

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

**Résidence LA TOURELLE \***

Le **29/03/2023** 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 :**

R N  
AD a  
L

**Copropriétaires représentés :**

sont présents ou représentés : **88 / 172 copropriétaires, totalisant  
48647 / 100000 tantièmes généraux.**

**Copropriétaires absents ou non représentés :**

sont absents ou non représentés : **84 / 172 copropriétaires, totalisant  
51353 / 100000 tantièmes généraux.**

**Copropriétaires arrivés en cours d'assemblée :**

**Copropriétaires partis en cours d'assemblée :**

L'assemblée générale se trouvant régulièrement constituée avec  
**48647 / 100000 tantièmes généraux et 88 / 172 copropriétaires,**  
peut valablement délibérer.

R N <sup>u</sup>  
A1)  
JZ

### 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 : 80 copropriétaires(s) totalisant 44504 / 44504 tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 528 / 44504 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. LEPELLETIER et M. NAVE, sont élus Scrutateurs.

Votent POUR : 80 copropriétaires(s) totalisant 44504 / 44504 tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 528 / 44504 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 copropriétaires(s) totalisant 44504 / 44504 tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 528 / 44504 tantièmes généraux.

Se sont abstenus :

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

RN  
AD  
JK U

**Question n° 04**

**Approbation des comptes pour la période du 01/10/2021 au 30/09/2022.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

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 197 857.33 euros couvrant la période du 01/10/2021 au 30/09/2022.

Votent POUR : 80 copropriétaires(s) totalisant 44514 / 44514 tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 2 copropriétaire(s) totalisant 963 / 44514 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 30/09/2022.

Votent POUR : 81 copropriétaires(s) totalisant 43090 / 43090 tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 2387 / 43090 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 28/09/2024.

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

Votent POUR : 83 copropriétaires(s) totalisant 46447 / 100000 tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 452 / 100000 tantièmes généraux.  
Se sont abstenus :

**Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après**

11

RN

AD

FL

**Question n° 06 a**

**Approbation du mandat du Cabinet Immobilier LARS'JEAN.**

*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 28/09/2024.

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

Votent **POUR** : **83** copropriétaires(s) totalisant **46447 / 46447** tantièmes généraux.

Votent **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **452 / 46447** tantièmes généraux.  
Se sont abstenus :

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

**Question n° 07**

**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 196 000.00 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** copropriétaires(s) totalisant **47342 / 47342** tantièmes généraux.

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

**Question n° 08**

**Vote du budget prévisionnel 2023/2024.**

*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 196 000.00 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** copropriétaires(s) totalisant **47342 / 47342** tantièmes généraux.

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

u  
RN  
AD  
FR

**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 9 800.00 euros,
- Décide que cette provision sera appelée selon les modalités suivantes :
  - . Dates : 1er juillet 2023.
  - . Montant : 9 800.00 euros.

**Votent POUR :** 84 copropriétaires(s) totalisant **46689 / 47331** tantièmes généraux.

**Votent CONTRE :** 1 copropriétaire(s) totalisant **642 / 47331** tantièmes généraux.  
Ont voté contre :

**Votent ABSTENTION :** 1 copropriétaire(s) totalisant **528 / 47331** tantièmes généraux.  
Se sont abstenus :

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

**Question n° 10**

**Discussion sans vote concernant la procédure à l'encontre du Crédit Foncier de France.** *Conditions de majorité de l'Article sans vote.*

Nous vous informons qu'en raison d'un problème d'organisation de la Cour d'Appel de Paris, l'audience qui était prévue le 6 février 2023 est reportée au 28 novembre 2023.

**Question n° 11**

**Désignation des membres du Conseil Syndical - Monsieur LEPELLETIER.**

*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 3 ans à compter de la présente Assemblée, à savoir Monsieur LEPELLETIER.

**Votent POUR :** 84 copropriétaires(s) totalisant **46961 / 100000** tantièmes généraux.

**Votent ABSTENTION :** 2 copropriétaire(s) totalisant **898 / 100000** tantièmes généraux.  
Se sont abstenus :

**Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après**

A

AN

AD  
EL

**Question n° 11 a**

**Désignation des membres du Conseil Syndical - Monsieur LEPELLETIER.**

*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 3 ans à compter de la présente Assemblée, à savoir Monsieur LEPELLETIER.

Votent POUR : 84 copropriétaires(s) totalisant **46961 / 46961** tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 2 copropriétaire(s) totalisant **898 / 46961** tantièmes généraux.  
Se sont abstenus :

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

**Question n° 11 b**

**Désignation des membres du Conseil Syndical - Monsieur NAVE.**

*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 3 ans à compter de la présente Assemblée, à savoir Monsieur NAVE.

