

Syndicat des Copropriétaires :  
SQUARE GREFFIER

2014

Réf. : 1065/AG724

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 21/03/2014  
COPROPRIETE SQUARE GREFFIER  
29, 31 & 33 RUE GREFFIER-45100 ORLEANS

L'AN DEUX MIL QUATORZE

Le VINGT ET UN MARS à DIX-HUIT HEURES

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 18 Heures 10.

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 6717 voix         | • Pour 6717 | • Abstentions (0) | • Contre 0 |
| La résolution est adoptée. |             |                   |            |

Résolution :

L'Assemblée désigne Monsieur COINTET, Scrutateur,

|                            |             |                   |            |
|----------------------------|-------------|-------------------|------------|
| Vote sur 6717 voix         | • Pour 6717 | • Abstentions (0) | • Contre 0 |
| La résolution est adoptée. |             |                   |            |

Résolution :

L'Assemblée désigne Monsieur GODARD, Scrutateur,

|                            |             |                   |            |
|----------------------------|-------------|-------------------|------------|
| Vote sur 6717 voix         | • Pour 6717 | • Abstentions (0) | • Contre 0 |
| La résolution est adoptée. |             |                   |            |

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

**Sont présents et représentés** : 40 copropriétaire(s) représentant 6717/10000<sup>èmes</sup>.

**Sont absents** : 26 copropriétaire(s) représentant 3283 tantièmes. Il s'agit de : MR BEAUVALLET Francis, MR BEL Alain, MR BOUCHERAT Jacques, MME BOULLAY Aliette, MME BURGUIERE Martine, MR CAPEL Eric, MR CHATON Alain, MR CHAUSSIN Philippe, M/ME DUMAX Bernard, MME EBRAHIM Lida, MR ELLEAU Christophe, SCI GREFFIER SCI, MR HERIVALT Frédéric, MR HERLIN OU ME GILBERT ANGELIQUE Johan, MR LEGROS François, M/ME LEMOINE Guy, MR LEPIT Jean Emmanuel, MR LONJARET Joel, M/ME PINGOT Jean Claude, MR PLAZZOTTA Patrick, MME ROBERT Sylvie, MME ROTTIERS Gabrielle, MME TALBORDET BRETAGNE Anne, MR THOMAS Cédric, MME TURBAT Evelyne, SCI VALERIE SCI (3283 / 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.

LL

24



h

## 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 DUMAX Bernard\*.

\* La feuille de présence fait désormais référence à 6795 tantièmes présents ou représentés et 3205 tantièmes absents.

## 3°) APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2013 AU 31/12/2013

### Résolution

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2013, 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 83.549,54 Euros,
- les comptes figurant à l'état financier après répartition au 31 décembre 2013, dont la situation de trésorerie débitrice de 127.074,30 Euros, et le montant des provisions Article 18-6 d'un montant de 56.703,00 Euros.

|                            |             |                   |            |
|----------------------------|-------------|-------------------|------------|
| Vote sur 6795 voix         | • Pour 6795 | • Abstentions (0) | • Contre 0 |
| La résolution est adoptée. |             |                   |            |

**Est arrivé en cours de séance** : MR BEAUVALLET Francis\*.

\* La feuille de présence fait désormais référence à 6869 tantièmes présents ou représentés et 3131 tantièmes absents.

## 4°) QUITUS A LA SARL CABINET IMMOBILIER ROBERT RIGUET, SYNDIC, POUR SA GESTION AU COURS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2013

### Résolution

L'Assemblée Générale approuve la gestion du Syndic pour la période du 01/01/2013 au 31/12/2013 et donne son quitus plein et entier à la SARL Cabinet Immobilier Robert RIGUET.

|                            |             |                   |            |
|----------------------------|-------------|-------------------|------------|
| Vote sur 6869 voix         | • Pour 6869 | • 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 20 Mai 2015..

