



## ➤ Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire ◀

**RESIDENCE LE BOCAGE PARC  
21 - 27 rue Croix Montoire  
37100 TOURS**



# PROCÈS-VERBAL

---

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**Gestionnaire : MOINDROT Océane**

02.47.31.16.09 - omoindrot@citya.com -

**Comptable : ABAD Yousra**

02.47.31.16.35 - yabad@citya.com -

**Assistante : SIMON Eva**

02.47.31.16.31 - evsimon@citya.com -

Le **lundi 26 juin 2023 à 14h**, les copropriétaires de la résidence **LE BOCAGE PARC 21-27 RUE CROIX MONTOIRE 37100 TOURS** se sont réunis **DANS LES LOCAUX DE LA RESIDENCE LE BOCAGE PARC 21-27 RUE CROIX MONTOIRE 37100 TOURS** en assemblée générale **ANNUELLE** sur convocation du syndic coopératif, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **71 copropriétaires sur 144** sont présents ou valablement représentés et représentent **52 470 tantièmes / 93 083 tantièmes**.

## **1. Désignation du Président de séance, des Scrutateurs et du Secrétaire de séance**

*Majorité nécessaire : Article 24*

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : Madame DE LEUSSE

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes pour** : 71 copropriétaire(s) représentant 52470 tantièmes / 52470 tantièmes.

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

**Soit 52470 tantièmes / 52470 tantièmes.**

Pour remplir les fonctions de scrutateur de séance, l'assemblée générale élit : Monsieur DE RENTY et Madame FLEURY

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes pour** : 71 copropriétaire(s) représentant 52470 tantièmes / 52470 tantièmes.

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

**Soit 52470 tantièmes / 52470 tantièmes.**

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale élit : Madame MILON

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 732 tantièmes / 52470 tantièmes.

Madame COURTOIS (732)

**Votes pour** : 70 copropriétaire(s) représentant 51738 tantièmes / 52470 tantièmes.

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

**Soit 51738 tantièmes / 52470 tantièmes.**

## 2. Compte rendu du Conseil Syndical

*Majorité nécessaire : Sans vote*

### **Projet de résolution :**

Rapport du conseil syndical.

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du conseil syndical conformément à l'article 22 du décret du 17/03/1967.

## 3. Désignation de deux membres du Conseil Syndical

Conformément au règlement de copropriété, le Conseil Syndical doit être composé de dix membres. L'Assemblée Générale doit désigner deux nouveaux membres en remplacement de M. BOYER Eric et M. de la FOURNIERE Marc. Les Conseillers Syndicaux sont désignés pour une durée de 3 ans, avec une date de prise d'effet à la présente Assemblée Générale, pour se terminer le 26/06/2026, ou avant cette date, le jour de l'Assemblée Générale qui désignera à nouveau les membres du Conseil Syndical.

### 3.1. Election d'un membre du Conseil Syndical

*Majorité nécessaire : Article 25*

**Candidature de Mme le MESRE de PAS Marie-Alix**

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / **93083** tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / **93083** tantièmes.

**Votes pour :** 71 copropriétaire(s) représentant 52470 tantièmes / **93083** tantièmes.

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

**Soit 52470 tantièmes / 93083 tantièmes.**

### 3.2. Election d'un membre du Conseil Syndical

*Majorité nécessaire : Article 25*

**Candidature de M. VARRET Bernard**

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / **93083** tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / **93083** tantièmes.

**Votes pour :** 71 copropriétaire(s) représentant 52470 tantièmes / **93083** tantièmes.

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

**Soit 52470 tantièmes / 93083 tantièmes.**

#### 4. Information sur le compte rendu du conseil des résidents selon le décret N°2016-1446 du 26.10.2016 relatif aux résidences services en copropriété

*Majorité nécessaire : Sans vote*

**Pièces jointes** : N° 01

**Projet de résolution** :

En application de l'article 41-7 de la Loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 – art. 14, la réunion annuelle du Conseil des Résidents s'est tenue le 24 Mai 2023.

Cet organe consultatif a évoqué les services fournis par l'Association A2S et pris acte des projets proposés à la présente Assemblée Générale.

Le compte-rendu de la réunion du Conseil des Résidents est joint à cette convocation.

L'Assemblée Générale prend acte des informations.

