

Réf. : 1065/AG890

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 10/03/2017
COPROPRIETE SQUARE GREFFIER
29, 31 & 33 RUE GREFFIER-45100 ORLEANS

L'AN DEUX MIL DIX-SEPT

Le DIX 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 18.

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 6287 voix	• Pour 6287	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

Résolution :

L'Assemblée désigne Monsieur COINTET, Scrutateur,

Vote sur 6287 voix	• Pour 6287	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

Résolution :

L'Assemblée désigne Monsieur GODARD, Scrutateur,

Vote sur 6287 voix	• Pour 6287	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

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

Sont présents et représentés : 39 copropriétaire(s) représentant 6287/10000^{èmes}.

Sont absents : 27 copropriétaire(s) représentant 3713 tantièmes. Il s'agit de : MR BASSEVILLE Bertrand, MR BEL Alain, MR BERCIER Louis, MME BOULAND Christianne, MR CAPEL Eric, MR CHATON Alain, MR CHAUSSIN Philippe, MME EBRAHIM Lida, MR FLEUREAU Hubert, MR GOREZ Laurent, SCI GREFFIER SCI., MR GUILLAUDIER Roger, MR HERLIN OU ME GILBERT ANGELIQUE Johan, MR LEGROS François, M/ME LEMOINE Guy, MR LEPIT Jean Emmanuel, MME LEVIACH Françoise, MR LONJARET Joel, MME MARTINEZ Monique, MR PLAZZOTTA Patrick, MME RADENAC Martine, MME ROBERT Sylvie, MR SIMOUNET Olivier, MME TALBORDET BRETAGNE Anne, MR THOMAS Cédric, MME TURBAT Evelyne, SCI VALERIE SCI. (3713 / 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.

3°) APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2016 AU 31/12/2016

Résolution

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016, 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 88.492,42 Euros,
- les comptes figurant à l'état financier après répartition au 31 décembre 2016, dont la situation de trésorerie débitrice de 134.705,70 Euros, et le montant des provisions Article 18-6 d'un montant de 108.787,66 Euros.

L'assemblée générale prend acte que le prêt globalisé souscrit auprès de la Banque populaire Val de France en 2013 pour financer les travaux de sécurisation de la résidence a été entièrement amorti (dernière échéance au 30/12/2016).

Vote sur 6287 voix	• Pour 6287	• 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 31/12/2016

Résolution

L'Assemblée Générale approuve la gestion du Syndic pour l'exercice clos au 31 décembre 2016 et donne son quitus plein et entier à la SARL Cabinet Immobilier Robert RIGUET.

Vote sur 6182 voix	• Pour 6182	• Abstentions (105)	• Contre 0
Abstentions : M/ME TRANCHAND Bernard (105 / 6182 èmes) r			
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 09 Mai 2018.

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 11.583,33 Euros HT, soit au taux actuel de la TVA à 20,00 %, susceptible de variation, la somme de 13.900,00 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 6287	• Abstentions 0	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

6°) REVISION DU BUDGET DE L'EXERCICE DU 01/01/2017 AU 31/12/2017 - 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 96.670,00 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 6287 voix	• Pour 6287	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

7°) EXAMEN DE LA PROPOSITION DE BUDGET POUR L'EXERCICE DU 01/01/2018 AU 31/12/2018 - 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 31/12/2018, à la somme de 96.670,00 €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 2017.

Vote sur 6287 voix	• Pour 6287	• 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, MONTAGU et MARTINEZ-NILE,

Pour une durée de 14 mois prenant fin le 09/05/2018.

Vote sur 10000 voix	• Pour 6287	• Abstentions 0	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

9°) CONSTITUTION D'UN FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE (ART 14-2 LOI DE 1965 - INSTITUE PAR LA LOI ALUR DU 24/03/2014)

Résolution

Après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965 (modifié par la Loi Alur n° 2014-366 du 24/03/2014), portant obligation aux syndicats des copropriétaires de constituer chaque année un fonds de travaux, d'un montant minimum de 5% du budget de l'exercice,

l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré,

- ↳ Décide de surseoir sur la décision de constituer un fonds de travaux et de reporter l'éventuelle décision à la prochaine assemblée générale.

Vote sur 6287 voix	• Pour 6287	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

10°) TRAVAUX DE REFECTION DES FAÇADES : INFORMATION PAR LE SYNDIC DU MONTANT NEGOCIE DU COUT DES TRAVAUX - REDUCTION DE L'ENVELOPPE BUDGETAIRE VOTEE ET REDUCTION DE L'APPEL DE PROVISIONS EXIGIBLE AU 01/10/2017

Résolution

L'Assemblée Générale après avoir entendu le syndic rendre compte du coût des travaux après consultation des entreprises, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré,

- ↳ Décide de ramener l'enveloppe budgétaire votée par l'assemblée générale du 18 mars 2016 à la somme 334.400,00 €uros TTC (soit 204.000,00 €uros pour le bâtiment A, 128.000,00 €uros pour le bâtiment B et 2.400,00 €uros pour les garages)
- ↳ Décide d'affecter la totalité des avances constituées au financement de ces travaux (Montant total de 108.000,00 €uros soit 64.200,00 €uros pour le bâtiment A et 43.900,00 €uros pour le bâtiment B)
- ↳ Confirme le montant des provisions trimestrielles exigibles au 01/04/2017 et 01/07/2017 votées lors de l'assemblée générale du 18/03/2016,.
- ↳ Autorise le syndic à ajuster l'appel de provisions exigible au 01/10/2017 au coût réel des travaux.

Vote sur 6287 voix	• Pour 6287	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

GL 



11°) 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 (ou le(a) Président(e) de séance) 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 Municipale, la Police Nationale et la Gendarmerie Nationale à pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

Autorise le syndic à remettre à la Police Municipale une télécommande lui permettant d'ouvrir les portails et les portes des halls et des garages.

Vote sur 10000 voix	• Pour 6287	• Abstentions 0	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

12°) DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL OBLIGATOIRE (ART 58 DE LA LOI ALUR DU 24/03/2014 & DECRET 2016-1965 DU 28/12/2016) MISSION A UN BUREAU D'ETUDES COMPETENT POUR ETABLIR LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL DE LA RESIDENCE

Résolution

L'Assemblée Générale après avoir été informée de l'obligation de faire établir un Diagnostic Technique Global de l'immeuble, et après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré,

↳ Décide de ne pas faire effectuer de Diagnostic Technique Global de l'immeuble.

Vote sur 6287 voix	• Pour 6287	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

13°) 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 :

- la demande de copropriétaire de modifier la butée de porte du hall du 29,
- la demande faite au syndic de rappeler aux résidents leurs obligations concernant l'usage et l'entretien des balcons et terrasses privatives,
- la demande de copropriétaires du 33 de faire remplacer la moquette de l'ascenseur.

L'Ordre du Jour étant épuisé, la séance est levée à 19 Heures 55

« 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