

2016

Syndicat des Copropriétaires :
SQUARE GREFFIER

Réf. : 1065/AG830

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 18/03/2016
COPROPRIETE SQUARE GREFFIER
29, 31 & 33 RUE GREFFIER-45100 ORLEANS

L'AN DEUX MIL SEIZE

Le DIX-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 40.

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 7632 voix	• Pour 7632	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

Résolution :

L'Assemblée désigne Monsieur COINTET, Scrutateur,

Vote sur 7632 voix	• Pour 7632	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

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

Sont présents et représentés : 49 copropriétaire(s) représentant 7632/10000^{èmes}.

Sont absents : 17 copropriétaire(s) représentant 2368 tantièmes. Il s'agit de : MR BEAUVALLET Francis, MR BEL Alain, MR CAPEL Eric, MME CASSEGRAIN Jany, MR CHATON Alain, MR CHAUSSIN Philippe, MME EBRAHIM Lida, MR ELLEAU Christophe, MR FLEUREAU Hubert, MR LEGROS François, MR PLAZZOTTA Patrick, MME ROBERT Sylvie, MR SIMOUNET Olivier, MME TALBORDET BRETAGNE Anne, MR THOMAS Cédric, MME TURBAT Evelyne, SCI VALERIE SCI. (2368 / 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 de l'activité du Conseil Syndical.

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.

Il est pris note de l'arrivée en cours de séance de : MR BEAUVALLET Francis, MR ELLEAU Christophe*.

* La feuille de présence fait désormais référence à 7812 tantièmes présents ou représentés et 2188 tantièmes absents.

3°) APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2015 AU 31/12/2015

Résolution

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2015, 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 85.848,59 Euros,
- les comptes figurant à l'état financier après répartition au 31 décembre 2015, dont la situation de trésorerie débitrice de 108.802,13 Euros, et le montant des provisions Article 18-6 d'un montant de 86.103,00 Euros.

Vote sur 7812 voix	• Pour 7812	• 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 31/12/2015

Résolution

L'Assemblée Générale approuve la gestion du Syndic pour la période du 01/01/2015 au 31/12/2015 et donne son quitus plein et entier à la SARL Cabinet Immobilier Robert RIGUET.

Vote sur 7812 voix	• Pour 7812	• 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 17/05/2017.

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 (y compris les frais de photocopies facturées antérieurement à l'unité) pour l'exercice d'un montant de 11 416.67 Euros HT, soit au taux actuel de la TVA à 20,00 %, susceptible de variation, la somme de 13 700.00 Euros TTC
- le montant des honoraires de délivrance de l'état daté à la charge des vendeurs
- le montant des honoraires d'établissement du certificat de l'article 20-II 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 7812	• Abstentions 0	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

6°) REVISION DU BUDGET DE L'EXERCICE DU 01/01/2016 AU 31/12/2016 - 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 31/12/2016, à la somme de 95.620,00 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 7812 voix	• Pour 7812	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

7°) EXAMEN DE LA PROPOSITION DE BUDGET POUR L'EXERCICE DU 01/01/2017 AU 31/12/2017 - 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 31/12/2017, à la somme de 95.620,00 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 2016.

Vote sur 7812 voix	• Pour 7812	• 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 et LANDRAGIN,
- et Messieurs COINTET, COURVOISIER, DIETRICH, GARIN, GODARD, HELENE, MONTAGU et MARTINEZ-NILE,

Pour une durée de 14 mois prenant fin le 17/05/2017.

Vote sur 10000 voix	• Pour 7812	• 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 5.000,00 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 7812	• Abstentions 0	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

Il est pris note de l'arrivée en cours de séance de : MME ROBERT Sylvie*.

* La feuille de présence fait désormais référence à 8002 tantièmes présents ou représentés et 1998 tantièmes absents.

10°) TRAVAUX DE RAVALEMENT DES FAÇADES ET PIGNONS DES BATIMENTS ET TRAVAUX ANNEXES : SELON ETUDE DESCRIPTIVE ET ESTIMATIVE DU CABINET LARCHER-DUVEAU-DAVIN

Résolution

L'Assemblée Générale après avoir :

- examiné les conditions essentielles du descriptif estimatif des travaux établi par la SARL CABINET LARCHER-DUVEAU-DAVIN, Architecte, notifié avec la convocation
- entendu Madame DUVEAU commenter la proposition de travaux et répondre aux questions des copropriétaires,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré,
- ↳ Décide d'effectuer, entre le 1^{er} mars 2017 et le 31 Octobre 2017, les travaux de ravalement et travaux annexes des quatre bâtiments de la résidence (Bâtiment A, Bâtiment B et Bâtiments C & D des garages), selon descriptif du cabinet d'architecte, joint à la convocation.