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 10.000,00 Euros HT, soit au taux actuel de la TVA à 20,00%, susceptible de variation, la somme de 12.000,00 Euros 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 6869 | • Abstentions 0 | • Contre 0 |
| La résolution est adoptée. |             |                 |            |

## 6°) REVISION DU BUDGET DE L'EXERCICE DU 01/01/2014 AU 31/12/2014 - 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 97.270,00 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.

|                            |             |                   |            |
|----------------------------|-------------|-------------------|------------|
| Vote sur 6869 voix         | • Pour 6869 | • Abstentions (0) | • Contre 0 |
| La résolution est adoptée. |             |                   |            |

**7°) EXAMEN DE LA PROPOSITION DE BUDGET POUR L'EXERCICE DU 01/01/2015 AU 31/12/2015 - 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 31/12/2015, à la somme de 94.320,00 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 2014.

|                            |             |                   |            |
|----------------------------|-------------|-------------------|------------|
| Vote sur 6869 voix         | • Pour 6869 | • 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 CHARTREAU, LANDRAGIN et QUERNEC
- et Messieurs COINTET, COURVOISIER, DIETRICH, GARIN, GODARD et MARTINEZ-NILE,
- pour une durée de 14 mois prenant fin le 20 Mai 2015.

|                            |             |                 |            |
|----------------------------|-------------|-----------------|------------|
| Vote sur 10000 voix        | • Pour 6869 | • 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 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.

|                            |             |                 |            |
|----------------------------|-------------|-----------------|------------|
| Vote sur 10000 voix        | • Pour 6869 | • 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

Décide de constituer :

- ↳ une avance de 8.500,00 Euros exigible au 01/04/2014 appelée à concurrence de 5.000,00 Euros selon les tantièmes spéciaux de bâtiment A et à concurrence de 3.500,00 Euros selon les tantièmes spéciaux de bâtiment B
- ↳ et trois avances trimestrielles de 2.000,00 Euros chacune, exigibles au 01/07/2014, 01/10/2014 et 01/01/2015, appelées à concurrence de 1.200,00 Euros selon les tantièmes spéciaux de bâtiment A et à concurrence de 800,00 Euros selon les tantièmes spéciaux de bâtiment B.

|                                                         |             |                   |            |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------------|------------|
| Vote sur 10000 voix                                     | • Pour 6764 | • Abstentions 105 | • Contre 0 |
| Abstentions : M/ME TRANCHAND Bernard (105 / 10000 èmes) |             |                   |            |
| La résolution est adoptée.                              |             |                   |            |

**11°) AUTORISATION DE TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES : DEMANDE DES COPROPRIETAIRES DES APPARTEMENTS DU DERNIER ETAGE DU BATIMENT A (ENTREE 31 ET 33) DE FAIRE EFFECTUER A LEURS FRAIS EXCLUSIF LA REFECTION DES PEINTURES ET REVETEMENT DE SOL DU PALIER DESSERVANT LEURS APPARTEMENTS**

EL RG R

1

### Résolution

L'Assemblée Générale, en application de l'art.25 de la loi du 10.07.1965, après avoir entendu les copropriétaires demandeurs exposer leur projet, constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise les copropriétaires des appartements 91, 92 et 93, situés au 5<sup>e</sup> et dernier étage du bâtiment A, à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux de réfection des peintures des murs et plafonds, ainsi que du revêtement de sol des paliers desservant leurs appartements.

Ces copropriétaires resteront responsables vis à vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Préalablement à la réalisation des travaux, les copropriétaires devront requérir l'accord du Syndic et du conseil Syndical sur leur projet de travaux.

**Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.**

|                                                              |                    |                         |                   |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------|
| <b>Vote sur 10000 voix</b>                                   | <b>• Pour 6791</b> | <b>• Abstentions 78</b> | <b>• Contre 0</b> |
| <b>Abstentions : M/ME DUMAX Bernard (78 / 10000 èmes ) r</b> |                    |                         |                   |
| <b>La résolution est adoptée.</b>                            |                    |                         |                   |

### 12°) POINTS DIVERS DE GESTION

#### Résolution

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 :

- l'obligation d'installer des détecteurs de fumée dans les appartements,
- la présence de fissure dans un appartement.

L'Ordre du Jour étant épuisé, la séance est levée à 20 Heures 10

« 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 COINTET.**

**Les Scrutateurs**

**Monsieur GODARD**