

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

Résidence LA TOURELLE *

Le **30/03/2022** 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 Violet 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 :

Copropriétaires représentés :

**sont présents ou représentés : 85 / 169 copropriétaires, totalisant
51319 / 100000 tantièmes généraux.**

AN

Copropriétaires absents ou non représentés :

**sont absents ou non représentés : 84 / 169 copropriétaires, totalisant
48681 / 100000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires arrivés en cours d'assemblée :

Copropriétaires partis en cours d'assemblée :

**L'assemblée générale se trouvant régulièrement constituée avec
51319 / 100000 tantièmes généraux et 85 / 169 copropriétaires,
peut valablement délibérer.**

RN

a

EL

AD

Question n° 01

Election du président de séance.

Conditions de majorité de l' Article 24.

Projet de résolution :

Mme DELAHAIE., est élue Présidente de séance.

Votent POUR : 79 copropriétaire(s) totalisant **47988 / 47988** tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 2 copropriétaire(s) totalisant **1075 / 47988** tantièmes généraux.
Se sont abstenus :

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 02

Election des scrutateurs.

Conditions de majorité de l' Article 24.

Projet de résolution :

M. NAVE et M. LEPELLETIER, sont élus Scrutateurs.

Votent POUR : 80 copropriétaire(s) totalisant **48516 / 48516** tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 2 copropriétaire(s) totalisant **1075 / 48516** tantièmes généraux.
Se sont abstenus :

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou 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 : 80 copropriétaire(s) totalisant **48516 / 48516** tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 2 copropriétaire(s) totalisant **1075 / 48516** tantièmes généraux.
Se sont abstenus :

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

AN

W H A)

Question n° 04

Approbation des comptes pour la période du 01/10/2020 au 30/09/2021.

Conditions de majorité de l' Article 24.

Projet de résolution :

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.

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 194 822.65 euros couvrant la période du 01/10/2020 au 30/09/2021.

Votent POUR : **80** copropriétaire(s) totalisant **48734 / 48734** tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : **4** copropriétaire(s) totalisant **2068 / 48734** tantièmes généraux.
Se sont abstenus :

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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 30/09/2021.

Votent POUR : **81** copropriétaire(s) totalisant **47391 / 47391** tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : **4** copropriétaire(s) totalisant **3928 / 47391** tantièmes généraux.
Se sont abstenus :

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 06

Approbation du mandat du Cabinet Immobilier LARS'JEAN.

Conditions de majorité de l' Article 25.

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 29/09/2023.

L'Assemblée Générale désigne M^{me} DELAHAIE pour signer le contrat de syndic qu'elle vient d'adopter.

Votent POUR : **83** copropriétaire(s) totalisant **50294 / 100000** tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : **2** copropriétaire(s) totalisant **1025 / 100000** tantièmes généraux.
Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

AN

W A J
JL

Question n° 07

Vote du budget prévisionnel 2021/2022.

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 204 815.00 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 : 85 copropriétaire(s) totalisant 51319 / 51319 tantièmes généraux.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 08

Vote du budget prévisionnel 2022/2023.

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 204 815.00 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 : 84 copropriétaire(s) totalisant 50746 / 50746 tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 573 / 50746 tantièmes généraux.
Se sont abstenus :

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 09

Montant et mode de placement de la provision spéciale LOI ALUR.

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 10 240.00 euros,
- Décide que cette provision sera appelée selon les modalités suivantes :
 - . Dates : 1er juillet 2022 . Montant : 10 240.00 euros.

Votent POUR : 84 copropriétaire(s) totalisant 50650 / 51319 tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 669 / 51319 tantièmes généraux.
Ont voté contre :

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

RN

W JL A)

Question n° 10

Discussion sans vote concernant le dossier de contentieux à l'encontre de M. CAUCHOIS et la procédure à l'encontre du Crédit Foncier.

Conditions de majorité de l'.

1° Nous vous informons que le compte de Monsieur CAUCHOIS s'élève à la date du 6 mars 2022 à la somme débiteur de 19 591.13 euros.

Une saisie sur salaire de M. CAUCHOIS est en cours et jusqu'à la vente des lots n° 402 et n° 445 qui devrait être signée au mois de mars 2022.

2° Nous vous rappelons que le Crédit Foncier a fait appel de la décision du jugement du 4 mai 2021 qui le condamnait à verser au syndicat des copropriétaires de la résidence la Tourelle, la somme de 74 971.10 euros au titre des dommages et intérêts, la somme de 2 500.00 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

La cour d'appel de Paris a fixé la plaidoirie au 6 février 2023.