#### 5. Examen et approbation des comptes de travaux

**Pièces jointes** : N° 03-B et 03-F

##### 5.1. Compte travaux n°0031 : « Réfection de l'éclairage extérieur », voté en Assemblée Générale du 11/06/2021

*Majorité nécessaire : Article 24*

**Historique** :

L'entreprise MUNCH-POLGE a terminé les travaux le 08 décembre 2021, et la facture liée à ces travaux ayant été imputée dans les charges courantes de l'exercice 2021, il convient d'approuver ce dossier travaux sans dépense.

**Projet de résolution** :

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les pièces justificatives et annexes comptables, approuve le dossier travaux « Réfection de l'éclairage extérieur », voté lors de l'Assemblée Générale du 11/06/2021 et terminé au 31/12/2022 avec les dépenses s'élevant à 0,00 €.

Les produits s'élevant à 1.580,66 €, ce compte de travaux présente un **excédent de 1.580,66 €**

**Le solde sera réparti en clé 001 – CHARGES GENERALES**

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 432 tantièmes / 52470 tantièmes.

SCI FABRALEO (432)

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 432 tantièmes / 52470 tantièmes.

TATTU (432)

**Votes pour** : 69 copropriétaire(s) représentant 51 606 tantièmes / 52470 tantièmes.

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

**Soit 51606 tantièmes / 52038 tantièmes.**

**5.2. Compte travaux n°0032 : « Vidéosurveillance et ouvertures à distance », voté en Assemblée Générale du 11/06/2021**

*Majorité nécessaire : Article 24*

**Projet de résolution :**

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les pièces justificatives et annexes comptables, approuve le dossier travaux « Vidéosurveillance et ouvertures à distance », voté lors de l'Assemblée Générale du 11/06/2021 et terminé au 31/12/2022 avec les dépenses s'élevant à 17.068,30 €.

Les produits s'élevant à 19.046,33 €, ce compte de travaux présente un **excédent de 1.978,03 €**

**Le solde sera réparti en clé 001 – CHARGES GENERALES**

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 432 tantièmes / 52470 tantièmes.

SCI FABRALEO (432)

**Votes contre :** 1 copropriétaire(s) représentant 432 tantièmes / 52470 tantièmes.

TATTU (432)

**Votes pour :** 69 copropriétaire(s) représentant 51 606 tantièmes / 52470 tantièmes.

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

**Soit 51606 tantièmes / 52038 tantièmes.**

**5.3. Compte travaux n°0035 : « Réparation des éclats de béton et coffrage des rives et sous faces », voté en Assemblée Générale du 02/06/2022**

*Majorité nécessaire : Article 24*

**Projet de résolution :**

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les pièces justificatives et annexes comptables, approuve le dossier travaux « Réparation des éclats de béton et coffrage des rives et sous faces », voté en Assemblée Générale du 02/06/2022 et terminé au 31/12/2022 avec les dépenses s'élevant à 10.175,00 €.

Les produits s'élevant à 10.175,23 €, ce compte de travaux présente un **excédent de 0,23€**

**Le solde sera réparti en clé 004 - CHARGES APPARTEMENTS**

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 432 tantièmes / 52470 tantièmes.

SCI FABRALEO (432)

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes pour :** 70 copropriétaire(s) représentant 52038 tantièmes / 52470 tantièmes.

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

**Soit 52038 tantièmes / 52038 tantièmes.**

**6. Compte du syndicat de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022**

**6.1. Rapport du contrôleur aux comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 (année N-1)**

*Majorité nécessaire : Sans vote*

**Pièces jointes :** N° 02

Lors de l'Assemblée Générale du 02/06/2022, M. CARLACH Gilles a été désigné en tant que contrôleur aux comptes. Malgré plusieurs propositions de dates, pour le contrôle des comptes à la résidence, M. CARLACH Gilles ne s'est jamais présenté.

## 6.2. Approbation des comptes du syndicat de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 (année N-1)

*Majorité nécessaire : Article 24*

**Pièces jointes** : N° 03

### **Projet de résolution :**

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation, approuve les charges courantes nettes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 à un montant de 377.664,69 €, pour un montant de provisions courantes correspondantes de 538.591,24 €, soit une forte baisse liée aux actions conjointes du conseil syndical et du syndic coopératif.

L'excédent d'un montant de **160.926,55 €** sera réparti aux copropriétaires à la date de la présente Assemblée Générale.

