

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

Résidence SDC LA TOURELLE*

Le **20/03/2025 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 **SDC 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 : 71 / 173 copropriétaires, totalisant
43075 / 100000 tantièmes généraux.**

BIB

Copropriétaires absents ou non représentés :

sont absents ou non représentés : 102 / 173 copropriétaires, totalisant
56925 / 100000 tantièmes généraux.

Copropriétaires arrivés en cours d'assemblée :

Copropriétaires partis en cours d'assemblée :

L'assemblée générale se trouvant régulièrement constituée avec
43075 / 100000 tantièmes généraux et 71 / 173 copropriétaires,
peut valablement délibérer.

3 NB 

_J Question n° 01

Election du président de séance.

Conditions de majorité de l' Article 24.

Projet de résolution :

M. LEPELLETIER, est élu(e) Président(e) de séance.

Votent POUR : 67 copropriétaire(s) totalisant **41134 / 41134** tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 3 copropriétaire(s) totalisant **1596 / 41134** tantièmes généraux.
Se sont abstenus :

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

_J Question n° 02

Election des scrutateurs.

Conditions de majorité de l' Article 24.

Projet de résolution :

M BEN MAMAR est élu(e) Scrutateur(trice).

Votent POUR : 67 copropriétaire(s) totalisant **41134 / 41134** tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 3 copropriétaire(s) totalisant **1596 / 41134** tantièmes généraux.
Se sont abstenus :

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

...i 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 élu(e) au poste de Secrétaire.

Votent POUR: 67 copropriétaire(s) totalisant **41134 / 41134** tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 3 copropriétaire(s) totalisant **1596 / 41134** tantièmes généraux.
Se sont abstenus :

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

3 AB
JK

_J Question n° 04

Approbation des comptes pour la période du 01/10/2023 au 30/09/2024.

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 51 171.35 euros couvrant la période du 01/10/2023 au 30/09/2024.

Votent POUR : 69 copropriétaire(s) totalisant 37778 / 37778 tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 2 copropriétaire(s) totalisant 5297 / 37778 tantièmes généraux.
Se sont abstenus:

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

_J 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 30/09/2024.

Votent POUR : 69 copropriétaire(s) totalisant 35918 / 35918 tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION : 2 copropriétaire(s) totalisant 7157 / 35918 tantièmes généraux.
Se sont abstenus:

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

_J 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 19/09/2026.

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

Votent POUR : 70 copropriétaire(s) totalisant 38305 / 100000 tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 4770 / 100000 tantièmes généraux.
Ont voté contre:

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

BAB
EL

] 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 19/09/2026.

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

Votent POUR : 70 copropriétaire(s) totalisant 38305 / 43075 tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 4770 / 43075 tantièmes généraux.

Ont voté contre :

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

] Question n° 07

Vote du budget prévisionnel 2024/2025.

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 198 000.00 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 : 71 copropriétaire(s) totalisant 43075 / 43075 tantièmes généraux.

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

] Question n° 08

Vote du budget prévisionnel 2025/2026.

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 198 000.00 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 : 71 copropriétaire(s) totalisant 43075 / 43075 tantièmes généraux.

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

AS
R

_J 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 9 900.00 euros,
- Décide que cette provision sera appelée selon les modalités suivantes :
 - . Dates : 1er juillet 2025 . Montant : 9 900.00 euros.

Votent POUR:

71 copropriétaire(s) totalisant 43075 / 43075 tantièmes généraux.

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

...!J Question n° 10

Discussion sans vote concernant la procédure à l'encontre du Crédit Foncier.

Conditions de majorité de l' .

Nous vous informons que l'arrêt de la cour d'appel de PARIS en date du 31/01/2024 a condamné le Crédit Foncier à verser au syndicat des copropriétaires de la résidence LA TOURELLE à ST MARCEL, la somme de 149 942.20 euros au titre de dommages et intérêts. Nous vous informons que le crédit foncier n'a pas fait pourvoi en cassation.

_J Question n° 11

Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) et Diagnostic de Performance Energétique (DPE) collectif- Entreprise ALBATROS.

Conditions de majorité de l' Article 24.

Projet de résolution :

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

- Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) et Diagnostic de Performance Energétique (DPE) collectif.
- Retient la proposition présentée par l'entreprise ALBATROS prévue pour un montant de 5 400.00 euros TTC.

Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :
Dates : 01/05/2025 Montant : 5 400.00 euros

Votent POUR:

61 copropriétaire(s) totalisant 36355 / 39710 tantièmes généraux.

Votent CONTRE:

3 copropriétaire(s) totalisant 3355 / 39710 tantièmes généraux.

Ont voté contre:

Votent ABSTENTION:

6 copropriétaire(s) totalisant 2736 / 39710 tantièmes généraux.

Se sont abstenus :

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

103
R

Votent ABSTENTION :
Se sont abstenus :

8 copropriétaire(s) totalisant 3743 / 37815 tantièmes généraux.

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

◆ Question n° 12

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 20/03/2025, 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° 11 s'élèvent à 223.00 euros TTC.

Votent POUR :

60 copropriétaire(s) totalisant 31398 / 34306 tantièmes généraux.