Votent POUR : 84 copropriétaires(s) totalisant **46961 / 100000** tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 2 copropriétaire(s) totalisant **898 / 100000** tantièmes généraux.  
Se sont abstenus :

**Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après**

**Question n° 11 c**

**Désignation des membres du Conseil Syndical - Monsieur NAVE.**

*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 3 ans à compter de la présente Assemblée, à savoir Monsieur NAVE.

Votent POUR : 84 copropriétaires(s) totalisant **46961 / 46961** tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 2 copropriétaire(s) totalisant **898 / 46961** tantièmes généraux.  
Se sont abstenus :

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

u  
RN  
AD  
E

**Question n° 11 d**

**Désignation des membres du Conseil Syndical – Madame LEONARD.**

*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 3 ans à compter de la présente Assemblée, à savoir Madame LEONARD.

**Votent POUR :** 80 copropriétaires(s) totalisant **43031 / 100000** tantièmes généraux.

**Votent CONTRE :** 1 copropriétaire(s) totalisant **2387 / 100000** tantièmes généraux.  
Ont voté contre :

**Votent ABSTENTION :** 5 copropriétaire(s) totalisant **2441 / 100000** tantièmes généraux.  
Se sont abstenus :

**Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après**

**Question n° 11 e**

**Désignation des membres du Conseil Syndical - Madame LEONARD.**

*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 3 ans à compter de la présente Assemblée, à savoir Madame LEONARD.

**Votent POUR :** 80 copropriétaires(s) totalisant **43031 / 45418** tantièmes généraux.

**Votent CONTRE :** 1 copropriétaire(s) totalisant **2387 / 45418** tantièmes généraux.  
Ont voté contre :

**Votent ABSTENTION :** 5 copropriétaire(s) totalisant **2441 / 45418** tantièmes généraux.  
Se sont abstenus :

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

**Question n° 11 f**

**Désignation des membres du Conseil Syndical - Monsieur BEN MAMAR.**

*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 3 ans à compter de la présente Assemblée, à savoir Monsieur BEN MAMAR.

**Votent POUR :** 78 copropriétaire(s) totalisant **42027 / 100000** tantièmes généraux.

**Votent CONTRE :** 1 copropriétaire(s) totalisant **2387 / 100000** tantièmes généraux.  
Ont voté contre :

**Votent ABSTENTION :** 7 copropriétaire(s) totalisant **3445 / 100000** tantièmes généraux.  
Se sont abstenus :

**Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après**

u  
RN  
AD  
SL



**Question n° 11 g**

**Désignation des membres du Conseil Syndical - Monsieur BEN MAMAR.**

*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 3 ans à compter de la présente Assemblée, à savoir Monsieur BEN MAMAR.

Votent POUR : 78 copropriétaire(s) totalisant **42027 / 44414** tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant **2387 / 44414** tantièmes généraux.  
Ont voté contre :

Votent ABSTENTION : 7 copropriétaire(s) totalisant **3445 / 44414** tantièmes généraux.  
Se sont abstenus :

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

**Question n° 11 h**

**Désignation des membres du Conseil Syndical - Monsieur CHALON.**

*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 3 ans à compter de la présente Assemblée, à savoir Monsieur CHALON.

Votent POUR : 56 copropriétaire(s) totalisant **28458 / 100000** tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 16 copropriétaire(s) totalisant **12591 / 100000** tantièmes généraux.  
Ont voté contre :

Votent ABSTENTION : 14 copropriétaire(s) totalisant **6810 / 100000** tantièmes généraux.  
Se sont abstenus :

**Résolution rejetée pour défaut de majorité .**

u  
RN  
AD  
EL

**Question n° 12**

**Etude et discussion sur le résultat de l'analyse des offres concernant le contrat d'entretien des espaces verts de la résidence - ARBOR & TOM (+ votre quote-part de la maintenance).**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de dénoncer le contrat de la Société T.E.S pour l'entretien des espaces verts et retient l'entreprise ARBOR & TOM pour un coût global annuel de 20 400.00 euros TTC, le contrat de l'entreprise T.E.S devant être dénoncé conformément aux règles contractuelles et légales.

Votent POUR : 17 copropriétaire(s) totalisant **9361 / 43135** tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 60 copropriétaire(s) totalisant **33774 / 43135** tantièmes généraux.  
Ont voté contre :

Votent ABSTENTION : 8 copropriétaire(s) totalisant **4099 / 43135** tantièmes généraux.  
Se sont abstenus :

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

u  
R K  
AD  
R

**Question n° 12 a**

**Etude et discussion sur le résultat de l'analyse des offres concernant le contrat d'entretien des espaces verts de la résidence - PAYSAGES ADELINE (+ votre quote-part de la maintenance).** *Conditions de majorité de l'Article 24.*

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de dénoncer le contrat la liant à la Société T.E.S pour l'entretien des espaces verts et retient l'entreprise PAYSAGES ADELINE pour un coût global annuel de 20 442.00 euros TTC, le contrat de l'entreprise T.E.S devant être dénoncé conformément aux règles contractuelles et légales.