Le syndic rappelle qu'en cas de mutation, la régularisation est due par la personne qui est propriétaire au moment de l'Assemblée Générale qui approuve les comptes de la copropriété, conformément aux dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret 67-223 du 17 mars 1967.

**Abstentions** : 3 copropriétaire(s) représentant 2319 tantièmes / 52470 tantièmes.

MOREAU (630) ; SCI CROIX DU BOCAGE (1257) ; TATTU (432)

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes pour** : 68 copropriétaire(s) représentant 50151 tantièmes / 52470 tantièmes.

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

**Soit 50151 tantièmes / 50151 tantièmes.**

## **7. Ratification des travaux d'urgence « Rénovation du 1<sup>e</sup> étage du bâtiment DESCARTES »**

### 7.1. Ratification des travaux d'urgence « Rénovation du 1<sup>e</sup> étage du bâtiment DESCARTES »

*Majorité nécessaire : Article 24*

**Pièces jointes** : N°04 + 05

### **Historique :**

Lors de l'Assemblée Générale du 02 juin 2022, il a été décidé de rénover le 2<sup>e</sup> étage du bâtiment DESCARTES en un appartement aux fins de location à de nouveaux résidents. La copropriété a été sollicitée par RESEAU NEURO CENTRE, association consacrée à l'accompagnement à domicile de patients atteints de Sclérose En Plaques, à la recherche de plusieurs bureaux. Les travaux du 2<sup>e</sup> étage étant finalisés, il a été proposé la location simultanée du 1<sup>e</sup> étage avec des travaux d'urgence. Le prix du loyer validé en Conseil Syndical pour les deux étages s'élève à 2.000,00 € mensuel charges comprises. Vous trouverez en pièce n°05 le récapitulatif des loyers perçus pour l'exercice 2022.

### **Projet de résolution :**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de ratifier les travaux de rénovation du 1<sup>e</sup> étage du bâtiment DESCARTES pour un montant total de **22.133,13 € TTC** détaillé selon le tableau en pièce jointe. Les travaux seront financés, selon la clé 001 – CHARGES COMMUNES et le calendrier ci-après :

- 22.133,13 € financé par le Fonds travaux LOI ALUR en 1 appel à date du 27/06/2023

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 892 tantièmes / 52470 tantièmes.

DAUPHIN (892)

**Votes pour** : 70 copropriétaire(s) représentant 51578 tantièmes / 52470 tantièmes.

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

**Soit 51578 tantièmes / 52470 tantièmes.**

## **7.2. Déblocage du fonds travaux ALUR pour financer la ratification des travaux d'urgence à savoir la rénovation du 1er étage du bâtiment DESCARTES**

*Majorité nécessaire : Article 25*

### **Projet de résolution :**

L'Assemblée Générale décide de débloquer le fonds travaux ALUR afin de financer la rénovation du 1er étage du bâtiment DESCARTES, selon la clé de répartition des charges générales, à la date des appels de fonds travaux votés en résolutions n°7.1, ceci pour le montant voté sur ces deux résolutions.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / **93083** tantièmes.

**Votes contre** : 3 copropriétaire(s) représentant 1886 tantièmes / **93083** tantièmes.

DAUPHIN (892) ; LAFON (562) ; TATTU (432)

**Votes pour** : 68 copropriétaire(s) représentant 50584 tantièmes / **93083** tantièmes.

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

**Soit 50584 tantièmes / 93083 tantièmes.**

## **8. Ratification des travaux d'urgence « Remplacement du variateur pour ascenseur CHAMBORD Gauche »**

*Majorité nécessaire : Article 24*

**Pièces jointes** : N° 06

### **Projet de résolution :**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de ratifier les travaux de remplacement du variateur pour l'ascenseur gauche du bâtiment CHAMBORD, selon le devis n°T-0006417736-1 établi par la société KONE d'un montant de **5.858,18 € HT soit 6.444,00 € TTC**, et décide que ces travaux seront financés, selon la clé **004-CHARGES APPARTEMENTS** et le calendrier ci-après :

- **6.444,00 €** appelés aux copropriétaires en 1 appel(s) à la date du **27 juin 2023**

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes pour** : 71 copropriétaire(s) représentant 52470 tantièmes / 52470 tantièmes.

