

Réf. : 1065/AG991

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 15/03/2019
COPROPRIETE SQUARE GREFFIER
29, 31 & 33 RUE GREFFIER-45100 ORLEANS

L'AN DEUX MIL DIX-NEUF

Le QUINZE MARS à DIX-HUIT HEURES

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation de la SAS 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 SAS 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 15.

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 COINTET, Président de séance,

| | | | |
|----------------------------|-------------|-------------------|------------|
| Vote sur 6327 voix | • Pour 6327 | • Abstentions (0) | • Contre 0 |
| La résolution est adoptée. | | | |

Résolution :

L'Assemblée désigne Monsieur DIETRICH, Scrutateur,

| | | | |
|----------------------------|-------------|-------------------|------------|
| Vote sur 6327 voix | • Pour 6327 | • Abstentions (0) | • Contre 0 |
| La résolution est adoptée. | | | |

Résolution :

L'Assemblée désigne Monsieur GODARD, Scrutateur,

| | | | |
|----------------------------|-------------|-------------------|------------|
| Vote sur 6327 voix | • Pour 6327 | • 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 6327/10000^{èmes}.

Sont absents : 27 copropriétaire(s) représentant 3673 tantièmes. Il s'agit de : MR BASSEVILLE Bertrand, MR BEL Alain, MR BLAIN Léandre, MR CAPEL Eric, MME CASSEGRAIN Jany, MR CHAUSSIN Philippe, M/ME DILLET Alain, MME EBRAHIM Lida, MR ELLEAU Christophe, SCI EUGENIE SCI , MME FERNANDEZ Carine, M/ME FLEUREAU Hubert, SCI GREFFIER SCI, MR GUILLAUDIER Roger, MR HERLIN OU ME GILBERT ANGELIQUE Johan, MR LEGROS François, M/ME LEMOINE Guy, MR MONTAGU Aurélien, MR PLAZZOTTA Patrick, MME ROBERT Sylvie, MME ROZE Pierrick, MR SIMOUNET Olivier, MME TALBORDET BRETAGNE Anne, MR THOMAS Cédric, M/ME TRANCHAND Bernard, MME TURBAT Evelyne, SCI VALERIE SCI . (3673 / 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.

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.

Rg CD [Signature]

3°) APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2018 AU 31/12/2018

Résolution

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2018, 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 91.718,86 Euros,
- les comptes figurant à l'état financier après répartition au 31 décembre 2018, dont la situation de trésorerie débitrice de 25.143,69 Euros et le compte d'avances Article 18-6 d'un montant de 687,66 Euros.

| | | | |
|----------------------------|-------------|-------------------|------------|
| Vote sur 6327 voix | • Pour 6327 | • Abstentions (0) | • Contre 0 |
| La résolution est adoptée. | | | |

4°) QUITUS A LA SAS CABINET IMMOBILIER ROBERT RIGUET, SYNDIC, POUR SA GESTION AU COURS DE L'EXERCICE CLOS AU 31/12/2018

Résolution

L'Assemblée Générale approuve la gestion du Syndic pour l'exercice clos au 31 décembre 2018 et donne son quitus plein et entier à la SAS Cabinet Immobilier Robert RIGUET.

| | | | |
|----------------------------|-------------|-------------------|------------|
| Vote sur 6327 voix | • Pour 6327 | • Abstentions (0) | • Contre 0 |
| La résolution est adoptée. | | | |

Est arrivé en cours de séance : MR ELLEAU Christophe*.

* La feuille de présence fait désormais référence à 6433 tantièmes présents ou représentés et 3567 tantièmes absents.

5°) DESIGNATION DU SYNDIC : CANDIDATURE DE LA SAS CABINET IMMOBILIER ROBERT RIGUET - ACCEPTATION DES CLAUSES ET CONDITIONS DE LA PROPOSITION DE CONTRAT

Monsieur RIGUET avait informé les membres du conseil syndical, lors de la réunion de préparation de l'assemblée générale de ce jour, de la cession du Cabinet Immobilier Robert RIGUET à la Société BCG Holding.

