

PV diffusé le 29/03/2019

**PROCES-VERBAL DE SEANCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE
ANNUELLE DES COPROPRIETAIRES**

Résidence LA TOURELLE *

Le **27/03/2019** à **17h30**, sur convocation adressée individuellement à tous les copropriétaires par lettre recommandée avec accusé de réception, s'est déroulée à :

SALLE DU VIROLET 10, rue du Virolet 27950 SAINT MARCEL

l'assemblée générale de la résidence **LA TOURELLE *** située à **Rue des Prés 27950 SAINT MARCEL**, afin de délibérer sur l'ordre du jour joint à la convocation.

Après vérification de la feuille de présence signée en entrant en séance, il est constaté que:

Copropriétaires présents :

**sont présents ou représentés : 82 / 169 copropriétaires, totalisant
43145 / 100000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

**sont absents ou non représentés : 87 / 169 copropriétaires, totalisant
56855 / 100000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires arrivés en cours d'assemblée :

Copropriétaires partis en cours d'assemblée :

L'assemblée générale se trouvant régulièrement constituée avec
43145 / 100000 tantièmes généraux et 82 / 169 copropriétaires,
peut valablement délibérer.

EL d 13 D
NR

Question n° 01

Election du président de séance.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Projet de résolution :

M. LEPELLETIER, est élu Président de séance.

Votent **POUR** :

60 copropriétaire(s) totalisant **29867 / 29867** tantièmes généraux.

**Résolution adoptée à l'unanimité des
copropriétaires présents et représentés.**

Question n° 02

Election des scrutateurs.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Projet de résolution :

M. NAVE et Mme DELCOURT, sont élus Scrutateurs.

Votent **POUR** :

72 copropriétaire(s) totalisant **37458 / 37458** tantièmes généraux.

**Résolution adoptée à l'unanimité des
copropriétaires présents et représentés.**

Question n° 03

Election d'un Secrétaire.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Projet de résolution :

Mme LARS, représentant le Cabinet LARS'JEAN, est élue au poste de Secrétaire.

Votent **POUR** :

72 copropriétaire(s) totalisant **37458 / 37458** tantièmes généraux.

**Résolution adoptée à l'unanimité des
copropriétaires présents et représentés.**

Question n° 04

Approbation des comptes pour la période du 01/10/2017 au 30/09/2018.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire sur rendez-vous, au bureau à compter du 6ème jour ouvré qui précède la date de l'Assemblée Générale.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les pièces annexes et avoir délibéré, approuve les comptes de charges de l'exercice arrêtés à la somme de 260 104.51 euros couvrant la période du 01/10/2017 au 30/09/2018.

Votent **POUR** :

75 copropriétaire(s) totalisant **39287 / 39287** tantièmes généraux.

**Résolution adoptée à l'unanimité des
copropriétaires présents et représentés.**

EL
RN
13 D

Question n° 05

Quitus au syndic.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période arrêtée au 30/09/2018.

Votent **POUR** :

75 copropriétaire(s) totalisant **39287 / 39287** tantièmes généraux.

**Résolution adoptée à l'unanimité des
copropriétaires présents et représentés.**

Question n° 06

Approbation du mandat du Cabinet Immobilier LARS'JEAN ou élection d'un nouveau syndic. *Conditions de majorité de l'Article 25.1.*

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne le Cabinet Immobilier LARS'JEAN - 46 bis rue Saint LOUIS - 27000 EVREUX, en qualité de syndic, selon le contrat joint à la convocation, pour une durée de 18 mois à compter de la présente Assemblée. Son mandat prendra fin le 26 septembre 2020.

L'Assemblée Générale désigne M. LEPELLETIER pour signer le contrat de syndic qu'elle vient d'adopter.

Votent **POUR** :

77 copropriétaire(s) totalisant **40545 / 40545** tantièmes généraux.

**Résolution adoptée à l'unanimité des
copropriétaires présents et représentés.**

Question n° 07

Vote du budget prévisionnel 2018/2019.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget et avoir délibéré, fixe le montant du budget prévisionnel à 193 760.00 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels prévisionnels le 1er jour de chaque trimestre, à proportion de 1/4 du budget voté.