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

**Soit 52470 tantièmes / 52470 tantièmes.**



## 9. Quitus au syndic coopératif de la Résidence BOCAGE PARC

*Majorité nécessaire : Article 24*

### Projet de résolution :

L'Assemblée Générale donne quitus au syndic coopératif de la Résidence Bocage Parc pour sa gestion concernant l'exercice écoulé.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes pour :** 71 copropriétaire(s) représentant 52470 tantièmes / 52470 tantièmes.

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

**Soit 52470 tantièmes / 52470 tantièmes.**

## 10. Travaux de Réparation des éclats de béton et coffrage des rives et sous faces

*Majorité nécessaire : Article 24*

Pièces jointes : N° 07

### Historique :

Lors de la réalisation d'un sondage et d'une purge d'éclat de béton sur les rives de balcons de la façade Est du bâtiment CHAMBORD, la société KANOPE a constaté qu'il était nécessaire d'entreprendre la réparation des éclats de béton sur les rives et sous faces ainsi que la réalisation de coffrages.

### Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications du conseil syndical et en avoir délibéré, autorise la Réparation des éclats de béton et coffrage des rives et sous faces selon le **devis n°14832023** établi par la **société KANOPE** pour un montant de **15 280,00 € HT soit 16 808,00 € TTC**, et décide que ces travaux seront financés, selon la **clé 004 – CHARGES APPARTEMENT** et le calendrier ci-après :

- **15.818,00 €** appelés aux copropriétaires en 1 appel(s) à la date du **01 juillet 2023**

La date prévisionnelle de commencement de réalisation des travaux est fixée d'ici la fin de l'année 2023.

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 432 tantièmes / 52470 tantièmes.

TATTU (432)

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes pour :** 70 copropriétaire(s) représentant 52038 tantièmes / 52470 tantièmes.

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

**Soit 52038 tantièmes / 52038 tantièmes.**

## 11. Complément aux travaux de réfection des réseaux EF, ECS, BECS voté à l'Assemblée du 28/08/2020 (résolution 36)

*Majorité nécessaire : Article 24*

Pièces jointes : N° 08 + 09

### Historique :

Par suite des travaux votés en Assemblée Générale le 28/08/2020 sur la réfection d'Eau Froide et Eau Chaude Sanitaire, l'évolution du coût matière, les différentes complexités d'accès aux vannes des colonnes situé dans certains appartements et finalisation des travaux, un supplément financier est présenté ci-dessous.

**Projet de résolution :**

L'assemblée générale décide, après avoir entendu les explications du conseil syndical et en avoir délibéré, d'approuver la révision du coût des matières tel que prévu aux conditions générales de vente de devis initial n°0021PHD200719 v.2 établi par la **société DEVILLE**, révision pour un montant de **44.587,37 € HT soit 49.046,41 € TTC**, et d'effectuer les travaux complémentaires de réfection des réseaux d'eau sanitaire selon le devis n°0042PAH230525 établi par la **société DEVILLE** pour un montant de **62.080,00 € HT soit 68.288,00 € TTC**, et décide que ces travaux seront financés, selon la **clé 001-CHARGES COMMUNES** et le calendrier ci-après :

- **117.334,41 €** appelés aux copropriétaires en 1 appel(s) à la date du **01 juillet 2023**

*Ce complément pourra être compensé par l'excédent de charges courantes s'élevant à 160.926,55 €*

**Abstentions :** 3 copropriétaire(s) représentant 2319 tantièmes / 52470 tantièmes.

MOREAU (630) ; SCI CROIX DU BOCAGE (1257) ; TATTU (432)

**Votes contre :** 1 copropriétaire(s) représentant 432 tantièmes / 52470 tantièmes.

SCI FABRALEO (432)

**Votes pour :** 67 copropriétaire(s) représentant 49719 tantièmes / 52470 tantièmes.

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

**Soit 49719 tantièmes / 50151 tantièmes.**

## **12. Travaux de réfection des réseaux EF, ECS, BECS au bâtiment DESCARTES**

*Majorité nécessaire : Article 24*

**Pièces jointes :** N° 10

**Historique :**

Lors de l'Assemblée Générale du 28/08/2020 concernant les travaux de réfection d'Eau Froide et Eau Chaude Sanitaire, les travaux votés ne prenaient pas en compte le bâtiment DESCARTES. Il est donc mis à l'ordre du jour de la présente Assemblée.