Le Président donne la parole à Monsieur Bruno TORTORICI, associé, qui se présente et répond aux questions des copropriétaires.

Monsieur TORTORICI assurera les fonctions exercées par Monsieur RIGUET.

Monsieur et Madame RIGUET vont assurer un accompagnement pendant une partie de l'année 2019.

Résolution

L'Assemblée Générale désigne Syndic la SAS Cabinet Immobilier Robert RIGUET, pour une durée de 14 mois prenant fin le 14 Mai 2020.

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 11.791,67 Euros HT, soit au taux actuel de la TVA à 20,00 %, la somme de 14.150,00 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 6433 | • Abstentions 0 | • Contre 0 |
| La résolution est adoptée. | | | |

6°) REVISION DU BUDGET DE L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019 - 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 96.480,00 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 6433 voix | • Pour 6433 | • Abstentions (0) | • Contre 0 |
| La résolution est adoptée. | | | |

7°) EXAMEN DE LA PROPOSITION DE BUDGET POUR L'EXERCICE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020 - 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 31/12/2020, à la somme de 96.480,00 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 2019.

| | | | |
|----------------------------|-------------|-------------------|------------|
| Vote sur 6433 voix | • Pour 6433 | • Abstentions (0) | • Contre 0 |
| La résolution est adoptée. | | | |

8°) CONSTITUTION d'UN FONDS DE TRAVAUX OU 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 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 (soit 4.824,00 Euros),

l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré,

- ☞ Décide de ne pas constituer de fonds de travaux pour l'exercice en cours et ni pour l'exercice suivant,
- ☞ Mais décide de constituer une avance annuelle en application 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), d'un montant de 10.000 Euros pour 2019 à concurrence de 6.000 Euros pour le bâtiment A et 4.000 Euros pour le bâtiment B
- ☞ Charge le syndic d'appeler cette provision pour 2019, aux copropriétaires selon les tantièmes de charges spéciales de Bâtiment A et de Bâtiment B affectés à leurs lots, par tiers en même temps que les appels de provisions des charges courantes des deuxième, troisième et quatrième trimestres 2019.
- ☞ Charge le syndic d'appeler cette provision de 10.000 Euros pour l'année 2020, aux copropriétaires selon les tantièmes de charges spéciales de Bâtiment A et de Bâtiment B affectés à leurs lots, par quart en même temps que les appels de provisions des charges courantes des premier, deuxième, troisième et quatrième trimestres 2020.

| | | | |
|----------------------------|-------------|-------------------|------------|
| Vote sur 10000 voix | • Pour 6433 | • Abstentions (0) | • Contre 0 |
| La résolution est adoptée. | | | |

9°) 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 et GODARD
- Membre suppléant : Monsieur CHARTREAU,

Pour une durée de 14 mois prenant fin le 14 Mai 2020.

| | | | |
|----------------------------|-------------|-----------------|------------|
| Vote sur 10000 voix | • Pour 6433 | • Abstentions 0 | • Contre 0 |
| La résolution est adoptée. | | | |

10°) TRAVAUX PROPOSES : REMPLACEMENT DES JOINTS DES ROBINETS DE COUPURE D'ALIMENTATION D'EAU DES APPARTEMENTS

Résolution

L'Assemblée Générale après avoir examiné les conditions essentielles des devis notifiés, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré,