Votent **POUR** :

78 copropriétaire(s) totalisant **41079 / 41079** tantièmes généraux.

**Résolution adoptée à l'unanimité des
copropriétaires présents et représentés.**

Question n° 08

Vote du budget prévisionnel 2019/2020.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget et avoir délibéré, fixe le montant du budget prévisionnel à 193 760.00 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels prévisionnels le 1er jour de chaque trimestre, à proportion de 1/4 du budget voté.

Votent **POUR** :

78 copropriétaire(s) totalisant **41079 / 41079** tantièmes généraux.

**Résolution adoptée à l'unanimité des
copropriétaires présents et représentés.**

RN
EL
13 D

Question n° 09

Montant et mode de placement de la provision spéciale.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale ayant décidé la constitution d'une provision spéciale définie par l'article 58 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 :

- Décide que les fonds versés seront déposés sur un compte spécialement affecté à cet usage dont les intérêts reviendront au syndicat des copropriétaires :
- Fixe son montant annuel à 9 688.00 euros,
- Décide que cette provision sera appelée selon les modalités suivantes :
 - . Dates : 1er juillet et 1er octobre 2019, 1er janvier et 1er avril 2020
 - . Montant : 9 688.00 euros.

Votent POUR :

79 copropriétaire(s) totalisant **41607 / 41607** tantièmes généraux.

**Résolution adoptée à l'unanimité des
copropriétaires présents et représentés.**

Question n° 10

Discussion sans vote concernant les dossiers de contentieux de M. CAUCHOIS et de M. BRIVOAL. *Conditions de majorité de l'Article sans vote.*

- Dossier de Monsieur CAUCHOIS :

Le jugement a été prononcé le 11 septembre 2018 par le tribunal de Grande Instance d'EVREUX.

Monsieur CAUCHOIS a été condamné à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence LA TOURELLE:

La somme de 22 503.21 euros au titre de l'arriéré de charges arrêté au 1er janvier 2018, outre les intérêts légaux du 27 juillet 2017 sur la somme de 3 290.84 euros et à compter du 6 mars 2018 sur le solde,

la somme de 313.05 euros au titre des frais nécessaires,

la somme de 2 200.00 euros à titre des dommages et intérêts,

la somme de 1 500.00 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Condamne Monsieur CAUCHOIS aux dépens, en ce compris les frais d'exécution mis à la charge du créancier en application de l'article 10 du décret n°96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale, dépens qui pourront être recouverts selon les modalités de l'article 699 du code de procédure civile.

Nous vous informons que nous tentons une exécution forcée préalablement à la régularisation d'une procédure de saisie immobilière.

- Dossier de Monsieur BRIVOAL :

Le jugement a été prononcé le 28 août 2018 par le tribunal de Grande Instance d'EVREUX.

Monsieur BRIVOAL a été condamné à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence LA TOURELLE:

La somme de 18 824.13 euros avec intérêts au taux légal à compter du 1er août 2017 sur la somme de 17 942.45 euros et à compter du 29 janvier 2018 sur le solde,

la somme de 116.79 euros au titre des frais nécessaires,

la somme de 1 900.00 euros à titre des dommages et intérêts,

la somme de 1 500.00 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Condamne Monsieur BRIVOAL aux dépens, en ce compris les frais d'exécution mis à la charge du créancier en application de l'article 10 du décret n°96-1080 du 12 décembre 1996 portant fixation du tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale, dépens qui pourront être recouverts selon les modalités de l'article 699 du code de procédure civile.

Nous vous informons que nous tentons une exécution forcée préalablement à la régularisation d'une procédure de saisie immobilière.

Question n° 11

Discussion sans vote concernant l'action en justice à l'encontre du crédit foncier. *Conditions de majorité de l'Article sans vote.*

Nous vous informons qu'une proposition amiable a été transmise au crédit foncier par l'intermédiaire de leur conseil, Maître ELALOUF.