**Projet de résolution :**

L'assemblée générale décide, après avoir entendu les explications du conseil syndical et en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux de réfection des réseaux d'eau au bâtiment DESCARTES selon le **devis n°0032PAH230321-2** établi par la **société DEVILLE** pour un montant de **41.368,00 € HT soit 45.504,80 € TTC**, et décide que ces travaux seront financés, selon la **clé 001-CHARGES COMMUNES** et le calendrier ci-après :

- **45.504,80 €** appelés aux copropriétaires en 1 appel(s) à la date du **01 juillet 2023**

La date prévisionnelle de commencement de réalisation des travaux est fixée en septembre 2023.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes contre :** 3 copropriétaire(s) représentant 1756 tantièmes / 52470 tantièmes.

DAUPHIN (892) ; SCI FABRALEO (432) ; TATTU (432)

**Votes pour :** 68 copropriétaire(s) représentant 50714 tantièmes / 52470 tantièmes.

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

**Soit 50714 tantièmes / 52470 tantièmes.**

### **13. Désignation du syndic**

*Majorité nécessaire : Article 25*

**Pièces jointes** : N° 11

**Historique** :

Depuis le 23/05/2019, l'assemblée générale a adopté la gestion de la copropriété en forme coopérative. Aux vues des travaux à prévoir, par suite de l'établissement du Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) et de son projet, il a été étudié plusieurs propositions et une retenue.

**Projet de résolution** :

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet **CITYA SGTI** représenté par M. ROUSSEAU Christophe, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° CPI37012015000001756 délivrée par la Chambre de Commerce de Tours, Garantie Financière assurée par LA COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS (SOCAMAB).

Le syndic est nommé pour une durée de 2 ans et 5 jours qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 27/06/2023 pour se terminer le 30/06/2025.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 42.444,00 € TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne Mr MME DE LEUSSE (Président de séance), pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

**Abstentions** : 5 copropriétaire(s) représentant 3652 tantièmes / **93083** tantièmes.

COURTOIS (732) ; MARCHAND (601) ; MOREAU (630) ; SCI FABRALEO (432) ; SCI CROIX DU BOCAGE (1257)

**Votes contre** : 4 copropriétaire(s) représentant 2133 tantièmes / **93083** tantièmes.

PERRIGAULT (562) ; RIVET (562) ; MARCEL (447) ; LAFON (562)

**Votes pour** : 62 copropriétaire(s) représentant 46685 tantièmes / **93083** tantièmes.

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

**Soit 46685 tantièmes / 93083 tantièmes.**

### **14. Montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire**

*Majorité nécessaire : Article 25*

**Projet de résolution** :

Conformément aux dispositions prévues par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide de fixer à 1.500,00 € TTC le montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / **93083** tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / **93083** tantièmes.

**Votes pour** : 71 copropriétaire(s) représentant 52470 tantièmes / **93083** tantièmes.

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

**Soit 52470 tantièmes / 93083 tantièmes.**

**15. Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire par le syndic**

*Majorité nécessaire : Article 25*

**Projet de résolution :**

Conformément aux dispositions prévues par l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, L'Assemblée Générale décide de fixer à 3.500,00 € TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire. Ce seuil sera valable jusqu'à ce que l'Assemblée Générale en décide autrement.

Le syndic devra faire au moins 2 demandes de devis.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / **93083** tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / **93083** tantièmes.

**Votes pour** : 70 copropriétaire(s) représentant 52023 tantièmes / **93083** tantièmes.

NON VOTANT : MARCEL (447)

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

**Soit 52023 tantièmes / 93083 tantièmes.**

**16. Décision d'attribution d'une enveloppe budgétaire allouée au conseil syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'assemblée générale**

*Majorité nécessaire : Article 24*

**Projet de résolution :**

L'Assemblée Générale des copropriétaires décide de fixer à 3.500,00 € TTC le montant alloué au conseil syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'assemblée générale.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 432 tantièmes / 52470 tantièmes.

TATTU (432)

**Votes pour** : 70 copropriétaire(s) représentant 52038 tantièmes / 52470 tantièmes.

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

**Soit 52038 tantièmes / 52470 tantièmes.**

## 17. Réactualisation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 (année N+1)

*Majorité nécessaire : Article 24*

**Pièces jointes :** N° 03-D et 03-E

### **Projet de résolution :**

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation, compte-tenu des incertitudes sur l'évolution des prix d'électricité et de gaz, décide, de réajuster le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 à un montant de 600.000,00 €, exigible par quart le premier jour de chaque trimestre de l'exercice.

