

2015

Syndicat des Copropriétaires :
SQUARE GREFFIER

Réf. : 1065/AG782

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 27/03/2015
COPROPRIETE SQUARE GREFFIER
29, 31 & 33 RUE GREFFIER-45100 ORLEANS

L'AN DEUX MIL QUINZE

Le VINGT-SEPT 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 7563 voix	• Pour 7563	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

Résolution :

L'Assemblée désigne Madame CHARTREAU, Scrutatrice,

Vote sur 7563 voix	• Pour 7563	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

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

Sont présents et représentés : 48 copropriétaire(s) représentant 7563/10000^{èmes}.

Sont absents : 18 copropriétaire(s) représentant 2437 tantièmes. Il s'agit de : MME AUNEAU Jeanne, MR BEAUVALLET Francis, MR BEL Alain, MR CAPEL Eric, MME CASSEGRAIN Jany, MR CHAUSSIN Philippe, MME EBRAHIM Lida, MR FLEUREAU Hubert, MR HERIVALT Frédéric, MR HERLIN OU ME GILBERT ANGELIQUE Johan, MR LEGROS François, M/ME LEMOINE Guy, MR LEPIT Jean Emmanuel, MR PLAZZOTTA Patrick, MME TALBORDET BRETAGNE Anne, MR THOMAS Cédric, MME TURBAT Evelyne, SCI VALERIE SCI (2437 / 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.

3°) APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2014 AU 31/12/2014

Résolution

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2014, 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 95.481,50 Euros,
- les comptes figurant à l'état financier après répartition au 31 décembre 2014, dont la situation de trésorerie débitrice de 89.879,26 Euros, et le montant des provisions Article 18-6 d'un montant de 72.103,00 Euros.

Vote sur 7563 voix	• Pour 7563	• 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 31/12/2014

Résolution

L'Assemblée Générale approuve la gestion du Syndic pour la période du 01/01/2014 au 31/12/2014 et donne son quitus plein et entier à la SARL Cabinet Immobilier Robert RIGUET.

Vote sur 7563 voix	• Pour 7563	• 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

Résolution

L'Assemblée Générale désigne Syndic la SARL Cabinet Immobilier Robert RIGUET, pour une durée de 14 mois prenant fin le 26/05/2016.

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 10.208,33 Euros HT, soit au taux actuel de la TVA à 20,00 %, susceptible de variation, la somme de 12.250,00 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 7563	• Abstentions 0	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

6°) REVISION DU BUDGET DE L'EXERCICE DU 01/01/2015 AU 31/12/2015 - 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 décembre 2015, à la somme de 94.070,00 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 7563 voix	• Pour 7563	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

7°) EXAMEN DE LA PROPOSITION DE BUDGET POUR L'EXERCICE DU 01/01/2016 AU 31/12/2016 - 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 décembre 2016, à la somme de 93.170,00 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 2015.

Vote sur 7563 voix	• Pour 7563	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

LiL 4 *WZ*

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

Résolution

L'Assemblée nomme membres du Conseil Syndical :

- Mesdames CHARTREAU et LANDRAGIN,
- et Messieurs COINTET, COURVOISIER, DIETRICH, GARIN, GODARD, HELENE, MONTAGU et MARTINEZ-NILE,

pour une durée de 14 mois prenant fin le 26 Mai 2016.

Vote sur 10000 voix	• Pour 7563	• 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 7563	• 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

Le syndic expose que lors de la dernière réunion du conseil syndical, les membres avaient souhaité avoir un ordre d'idée du coût des travaux de ravalement des deux immeubles.

Le syndic a donc lancé une consultation d'entreprises et a reçu deux devis dans la semaine écoulée.

Le syndic communique oralement en séance le montant approximatif de la quote-part de chacun des copropriétaires présents à l'assemblée, effectué sur la base de 183.000 euros pour le bâtiment A et 117.000 Euros pour le bâtiment B. Le syndic précise qu'il faut prévoir en plus du montant des travaux, les honoraires d'un architecte, l'assurance dommage ouvrage, les honoraires d'un coordonateur SPS et les honoraires du syndic pour la gestion administrative et financière de ces travaux.

Après un échange de vues entre les membres de l'assemblée, le président procède à un sondage pour connaître l'avis de l'assemblée sur l'année au cours de laquelle les copropriétaires souhaitent que les travaux soient réalisés.

Une très large majorité des copropriétaires présents souhaite que les travaux de ravalement soient réalisés en 2017.

La décision de confier une mission à un architecte pour qu'il procède à l'étude des travaux de ravalement et à la consultation des entreprises, ainsi que celle du choix de l'architecte seront inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire de 2016.

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 :

- ☞ quatre avances trimestrielles de 4.000,00 Euros chacune, exigibles au 01/04/2015, 01/07/2015, 01/10/2015 et 01/01/2016, appelées à concurrence de 2.400,00 Euros selon les tantièmes spéciaux de bâtiment A et à concurrence de 1.600,00 Euros selon les tantièmes spéciaux de bâtiment B.

Vote sur 10000 voix	• Pour 7563	• Abstentions 0	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

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.

Aucun point n'est abordé à ce titre.

L'Ordre du Jour étant épuisé, la séance est levée à 20 Heures 30

« 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



La Scrutatrice
Madame CHARTREAU

Le secrétaire
Monsieur RIGUET