Vote sur 7928 voix	• Pour 7393	• Abstentions (74)	• Contre 535
Abstentions : MR BEAUVALLET Francis (74 / 7928 èmes)			
Contre : MR LEPIT Jean Emmanuel, M/ME MATHON Damien, MR MONTAGU Aurélien (535 / 7928 èmes)			
La résolution est adoptée.			

Résolution

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

- ↳ Décide d'effectuer les travaux de réfection des peintures de tous les garde-corps des balcons et terrasses des bâtiments A et B, proposés en Option au descriptif joint à la convocation.

Vote sur 7849 voix	• Pour 7670	• Abstentions (153)	• Contre 179
Abstentions : MR HELENE Dominique (153 / 7849 èmes)			
Contre : MR BEAUVALLET Francis, M/ME TRANCHAND Bernard (179 / 7849 èmes)			
La résolution est adoptée.			

Résolution

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré,

- ↳ décide de confier la conception, la direction, le suivi et la réception de ces travaux au Cabinet LARCHER-DUVEAU-DAVIN Architecte et fixe le montant des honoraires au taux de 6,57% hors taxes du montant hors taxe des travaux, et autorise le syndic à passer commande en conséquence

Vote sur 8002 voix	• Pour 8002	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

Résolution

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré,

- ↳ Donne mandat au syndic de faire procéder à une consultation d'entreprises et charge le Conseil Syndical de décider du choix de l'entreprise
- ↳ Autorise le syndic à passer commande et à signer les marchés et contrats en conséquence

Vote sur 8002 voix	• Pour 8002	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

Résolution

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré,

- ↳ Prend acte du montant de la police d'assurance "Dommages-ouvrages" rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour 9.000,00 Euros T.T.C.

Vote sur 8002 voix	• Pour 8002	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

Résolution

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré,

- ↳ Prend acte du montant des honoraires du coordonateur SPS d'un montant de 5.400,00 Euros TTC

Vote sur 7565 voix	• Pour 5834	• Abstentions (437)	• Contre 1731
Abstentions : M/ME CHARTREAU Philippe, MR ELLEAU Christophe, MR HELENE Dominique (437 / 7565 èmes) Contre : MME AUNEAU Jeanne, MME BOULLAY Aliette, M/ME DUMAX Bernard, MME DUPRAT Marie Madeleine, M/ME GARIN Lionel, MR GOREZ Laurent, MR GUILLAUDIER Roger, MR LONJARET Joel, M/ME MARTINEZ NILE, MR MONTAGU Aurélien, MME RINGUENOIR Georgette, M/ME TRANCHAND Bernard (1731 / 7565 èmes)			
La résolution est adoptée.			

Résolution

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré,

- ↳ Fixe le montant des honoraires alloué au syndic pour la gestion administrative et financière de ces travaux au taux de 2 % hors taxes du montant hors taxe des travaux.

Vote sur 8002 voix	• Pour 8002	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

Résolution

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré,

- ↳ Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis par bâtiments et selon les millièmes spéciaux de bâtiment attachés aux lots du bâtiment (Bâtiment A, Bâtiment B et Bâtiments C&D des garages).

Vote sur 8002 voix	• Pour 8002	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

11°) TRAVAUX DE RAVALEMENT ET TRAVAUX ANNEXES : DECISIONS FINANCIERES EN CE QUI CONCERNE LE BATIMENT A**Résolution**

Les copropriétaires du Bâtiment A,

- ↳ Après avoir pris acte des décisions qui viennent d'être prises par l'assemblée générale lors de l'approbation des résolutions précédentes concernant les travaux de ravalement des façades et pignons et travaux annexes de leur Bâtiment,
- ↳ Confirment que le coût des travaux concernant leur bâtiment d'un montant maximum (comprenant le coût des travaux, les honoraires de l'architecte, du coordonateur SPS et du syndic ainsi que la prime d'assurance dommage ouvrage) s'élevant à 224.500,00 Euros sera réparti selon les millièmes spéciaux de bâtiments attachés aux lots de ce Bâtiment (Appartements celliers, box et garages)

Vote sur 7956 voix	• Pour 7956	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

Résolution

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, autorise le syndic

- ↳ à affecter à ces travaux la totalité du montant des avances constituées en charges spéciales de bâtiment A s'élevant au jour de l'assemblée générale à la somme de 53.400 Euros,

↳ et à appeler le solde du montant de ces travaux en quatre provisions trimestrielles de 42.775,00 € chacune, exigibles respectivement aux dates suivantes : 01/01/2017, 01/04/2017, 01/07/2017 et 01/10/2017.