### ***Rappel :***

*Il est rappelé à tous copropriétaires que les appels de provisions émis par le Syndic coopératif et/ou professionnel pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le 1<sup>er</sup> jour de chaque trimestre civil, conformément à l'article 14-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, modifié par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, et à l'article 35 2° décret n°67-223 du 17 mars 1967.*

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes pour :** 71 copropriétaire(s) représentant 52470 tantièmes / 52470 tantièmes.

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

**Soit 52470 tantièmes / 52470 tantièmes.**

## 18. Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 (année N+2)

*Majorité nécessaire : Article 24*

**Pièces jointes :** N° 03-D et 03-E

### **Projet de résolution :**

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation, décide, de fixer le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 à un montant de 600.000,00 €, exigible par quart le premier jour de chaque trimestre de l'exercice.

Les appels de fonds seront effectués selon les modalités suivantes : 25% le 01/01/2024, 25% le 01/04/2024, 25% le 01/07/2024 et 25% le 01/10/2024

### ***Rappel :***

*Il est rappelé à tous copropriétaires que les appels de provisions émis par le Syndic coopératif et/ou professionnel pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le 1<sup>er</sup> jour de chaque trimestre civil, conformément à l'article 14-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, modifié par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, et à l'article 35 2° décret n°67-223 du 17 mars 1967.*

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes pour :** 71 copropriétaire(s) représentant 52470 tantièmes / 52470 tantièmes.

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

Soit 52470 tantièmes / 52470 tantièmes.

**19. Proposition de mise en conformité du règlement de copropriété de la résidence Bocage Parc conformément à la loi d'Adaptation de la Société à la Vieillesse (ASV)**

*Majorité nécessaire : Article 26*

Les articles 41-1 à 41-6 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, dans leur rédaction issue d'une part de la loi 2015-1776 du 28 décembre 2015 et d'autre part de l'ordonnance 2019-738 du 17 juillet 2019, imposent une organisation des résidences-services depuis le 1er janvier 2020, avec une mise en application de ces mesures pour les résidences-services dont le règlement de copropriété a été établi avant le 30 juin 2016 et qui peuvent conserver leur organisation, mais qui sont astreintes chaque année à se prononcer sur sa mise en conformité.

**Projet de résolution :**

L'Assemblée Générale, dûment informée des dispositions législatives applicables aux résidences-services, ayant pris acte de l'avis défavorable du conseil syndical qui est CONTRE, décide néanmoins de procéder à la mise en conformité du règlement de copropriété avec les articles 41-1 et 41-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 28 tantièmes / 93083 tantièmes.

CHENEVEZ (28)

**Votes contre :** 63 copropriétaire(s) représentant 48446 tantièmes / 93083 tantièmes.

**Votes pour :** 7 copropriétaire(s) représentant 3996 tantièmes / 93083 tantièmes.

SCI CZAPKA (419) ; MOREAU (630) ; MARCEL (447) ; LAFON (562) ; SCI FABRALEO (432) ; SCI CROIX DU BOCAGE (1257) ; LEFEUVRE (419)

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

Soit 48446 tantièmes / 93083 tantièmes.

**20. Exécution des services non individualisables de l'association A2S délivré à la Résidence BOCAGE PARC**

*Majorité nécessaire : Sans vote*

Les comptes de l'association n'ayant pas été fournis pour cause d'Assemblée Générale tardive avec les comptes de l'association portant réserve de l'audit de gestion, cette résolution est reportée à la prochaine Assemblée Générale Spéciale.

**21. Fonds de travaux ALUR**

**21.1. Information sur l'obligation de constitution d'un fonds travaux**

*Majorité nécessaire : Sans vote*

L'assemblée générale prend acte de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'obligation pour tous les syndicats de copropriétaires de plus de 5 ans (suivant la date de réception des travaux de construction de l'immeuble) de constituer un fonds travaux à partir du 1er janvier 2017.