Votent CONTRE :

Ont voté contre :

2 copropriétaire(s) totalisant 2908 / 34306 tantièmes généraux.

Votent ABSTENTION :

Se sont abstenus :

6 copropriétaire(s) totalisant 7252 / 34306 tantièmes généraux.

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

◆ Question n° 13

Discussion sans vote concernant les contentieux en cours.

Conditions de majorité de l'.

1,3V

← BAB

Question n° 14

Discussion sans vote concernant les problèmes de mères au Bâtiment n° S.

Conditions de majorité de l.

Nous vous informons qu'un champignon lignivore de type mères a été détecté dans la cave du logement n° 5231 et s'est propagé à la cave du logement n° 5221 et également au niveau de la dalle du couloir des parties communes.

Les parties communes étant impactées, le cabinet LARS'JEAN a fait intervenir en urgence, la société NORMANDIE MERULE qui a traité le champignon en date du 19/03/2025 avec un produit SODEMERULE de SODEVI INDUSTRIE pour les maçonneries et un gel FONGI + de BERKEM pour les bois contaminés.

Les murs des deux caves ont été cassés et non traité du fait de leur faible épaisseur. La dalle béton des communs a été également cassée afin de traiter dans un périmètre de 1m50 au delà des dernières traces de champignon constatées.

Des devis pour les travaux de réfection de la dalle ainsi que des murs des caves et des portes privatives sont en cours.

La présence de bois au sol des caves est fortement déconseillée et propice au développement de pathologies de type champignon.

Nous demandons à l'ensemble des copropriétaires d'ouvrir, même partiellement, les soupireaux qui sont situés dans leurs caves afin de les ventiler. De ne pas laisser à même le sol, des cartons ou du bois et éventuellement. Mettre au niveau du sol un lit de gravillons.

A titre de prévention, une note sera affichée dans les parties communes afin de sensibiliser les résidents.

Nous vous informons qu'une déclaration écrite a été faite auprès de la Mairie de **VERNON** afin de signaler la présence de champignons lignivores dans votre copropriété (Loi **ALUR** - Article L.133-7 du code de la construction et de l'habitation).

..2J Question n° 15 a

Travaux d'abattage d'un érable derrière le Bâtiment 7 et travaux d'élagage de quatre érables devant le Bâtiment 1 - JARDICIEL.

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'abattage d'un érable derrière le bâtiment 7 et travaux d'élagage de quatre érables devant le bâtiment 1.

Retient la proposition présentée par l'entreprise JARDICIEL prévue pour un montant de 1 878.00 euros TTC.

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

Dates 01/05/2025 Montant : 1 878.00 euros ou %

Votent POUR : 41 copropriétaire(s) totalisant 28179 / 35179 tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 14 copropriétaire(s) totalisant 7000 / 35179 tantièmes généraux.

Ont voté contre :

Votent ABSTENTION : 13 copropriétaire(s) totalisant 6379 / 35179 tantièmes généraux.

Se sont abstenus :

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

=- Question n° 16

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 20/03/2025, 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° 15a s'élèvent à 78.00 euros TTC.

Votent POUR : 63 copropriétaire(s) totalisant 37205 / 39592 tantièmes généraux.

Votent CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 2387 / 39592 tantièmes généraux.

Ont voté contre :

Votent ABSTENTION : 4 copropriétaire(s) totalisant 1966 / 39592 tantièmes généraux.

Se sont abstenus:

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

- BMB

Question n° 17

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

Conditions de majorité de l'.

- Le syndicat des copropriétaires demande à Paysages Adeline un devis pour le remplacement de la totalité de la haie située devant le bâtiment 7 hormis celle située devant la cage n° 4 et mandat est donné aux membres du conseil syndical pour valider le moment venu ce devis.
- Le syndicat des copropriétaires demande des devis pour la réfection des parkings et des trottoirs.
- Une note concernant l'interdiction d'étendre du linge aux fenêtres sera affichée dans les parties communes et qu'il est interdit de déposer des encombrants dans les parties communes.
- Un courrier concernant les champignons lignivores dans les caves et l'entretien des chaudières individuelles sera adressé à l'ensemble des copropriétaires afin de :
 - 1° demander un contrôle des caves privatives et de rappeler les bonnes pratiques de stockage ainsi que leurs responsabilités engagées en cas de naissance et de prolifération des champignons lignivores à partir de leurs caves. A titre indicatif, un traitement peut s'élever à la somme de 3 500.00 euros.
 - 2° Rappeler qu'il existe un contrat cadre pour l'entretien des chaudières individuelles et qu'il est impératif pour les propriétaires bailleurs de vérifier auprès de son locataire que cette maintenance a bien été réalisée.
- Un trou est à combler dans la descente vers les caves au bâtiment n° 4.
- Une fuite privative est toujours active au niveau du plafond de la cage du Bâtiment 5 cage n° 4. Un courrier recommandé sera adressé à la propriétaire concernée.
- Un devis de traitement des façades sera demandé à la Société FIR DEVELOPPEMENT.

Sur interpellation du Président, personne ne demandant la parole, la séance est levée à 21 H 00.

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



Les assesseurs

M. BEN MAMAR Brahim



Le secrétaire

LE SYNDIC

