

Réf. : 1065/AG930

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 09/03/2018

COPROPRIETE SQUARE GREFFIER
29, 31 & 33 RUE GREFFIER-45100 ORLEANS

L'AN DEUX MIL DIX-HUIT

Le NEUF MARS à DIX-SEPT HEURES quarante-cinq

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 53.

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 6083 voix	• Pour 6083	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

Résolution :

L'Assemblée désigne Monsieur DIETRICH, Scrutateur,

Vote sur 6083 voix	• Pour 6083	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

Résolution :

L'Assemblée désigne Monsieur COINTET, Scrutateur,

Vote sur 6083 voix	• Pour 6083	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

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

Sont présents et représentés : 37 copropriétaire(s) représentant 6083/10000^{èmes}.

Sont absents : 29 copropriétaire(s) représentant 3917 tantièmes. Il s'agit de : MME AUNEAU Jeanne, MR BEL Alain, MME BOULAND Christianne, MR CAPEL Eric, MME CASSEGRAIN Jany, MR CHATON Alain, MR CHAUSSIN Philippe, MME EBRAHIM Lida, SCI EUGENIE SCI , M/ME FLEUREAU Hubert, MR GOREZ Laurent, SCI GREFFIER SCI, MR GUILLAUDIER Roger, MR HELENE Dominique, MR HERLIN OU ME GILBERT ANGELIQUE Johan, MR LEGROS François, M/ME LEMOINE Guy, MME LEVIACH Françoise, MME MARTINEZ Monique, M/ME MARTINEZ NILE, M/ME MATHON Damien, MR PLAZZOTTA Patrick, MME RADENAC Martine, MR SIMOUNET Olivier, MME TALBORDET BRETAGNE Anne, MR THOMAS Cédric, M/ME TRANCHAND Bernard, MME TURBAT Evelyne, SCI VALERIE SCI . (3917 / 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.

GL

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.

Monsieur COURVOISIER intervient pour remercier les autres membres du conseil de leur action et l'intérêt qu'ils portent au bâtiment B, bien que résidents du bâtiment A

3°) APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2017 AU 31/12/2017

Résolution

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017, 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 92.625,26 Euros,
- les travaux décidés par l'assemblée générale de 2016 (travaux de réfection des façades et des garde-corps), arrêtés à la somme de 334.166,44 Euros,
- l'affectation au compte travaux de la somme de 108.100,00 Euros correspondant au montant total des avances constituées antérieurement,
- les comptes figurant à l'état financier après répartition au 31 décembre 2017, dont la situation de trésorerie débitrice de 27.016,29 Euros.

Vote sur 6083 voix	• Pour 6083	• 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 31/12/2017

Résolution

L'Assemblée Générale approuve la gestion du Syndic pour l'exercice clos au 31 décembre 2017 et donne son quitus plein et entier à la SARL Cabinet Immobilier Robert RIGUET.

Vote sur 6083 voix	• Pour 6083	• 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 08/05/2019.

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 11.666,67 Euros HT, soit au taux actuel de la TVA à 20,00 %, la somme de 14.000,00 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 6083	• Abstentions 0	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

6°) REVISION DU BUDGET DE L'EXERCICE DU 01/01/2018 AU 31/12/2018 - 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 97.100,00 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 6083 voix	• Pour 6083	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

GL

7°) EXAMEN DE LA PROPOSITION DE BUDGET POUR L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019 - 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 31/12/2019, à la somme de 97.100,00 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 2018.

Vote sur 6083 voix	• Pour 6083	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

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

Résolution

L'Assemblée nomme

- membres TITULAIRES du Conseil Syndical : Mesdames CHARTREAU et LANDRAGIN, et Messieurs COINTET, COURVOISIER, DIETRICH, GARIN, GODARD, MONTAGU,
- Membre suppléant : Monsieur CHARTREAU,

Pour une durée de 14 mois prenant fin le 08/05/2019.

Vote sur 10000 voix	• Pour 6083	• 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 reporter, à une prochaine assemblée générale, la décision de constituer un fonds de travaux.

Vote sur 6083 voix	• Pour 6083	• 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 annuelle de 5.000,00 Euros en 2019 à concurrence de 3.200,00 Euros en charges spéciales de Bâtiment A et 1.800,00 Euros en charges spéciales de Bâtiment B, Appelée par quart au 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} trimestre 2019.

Vote sur 10000 voix	• Pour 5905	• Abstentions 178	• Contre 0
Abstentions : M/ME CHARTREAU Philippe (178 / 10000 èmes)			
La résolution est adoptée.			

11°) REGLEMENT INTERIEUR DE L'IMMEUBLE : EXAMEN DE LA PROPOSITION DE REGLEMENT ELABOREE PAR LE SYNDIC ET LE CONSEIL SYNDICAL

Résolution

L'Assemblée Générale après avoir examiné la proposition de règlement intérieur élaboré par le conseil syndical et le syndic et qui était joint à la convocation de l'assemblée générale et après en avoir délibéré,

↳ Adopte le règlement intérieur de la résidence qui s'impose à tous les résidents copropriétaires ou locataires, ou ayants droits

- ↳ Décide de diffuser le document adopté à tous les copropriétaires dans le cadre d'un guide pratique,
- ↳ Oblige les copropriétaires bailleurs à remettre à leur locataire une copie de ce règlement lors de la signature du bail
- ↳ Charge le syndic de faire respecter ce règlement.

Vote sur 6083 voix	• Pour 5632	• Abstentions (0)	• Contre 451
Contre : M/ME BLOCK Christian, M/ME CHARTREAU Philippe (451 / 6083 èmes)			
La résolution est adoptée.			

12°) POINTS DIVERS DE GESTION

Résolution

L'Assemblée Générale après avoir entendu le président rappeler la décision de l'Assemblée Générale du 29/03/2007 concernant la possibilité accordée aux copropriétaires qui le souhaitent d'installer l'éclairage dans les celliers et box en se raccordant sur les parties communes,

- ↳ Décide d'étendre cette décision aux copropriétaires de box fermés,
- ↳ Décide d'autoriser l'automatisation des portes basculantes des box,
- ↳ Précise que les travaux devront faire l'objet d'une autorisation préalable du syndic et du conseil syndical et être réalisés par l'entreprise EDM centre, ayant déjà effectué les travaux d'installation de l'éclairage des celliers et box,
- ↳ Le coût de ces travaux sera supporté par les demandeurs.

Vote sur 6083 voix	• Pour 6083	• Abstentions (0)	• Contre 0
La résolution est adoptée.			

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

Les points abordés sont les suivants :

- l'information des copropriétaires sur les sinistres dégâts des eaux provenant de fuites sur des chauffés eau d'origine ; les copropriétaires sont invités à faire contrôler leur installation ;
- la demande de faire effectuer le remplacement des joints de vannes d'arrêt après compteurs sur la conduite d'alimentation d'eau des appartements ;
- les réclamations concernant les travaux de ravalement : les remarques doivent être adressées au syndic par courrier ou par courriel ;
- la demande de faire chiffrer la réfection de la délimitation et du numérotage au sol des emplacements de stationnement extérieurs.

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

Le secrétaire
Monsieur RIGUET

Monsieur DIETRICH

Les Scrutateurs

Monsieur COINTET