Question n° 11

Désignation de trois membres du Conseil Syndical afin de compléter les membres actuels et pour une durée de 2 ans - Monsieur BURLLOT.

Conditions de majorité de l' Article 25.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, pour une durée de 2 ans à compter de la présente Assemblée, à savoir Monsieur BURLLOT Pascal.

Votent POUR : 83 copropriétaire(s) totalisant 50428 / 100000 tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 2 copropriétaire(s) totalisant 891 / 100000 tantièmes généraux.
Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 11 a

Désignation de trois membres du Conseil Syndical afin de compléter les membres actuels et pour une durée de 2 ans - Monsieur DUVAL Fabien.

Conditions de majorité de l' Article 25.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, pour une durée de 2 ans à compter de la présente Assemblée, à savoir Monsieur DUVAL Fabien.

Votent POUR : 70 copropriétaire(s) totalisant 43432 / 100000 tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 4 copropriétaire(s) totalisant 2035 / 100000 tantièmes généraux.
Ont voté contre :

Votent ABSTENTION : 11 copropriétaire(s) totalisant 5852 / 100000 tantièmes généraux.
Se sont abstenus :

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

u

AN
BZ

AN

Question n° 11 b

Désignation de trois membres du Conseil Syndical afin de compléter les membres actuels et pour une durée de 2 ans - Monsieur DUVAL Fabien.

Conditions de majorité de l' Article 25.1.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, pour une durée de 2 ans à compter de la présente Assemblée, à savoir Monsieur DUVAL Fabien.

Votent POUR : 70 copropriétaire(s) totalisant 43432 / 45467 tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 4 copropriétaire(s) totalisant 2035 / 45467 tantièmes généraux.
Ont voté contre :

Votent ABSTENTION : 11 copropriétaire(s) totalisant 5852 / 45467 tantièmes généraux.
Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Question n° 11 c

Désignation de trois membres du Conseil Syndical afin de compléter les membres actuels et pour une durée de 2 ans - Monsieur IDRI Aziz.

Conditions de majorité de l' Article 25.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, pour une durée de 2 ans à compter de la présente Assemblée, à savoir Monsieur IDRI Aziz.

Votent POUR : 81 copropriétaire(s) totalisant 49365 / 100000 tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 4 copropriétaire(s) totalisant 1954 / 100000 tantièmes généraux.
Se sont abstenus :

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

RN

u

AD
JL

Question n° 11 d

Désignation de trois membres du Conseil Syndical afin de compléter les membres actuels et pour une durée de 2 ans - Monsieur IDRI Aziz.

Conditions de majorité de l' Article 25.1.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, pour une durée de 2 ans à compter de la présente Assemblée, à savoir Monsieur IDRI Aziz.

Votent POUR : 81 copropriétaire(s) totalisant 49365 / 49365 tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 4 copropriétaire(s) totalisant 1954 / 49365 tantièmes généraux.
Se sont abstenus :

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 12

Etude et discussion sur le résultat de l'analyse des offres concernant le contrat de ménage de la résidence.

Conditions de majorité de l' Article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de dénoncer le contrat liant à la Société TRUY pour le nettoyage des locaux et retient l'entreprise ATH Propreté pour un coût global mensuel de 3 990.00 euros TTC, le contrat de l'entreprise TRUY devant être dénoncé conformément aux règles contractuelles et légales.

Votent POUR : 79 copropriétaire(s) totalisant 43911 / 45475 tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 3 copropriétaire(s) totalisant 1564 / 45475 tantièmes généraux.
Ont voté contre :

Votent ABSTENTION : 2 copropriétaire(s) totalisant 5399 / 45475 tantièmes généraux.
Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

AN

n

AD

Question n° 13

Etude et discussion sur le résultat de l'analyse des offres concernant le contrat d'entretien des espaces verts de la résidence - Société CASTEL DES BRUYERES.

Conditions de majorité de l' Article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de dénoncer le contrat la liant à la Société PAYSAGES ADELINE pour l'entretien des espaces verts avec notamment pour la tonte, 25 tontes en mulching et retient l'entreprise CASTEL DES BRUYERES pour un coût global annuel de 16 326.00 euros TTC avec notamment pour la tonte, 15 tontes avec ramassage de l'herbe, le contrat de la société PAYSAGES ADELINE devant être dénoncé conformément aux règles contractuelles et légales.

Votent POUR : 71 copropriétaire(s) totalisant 39521 / 48244 tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 8 copropriétaire(s) totalisant 8723 / 48244 tantièmes généraux.

Ont voté contre :

Votent ABSTENTION : 5 copropriétaire(s) totalisant 2632 / 48244 tantièmes généraux.

Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 13 a

Etude et discussion sur le résultat de l'analyse des offres concernant le contrat d'entretien des espaces verts de la résidence - Société PAYSAGES ADELINE.

Conditions de majorité de l' .

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de dénoncer le contrat la liant à la Société PAYSAGES ADELINE pour l'entretien des espaces verts avec notamment pour la tonte, 25 tontes en mulching, et retient l'entreprise PAYSAGES ADELINE pour un coût global annuel de 19 956.00 euros TTC avec notamment pour la tonte, 15 tontes avec ramassage de l'herbe, le contrat de la société PAYSAGES ADELINE devant être dénoncé conformément aux règles contractuelles et légales.

CETTE RESOLUTION N'EST PASSEE AU VOTE.

Question n° 13 b

Etude et discussion sur le résultat de l'analyse des offres concernant le contrat d'entretien des espaces verts de la résidence - Société ARBOR & TOM.

Conditions de majorité de l' .

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de dénoncer le contrat la liant à la Société PAYSAGES ADELINE pour l'entretien des espaces verts avec notamment pour la tonte, 25 tontes en mulching et retient l'entreprise ARBOR & TOM pour un coût global annuel de 21 300.00 euros TTC avec notamment pour la tonte, 15 tontes avec ramassage de l'herbe, le contrat de la société PAYSAGES ADELINE devant être dénoncé conformément aux règles contractuelles et légales.

CETTE RESOLUTION N'EST PASSEE AU VOTE

RN

u

AD EL

Question n° 14

Travaux d'élagage ou de suppression des arbres situés devant le bâtiment n° 5 et devant le bâtiment n° 2 (ci-joint votre simulation de votre quote-part des travaux).

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 ou de suppression des arbres situés devant le bâtiment n° 5 et devant le bâtiment n° 2 Retient la proposition présentée par l'entreprise JARDICIEL prévue pour un montant de 4 517.40 euros TTC.

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

Date : 1er mai 2022 Montant : 4 517.40 euros TTC.

Votent POUR : 76 copropriétaire(s) totalisant 46722 / 47251 tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 529 / 47251 tantièmes généraux.
Ont voté contre :

Votent ABSTENTION : 7 copropriétaire(s) totalisant 3625 / 47251 tantièmes généraux.
Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

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 30/03/2022, 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 187.00 euros TTC.

Votent POUR : 76 copropriétaire(s) totalisant 42561 / 42561 tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 5 copropriétaire(s) totalisant 6818 / 42561 tantièmes généraux.
Se sont abstenus :

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés

AN

N
AD
EL

Question n° 16

Etude et discussion concernant les travaux de rénovation de l'éclairage extérieur (ci-joint votre simulation de votre quote-part des travaux).

Conditions de majorité de l' Article 24.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance de la situation concernant l'éclairage public et après avoir délibéré décide de valider un budget de 88 825.00 euros pour effectuer les travaux suivants :

Rénovation de l'éclairage extérieur avec la mise en place de 30 mâts solaires.

Donne mandat aux membres du conseil syndical pour valider le devis définitif de la société BLONDEL ELECTRICITE SAS.

Autorise le syndic à imputer ces travaux sur le compte TRAVAUX LOI ALUR pour un montant de 43 000.00 euros

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

Dates : 1er mai 2022, 1er juin 2022 Montant : 45 825.00 euros.

Vote POUR : 76 copropriétaire(s) totalisant 45220 / 48695 tantièmes généraux.

Vote CONTRE : 3 copropriétaire(s) totalisant 3475 / 48695 tantièmes généraux.

Ont voté contre :

Vote ABSTENTION : 4 copropriétaire(s) totalisant 1843 / 48695 tantièmes généraux.

Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 17

Honoraires sur travaux.

Conditions de majorité de l' .

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 30/03/2022, 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 2 700.00 euros TTC.

Vote POUR : 72 copropriétaire(s) totalisant 41283 / 47164 tantièmes généraux.

Vote CONTRE : 2 copropriétaire(s) totalisant 3056 / 47164 tantièmes généraux.

Ont voté contre :

Vote ABSTENTION : 6 copropriétaire(s) totalisant 2825 / 47164 tantièmes généraux.

Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

R N

N

AD
SL

Question n° 18

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

Conditions de majorité de l'.

Nous vous informons que ce point n'a pas été évoqué puisque l'ensemble des copropriétaires a quitté l'Assemblée Générale.

Sur interpellation du Président, personne ne demandant la parole, la séance est levée à 21H30.

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

Mme DELAHAIE Agnès

Les assesseurs

M. NAVE RAYMOND
M. LEPÉLLETIER ERIC

Le secrétaire

LE SYNDIC

PN