Votent POUR : 39 copropriétaire(s) totalisant 22297 / 44122 tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 40 copropriétaire(s) totalisant 21825 / 44122 tantièmes généraux.

Ont voté contre :

Votent ABSTENTION : 6 copropriétaire(s) totalisant 3112 / 44122 tantièmes généraux.

Se sont abstenus :

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

~  
Rr  
AD  
E

**Question n° 12 b**

**Etude et discussion sur le résultat de l'analyse des offres concernant le contrat d'entretien des espaces verts de la résidence - T.E.S (+ votre quote-part de la maintenance).** *Conditions de majorité de l'Article 24.*

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de la proposition de contrat de la Société T.E.S pour l'entretien des espaces verts pour un coût global annuel de 17 689.08 euros TTC.

**Votent POUR :** 33 copropriétaire(s) totalisant **18987 / 42535** tantièmes généraux.

**Votent CONTRE :** 43 copropriétaire(s) totalisant **23548 / 42535** tantièmes généraux.  
Ont voté contre :

**Votent ABSTENTION :** 8 copropriétaire(s) totalisant **4057 / 42535** tantièmes généraux.  
Se sont abstenus :

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**Question n° 13**

**Etude et discussion sur le résultat de l'analyse des offres concernant la maintenance des systèmes de désenfumage de la résidence.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de dénoncer le contrat de la Société CHUBB pour la maintenance des systèmes de désenfumage et retient la société FL Protection pour un coût global de 1 395.35 euros TTC, le contrat de l'entreprise CHUBB devant être dénoncé conformément aux règles contractuelles et légales.

**Votent POUR :** 77 copropriétaire(s) totalisant **43172 / 43172** tantièmes généraux.

**Votent ABSTENTION :** 7 copropriétaire(s) totalisant **3420 / 43172** tantièmes généraux.  
Se sont abstenus :

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

n  
RN  
AD  
cc

**Question n° 14**

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

- Projet de construction d'une maison de santé/Passage de la résidence LA TOURELLE vers la rue des Maraîchers :

Vous trouverez ci-joint pour information, le courrier recommandé avec accusé de réception reçu de la Mairie de SAINT MARCEL en date du 15/11/2022 ainsi que la réponse du cabinet LARS'JEAN.

- Le syndicat des copropriétaires informe :

M. , propriétaire de la cave n° 655 et la , propriétaire de la cave n° 639 que ses caves sont très encombrées et non sécurisées. Une mise en demeure sera adressée aux deux copropriétaires afin de rappeler que les caves sont on sécurisées et que cette situation présente un risque grave au niveau de la sécurité du bâtiment (risque d'incendie, assurance,...).

De plus, nous vous rappelons qu'il s'agit de caves privatives et qu'aucune disposition du règlement de la copropriété autorise le syndic à agir pour faire nettoyer et sécuriser ces parties privatives et, par la suite, facturer ces interventions aux copropriétaires même si une mise en demeure leur a été adressée au préalable.

- Discussion sans vote concernant les dégradations de certaines façades :

Nous vous informons qu'un rendez-vous a été tenu le 9 février 2023 en présence du cabinet LARS'JEAN, des sociétés VPI INGENIERIE (Maître d'oeuvre), FIR DEVELOPPEMENT (ravalement) et STO (Matériaux et peinture) ainsi que Messieurs LEPELLETIER et NAVE, membres du conseil syndical.

Il a été demandé à la société FIR DEVELOPPEMENT de reprendre les façades Nord des bâtiments 6, 4 et 7, la façade Ouest et le pignon du bâtiment 1. Il a été également demandé le traitement de la fuite sur couverture/acrotère à l'angle gauche de la façade Nord du bâtiment 6.

La société FIR DEVELOPPEMENT a indiqué que financièrement, elle peut s'engager pour le nettoyage/décontamination des façades impactées mais pas pour une remise en peinture de celles-ci.

Il a été décidé d'un commun accord qu'au mois de Mars ou d'Avril 2023, il sera effectué le nettoyage des différentes façades après essais préalables et exceptionnellement, la mise en peinture du pignon Nord du bâtiment 1.

Nous vous informons que la société FIR DEVELOPPEMENT débutera le chantier au mois de mai 2023.

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

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

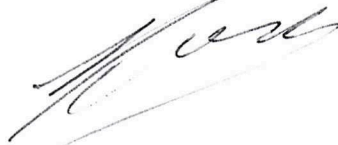


**Les assesseurs**

M. LEPELLETIER



M. NAVE



**Le secrétaire**

LE SYNDIC