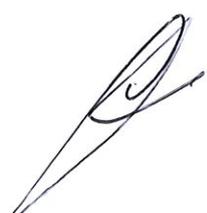
- ☞ Décide d'effectuer les travaux de remplacement de toutes les têtes de robinets d'arrêt sur colonnes,
- ☞ retient la proposition de l'entreprise Milcent Lesage pour un montant de 1.300,00 Euros TTC, et autorise le Syndic à passer commande en conséquence.
- ☞ Précise que le coût des travaux, sera réparti selon les millièmes spéciaux de bâtiment A et B
- ☞ Autorise le syndic à intégrer le montant de cette dépense au budget de l'exercice 2019 (800,00 Euros en charges de bâtiment A et 500,00 Euros en charges de bâtiment B)

| | | | |
|----------------------------|-------------|-------------------|------------|
| Vote sur 6433 voix | • Pour 6433 | • Abstentions (0) | • Contre 0 |
| La résolution est adoptée. | | | |

11°) TRAVAUX PROPOSES : CONCERNANT L'ECLAIRAGE DE PARTIES COMMUNES :

- HALLS DES ENTREES 29, 31 ET 33
- ET PALIERS DES ETAGES 1 A 5 DU 33

RG

LD

N

11.1°) REMPLACEMENT DES APPAREILS D'ECLAIRAGE DES PALIERS DES ETAGES 1 A 5 DE L'ENTREE 33 RUE GREFFIER PAR DES HUBLOTS A LEDS ET A DETECTION

Résolution

L'Assemblée Générale après avoir examiné les conditions essentielles des devis notifiés, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré,

- ☞ Décide d'effectuer les travaux d'installation de hublots à détection sur les paliers de l'entrée 33 (étages 1 à 5)
- ☞ Donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 3.500,00 Euros T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence
- ☞ Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon les millièmes spéciaux de bâtiment A attachés aux seuls appartements de l'entrée 33 Rue Greffier.
- ☞ 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.
- ☞ Autorise le syndic à appeler le montant de ces travaux en trois provisions trimestrielles de 1.134,00 Euros chacune, exigibles respectivement aux dates suivantes : 01/04/2019, 01/07/2019 & 01/10/2019.

| | | | |
|----------------------------|-------------|-------------------|------------|
| Vote sur 3257 voix | • Pour 3257 | • Abstentions (0) | • Contre 0 |
| La résolution est adoptée. | | | |

11.2°) INSTALLATION DE DETECTEURS DE MOUVEMENT POUR ASSURER LE DECLENCHEMENT DE L'ECLAIRAGE DES HALLS 31 ET 33 DU BATIMENT A

Résolution

L'Assemblée Générale après avoir examiné les conditions essentielles des devis notifiés, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré,

- ☞ Décide d'effectuer les travaux d'installation de détecteurs de mouvements et de remplacement des lampes halogènes par des lampes à Leds, dans les halls du bâtiment A (entrées 31 et 33),
- ☞ Donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 1.400,00 Euros T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence
- ☞ Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :selon les millièmes spéciaux de bâtiment A attachés à tous les lots du bâtiment
- ☞ 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.
- ☞ Autorise le syndic à appeler le montant de ces travaux en trois provisions trimestrielles de 467,00 Euros chacune, exigibles respectivement aux dates suivantes : 01/04/2019, 01/07/2019 & 01/10/2019.

| | | | |
|----------------------------|-------------|-------------------|------------|
| Vote sur 6018 voix | • Pour 6018 | • Abstentions (0) | • Contre 0 |
| La résolution est adoptée. | | | |

11.3°) INSTALLATION DE DETECTEURS DE MOUVEMENT POUR ASSURER LE DECLENCHEMENT DE L'ECLAIRAGE DU HALL DU BATIMENT B (ENTREE 29)

Résolution

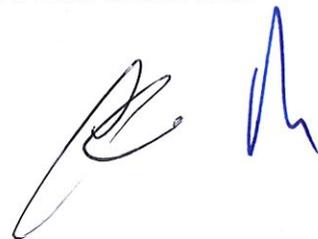
L'Assemblée Générale après avoir examiné les conditions essentielles des devis notifiés, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré,