Vote sur 7956 voix	• Pour 7956	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

12°) TRAVAUX DE RAVALEMENT ET TRAVAUX ANNEXES : DECISIONS FINANCIERES EN CE QUI CONCERNE LE BATIMENT B

Résolution

Les copropriétaires du Bâtiment B

↳ Après avoir pris acte des décisions qui viennent d'être prises par l'assemblée générale lors de l'approbation des résolutions précédentes concernant les travaux de ravalement des façades et pignons et travaux annexes de leur Bâtiment,

↳ Conforment que le coût des travaux concernant leur bâtiment d'un montant maximum (comprenant le coût des travaux, les honoraires de l'architecte, du coordonateur SPS et du syndic ainsi que la prime d'assurance dommage ouvrage) s'élevant à 154.500,00 € sera réparti selon les millièmes spéciaux de bâtiments attachés aux lots de ce Bâtiment (Appartements celliers, box et garages)

Vote sur 8041 voix	• Pour 8041	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

Résolution

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, autorise le syndic

↳ à affecter à ces travaux la totalité du montant des avances constituées en charges spéciales de bâtiment B s'élevant au jour de l'assemblée générale à la somme de 36.700,00 €,

↳ et à appeler le solde du montant de ces travaux en quatre provisions trimestrielles de 29.425,00 € chacune, exigibles respectivement aux dates suivantes : 01/01/2017, 01/04/2017, 01/07/2017 et 01/10/2017.

Vote sur 8041 voix	• Pour 8041	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

13°) TRAVAUX DE RAVALEMENT ET TRAVAUX ANNEXES : DECISIONS EN CE QUI CONCERNE LE BATIMENT C

Résolution

Les copropriétaires du Bâtiment C confirment, en ce qui les concerne, la décision d'effectuer les travaux de ravalement des façades et pignons et travaux annexes de leur Bâtiment, dans une enveloppe budgétaire maximum de 2.600,00 € TTC.

Le coût de ces travaux sera réparti selon les millièmes spéciaux de bâtiments attachés aux garages de ce Bâtiment (soit 460,00 € par garage).

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

Résolution

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, autorise le syndic à appeler le montant de ces travaux en quatre provisions trimestrielles de 650,00 € chacune, exigibles respectivement aux dates suivantes : 01/01/2017, 01/04/2017, 01/07/2017 et 01/10/2017.

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

14°) TRAVAUX DE RAVALEMENT ET TRAVAUX ANNEXES : DECISIONS EN CE QUI CONCERNE LE BATIMENT D

Résolution

Les copropriétaires du Bâtiment D confirment, en ce qui les concerne, la décision d'effectuer les travaux de ravalement des façades et pignons et travaux annexes de leur Bâtiment, dans une enveloppe budgétaire maximum de 2.600,00 € TTC.

Le coût de ces travaux sera réparti selon les millièmes spéciaux de bâtiments attachés aux garages de ce Bâtiment (soit 460,00 € par garage).

Vote sur 8000 voix	• Pour 8000	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

Résolution

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, autorise le syndic à appeler le montant de ces travaux en quatre provisions trimestrielles de 650,00 Euros chacune, exigibles respectivement aux dates suivantes : 01/01/2017, 01/04/2017, 01/07/2017 et 01/10/2017.

Vote sur 8000 voix	• Pour 8000	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

15°) FINANCEMENT DES TRAVAUX DE RAVALEMENT PAR UN PRET BANCAIRE SOUSCRIT PAR LA COPROPRIETE

Résolution

L'Assemblée Générale après avoir pris acte que certains copropriétaires souhaitaient bénéficier d'un prêt bancaire globalisé, pour financer tout ou partie de leur quote-part de travaux, après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré,

- ↳ Autorise le syndic à souscrire, pour les copropriétaires qui le souhaitent, auprès de la BPVF, et au nom du syndicat des copropriétaires, un prêt globalisé dont le montant et la durée seront fixés par l'assemblée générale ordinaire de 2017.

Vote sur 8002 voix	• Pour 8002	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

16°) 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 :

- ↳ Trois avances trimestrielles de 6.000,00 Euros chacune, exigibles au 01/04/2016, 01/07/2016 et 01/10/2016, appelées à concurrence de 3.600,00 Euros selon les tantièmes spéciaux de bâtiment A et à concurrence de 2.400,00 Euros selon les tantièmes spéciaux de bâtiment B.

Vote sur 10000 voix	• Pour 7744	• Abstentions 106	• Contre 152
<u>Abstentions</u> : MR ELLEAU Christophe (106 / 10000 èmes)			
<u>Contre</u> : MR MONTAGU Aurélien (152 / 10000 èmes)			
La résolution est adoptée.			

17°) 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 souhait de renégocier le coût de l'entretien ménager de l'ensemble immobilier.

L'Ordre du Jour étant épuisé, la séance est levée à 20 Heures 40

« 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 COINTET