l'immeuble.

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**

**Monsieur BERCIER.**

**Les Scrutateurs**

**Monsieur GODARD**