Après étude du dossier et suite au conseil de Maître ELALOUF, le crédit foncier n'entend en définitive pas transiger sur ce dossier. S'il ne conteste pas les dysfonctionnements au sein du crédit foncier, il considère que le préjudice que le syndicat des copropriétaires de la résidence LA TOURELLE entend imputer au crédit foncier est sans lien de causalité avec le retard qu'on lui reproche dans le traitement des dossiers. Ce

RN EL 13 D

préjudice est uniquement lié à la décision du cabinet LARS'JEAN de commencer les travaux, alors qu'il ne disposait pas de fonds nécessaires pour procéder à leur paiement.

En ce qui concerne les fonds disponibles au lancement du chantier, ils étaient à hauteur de 36 % et correspondaient aux apports des copropriétaires n'ayant pas fait de demande de prêts.

Question n° 12

Travaux de détartrage et de curage des canalisations des eaux usées du bâtiment n° 3. *Conditions de majorité de l'Article 24.*

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis notifié et après avoir délibéré décide d'effectuer les travaux suivants :

Travaux de détartrage et de curage des canalisations des eaux usées du bâtiment n° 3.

Retient la proposition présentée par l'entreprise ISS HYGIENE ET PREVENTION prévue pour un montant de 1 287.00 euros TTC.

Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Dates : 01/05/2019 Montant : 1 287.00 euros TTC.

Votent POUR : 15 copropriétaire(s) totalisant 5312 / 5312 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 13

Honoraires sur travaux.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Projet de résolution :

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic en date du 27/03/2019, l'Assemblée Générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution N° 12 s'élèvent à 40.00 euros TTC.

Votent POUR : 15 copropriétaire(s) totalisant 5312 / 5312 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 14

Travaux d'élagage de dix érables et d'abattage d'un érable en mauvais état et dangereux. *Conditions de majorité de l'Article 24.*

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis notifié et après avoir délibéré décide d'effectuer les travaux suivants :

Travaux d'élagage de dix érables et abattage d'un érable en mauvais état et dangereux.

Retient la proposition présentée par l'entreprise JARDICIEL prévue pour un montant de 5 166.00 euros TTC.

Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Dates : 01/05/2019 Montant : 5 166.00 euros TTC.

Votent POUR : 80 copropriétaire(s) totalisant 42052 / 42052 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

RN
EL
BD

Question n° 15

Honoraires sur travaux.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Projet de résolution :

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic en date du 27/03/2019, l'Assemblée Générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution N° 14 s'élèvent à 160.00 euros TTC.

Votent POUR : **80** copropriétaire(s) totalisant **42052 / 42052** tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 16

Travaux de plantation de troènes dans les haies afin de combler les endroits qui sont vides et plantation de troènes devant l'entrée de la cage n° 7400.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis notifié et après avoir délibéré décide d'effectuer les travaux suivants :
Travaux de plantation de troènes dans les haies afin de combler les endroits qui sont vides et plantation de troènes devant l'entrée de la cage n° 7400.

Retient la proposition présentée par l'entreprise PAYSAGES ADELINÉ prévue pour un montant de 876.00 euros TTC et de 1 272.00 euros TTC.

Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Dates : 01/05/2019 Montant : 1 272.00 euros TTC

Dates : 01/09/2019 Montant : 876.00 euros TTC.

Votent POUR : **81** copropriétaire(s) totalisant **42618 / 43145** tantièmes généraux.

Votent CONTRE : **1** copropriétaire(s) totalisant **527 / 43145** tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 17

Honoraires sur travaux.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Projet de résolution :

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic en date du 27/03/2019, l'Assemblée Générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution N° 16 s'élèvent à 67.00 euros TTC.

Votent POUR : **81** copropriétaire(s) totalisant **42618 / 43145** tantièmes généraux.

Votent CONTRE : **1** copropriétaire(s) totalisant **527 / 43145** tantièmes généraux.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

EL
RV
d
B D

Question n° 20

Discussion informelle sur le règlement de copropriété.

Conditions de majorité de l'Article sans vote.

Discussion et rappel sur des points importants du règlement de copropriété concernant l'usage des parties privatives, à savoir :

a) Occupation :

Les résidents ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou bruyant.

b) Bruit :

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit alors même qu'il aurait lieu dans l'intérieur des locaux.

c) Utilisation des fenêtres et balcons :

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons, aucun objet ne pourra être déposé sur le bord de ceux-ci.

e) Réception T.V. Radio :

L'installation d'antennes ou d'appareils tels que les paraboles ou autres techniques de réceptions individuelles extérieures ne sera autorisée que sur les toits-terrasse.