- ☞ Décide d'effectuer les travaux d'installation de détecteurs de mouvements et de remplacement des lampes halogènes par des lampes à Leds, dans le hall du bâtiment B (entrée 29)
- ☞ Donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 600,00 Euros T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence
- ☞ Précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon les millièmes spéciaux de bâtiment B attachés à tous les lots du bâtiment
- ☞ 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.
- ☞ Autorise le syndic à appeler le montant de ces travaux en trois provisions trimestrielles de 200,00 Euros chacune, exigibles respectivement aux dates suivantes : 01/04/2019, 01/07/2019 & 01/10/2019.

| | | | |
|----------------------------|-------------|-------------------|------------|
| Vote sur 7143 voix | • Pour 7143 | • Abstentions (0) | • Contre 0 |
| La résolution est adoptée. | | | |

12°) REQUALIFICATION DES ESPACES VERTS DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER REFLEXIONS SUR L'ENTRETIEN ET SUR L'ELABORATION D'UN PLAN DE REAMENAGEMENT SUR PLUSIEURS ANNEES

Résolution



Après un échange de vues concernant l'entretien des espaces verts et la volonté des copropriétaires d'avoir un meilleur résultat, L'assemblée générale, après en avoir délibéré,

➤ Décide

- ✓ de résilier à effet du 31/03/2019, le contrat souscrit avec l'entreprise JEVOR
- ✓ et de souscrire un contrat d'une année renouvelable avec l'entreprise Pascal FOURNIER, pour un montant annuel de 11.632,80 Euros, comprenant l'application d'engrais anti-mousse gazon et l'apport d'engrais et d'un desherbant sélectif dans les massifs.
- ✓ De financer le coût supplémentaire de ce contrat par affectation de la somme de 4.300,00 Euros figurant au compte charges à payer (montants prescrits).

| | | | |
|---|--------------------|----------------------------|-------------------|
| Vote sur 5702 voix | • Pour 5702 | • Abstentions (731) | • Contre 0 |
| Abstentions : Monsieur ou Madame MME AUNEAU Jeanne, MME BOULAND Christianne, MME DUPRAT Marie Madeleine, MME LEVIACH Françoise, MME MARTINEZ Monique (731 / 5702 èmes) | | | |
| La résolution est adoptée. | | | |

13°) TRAVAUX PROPOSEES : REFECTION DU MARQUAGE AU SOL DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT EXTERIEURS

Résolution

L'Assemblée Générale après avoir examiné les conditions essentielles des devis notifiés, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré,

- ☞ Décide d'effectuer les travaux de réfection du marquage au sol et du numérotage des emplacements de stationnement extérieurs
- ☞ retient la proposition de l'entreprise GAUTHIER pour un montant de 1.240,00 Euros TTC, et autorise le Syndic à passer commande en conséquence.
- ☞ Précise que le coût des travaux sera réparti à l'unité d'emplacement de stationnement (1/23^{ème})
- ☞ Autorise le syndic à intégrer le montant de cette dépense au budget de l'exercice 2019.

| | | | |
|--|------------------|--------------------------|-------------------|
| Vote sur 14 voix | • Pour 14 | • Abstentions (1) | • Contre 0 |
| Abstentions : M/ME CHARTREAU Philippe (1 / 14 èmes) | | | |
| La résolution est adoptée. | | | |

14°) POINTS DIVERS DE GESTION

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 :

- les réserves suite aux travaux de ravalement restant à traiter : éclat de carreaux du sol de certains balcons,
- la demande de copropriétaires de faire installer l'éclairage dans leur cellier.

Pour ces deux points le syndic invite les copropriétaires concernés à formuler, par lettre ou par courriel, et avant le 30 avril 2019, leur demande, afin de la répercuter aux entreprises concernées.

L'Ordre du Jour étant épuisé, la séance est levée à 20 Heures 00

« 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 UN 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 Gerard COINTET.



Monsieur Claude DIETRICH.



Le secrétaire

Monsieur Robert RIGUET



Les Scrutateurs

Monsieur Raymond GODARD