Nous vous rappelons que des mâts pour recevoir les paraboles ont été spécifiquement installés aux niveau des toitures/terrasse.

Discussion et rappel sur des points importants du règlement de copropriété concernant l'usage des parties communes, à savoir :

a) dépôts sur les parties communes :

Les résidents ne pourront en aucun cas entreposer sur les parties communes,.., ni y déposer des marchandises, matériels, déchets ou gravats,... Notamment les halls d'entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garage à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autre qui, dans le cas ou des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

Il est rappelé :

1° Que les copropriétaires qui veulent effectuer des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble doivent impérativement demander l'autorisation du syndicat des copropriétaires en Assemblée générale.

2° Qu'il est interdit de fumer dans les parties communes.

Question n° 21

Etude et discussion sur l'interdiction d'utiliser des barbecues au niveau des balcons

Conditions de majorité de l'Article sans vote.

Nous vous informons que dans le règlement de la copropriété LA TOURELLE , rien n'interdit l'usage des barbecues au niveau des balcons qui sont une partie commune à usage exclusif de propriétaire. Comme il s'agit d'une pratique occasionnelle cela ne peut être considéré comme un trouble de voisinage.

Les membres du conseil syndical souhaiteraient voir cet usage modifié et inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

Le règlement de la copropriété précise qu'une assemblée générale peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes. Les décisions prises dans le cadre de cet article sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

CE PROJET DE MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC LA MISE EN PLACE DE L'INTERDICTION D'UTILISER LES BARBECUES A GAZ ET AU CHARBON DE BOIS SERA PRESENTE A LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE.

EL
RN
BD

Question n° 22

Questions diverses (discussion informelle ne donnant pas lieu à un vote).

Conditions de majorité de l'Article sans vote.

Nous vous informons que des caves ne sont toujours pas fermées et sont encombrées de débris ou d'encombrants.

Nous vous rappelons que pour une question de sécurité et pour éviter un incendie, il est impératif que les caves soient fermées. Vos responsabilités peuvent être engagées.

Nous vous demandons donc de bien vouloir faire le nécessaire pour que vos caves soient sécurisées et nettoyées. Vous pouvez contacter la société de nettoyage afin d'établir un devis : S° TRUY au 02.32.21.97.21.

Pour la prochaine assemblée générale :

1° Travaux de mise en place de pics anti pigeons au niveau des couvertines des sept toitures/terrasses.

2° Travaux de mise en place de gardes-corps au niveau de certaines entrées des bâtiments,

3° Travaux de fourniture et pose de tapis au niveau des escaliers du rez-de-chaussée vers les étages et de tapis coco aux différentes entrées des halls avec réagrage des emplacements des tapis coco.

4° Travaux de fermeture et de sécurisation de la résidence.

5° Travaux de fourniture et pose de bancs extérieurs.

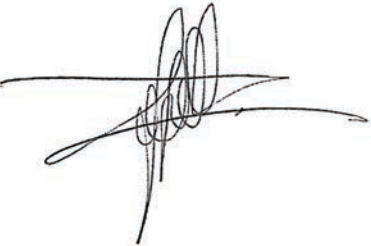
Sur interpellation du Président, personne ne demandant la parole, la séance est levée à 21h00.

NOTA : Article 42 – Loi du 10 Juillet 1965, complétée par la loi du 31 Décembre 1985.

Important : Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois, à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic. Sauf 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 alinéa (art. 42 alinéa 2 de la loi du 01.01.86 complété par le décret du 01.01.86).

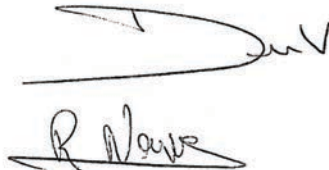
Le président

M. LEPELLETIER



Les assesseurs

M. NAVE
Mme DELCOURT



Le secrétaire

LE SYNDIC