Les conditions de dérogations sont extrêmement limitées :

- Si les conclusions du diagnostic global (prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation) font apparaître que l'immeuble n'a « aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années » (article 14-2-II.) ;

- Lorsque le fonds travaux dépasse le montant du budget prévisionnel, l'assemblée générale peut selon les décisions prises concernant le plan pluriannuel de travaux, décider de suspendre les cotisations au fonds travaux (article 14-2-II.) ;

- Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, une dérogation peut être prise à l'unanimité (article 14-2-III) qui est évidemment difficile à obtenir, même dans les petites copropriétés ;

- Enfin, pour les copropriétés inscrites dans un plan de sauvegarde et gérées par un administrateur provisoire, le juge peut décider de « suspendre le versement des cotisations au fonds de travaux » (article 29-14 de la loi du 10 juillet 1965).

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 précise que ce montant ne pourra pas être inférieur à 5 % du budget.

Les cotisations pour alimenter le fonds travaux devront respecter les « mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel ».

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 précise que « les sommes versées au titre du fonds travaux sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat de copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot ».

## **21.2. Détermination du montant de la cotisation annuelle obligatoire du fonds travaux pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024**

*Majorité nécessaire : Article 25*

### **Projet de résolution :**

Conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale est informée de l'obligation de créer un fonds travaux qui sera déposé sur un compte bancaire séparé et rémunéré. Ce fonds permettra de contribuer au financement de travaux.

Sachant qu'il ne peut pas être inférieur à 5 % du budget prévisionnel, l'Assemblée Générale arrête son montant à **5%** soit **30.000,00 €**. Ce fonds sera exigible, comme le budget prévisionnel, par quarts au premier jour de chaque trimestre civil et appelé en clé 001 – CHARGES COMMUNES.

Pour répondre aux exigences légales, l'Assemblée Générale décide que ces fonds seront placés sur un livret prévu à cet effet, et les intérêts produits seront affectés en sus chaque année, sur ledit compte de placement.

L'Assemblée Générale prend note que les sommes versées sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat de copropriétaires ; elles ne donnent pas lieu à un remboursement au copropriétaire vendeur par le syndicat lors de la cession d'un lot.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / **93083** tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / **93083** tantièmes.

**Votes pour :** 71 copropriétaire(s) représentant 52470 tantièmes / **93083** tantièmes.

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

**Soit 52470 tantièmes / 93083 tantièmes.**

## 22. Demande de M. NONON Jean

Pièces jointes : N° 12

Majorité nécessaire : Article 24

**Projet de résolution :**

L'Assemblée Générale, en avoir délibéré, décide de ratifier la réunification des lots 481 et 482 appartenant à M. NONON Jean.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 432 tantièmes / 52470 tantièmes.

TATTU (432)

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes pour** : 70 copropriétaire(s) représentant 52038 tantièmes / 52470 tantièmes.

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

**Soit 52038 tantièmes / 52038 tantièmes.**

## 23. Demande de la succession RATEAU

Pièces jointes : N° 13

Majorité nécessaire : Article 24

**Projet de résolution :**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de ratifier la réunification des lots 653 et 654 appartenant, depuis le 20 avril 2023, à Mme BRUNET Nicole.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 432 tantièmes / 52470 tantièmes.

TATTU (432)

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes pour** : 70 copropriétaire(s) représentant 52038 tantièmes / 52470 tantièmes.

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

**Soit 52038 tantièmes / 52038 tantièmes.**

## 24. Autorisation de mettre en place des blocs climatiseurs

Majorité nécessaire : Article 24

*Les conditions et restrictions de cette installation seront énumérées dans la convocation ainsi que dans le procès-verbal de cette Assemblée Générale.*

**Projet de résolution :**

L'assemblée générale, après avoir entendu le syndic et le conseil syndical, autorise les copropriétaires et occupants de la résidence à installer des climatiseurs dans leurs appartements, à condition que :

- Le bloc du climatiseur ne soit pas visible depuis l'extérieur, dans le but de garder une certaine harmonie ;
- Les normes actuelles, quant au bruit généré par le moteur du climatiseur, soient respectées et que les vibrations solidiennes ne portent pas atteinte à la structure du bâtiment ;



- Le locataire, ou propriétaire occupant, qui souhaiterait retirer son matériel, lors de son départ, remette en l'état initial ;
- Le locataire, ou propriétaire occupant, se charge de récupérer les condensats du bloc climatiseur ;
- L'installation soit réalisée par un professionnel reconnu ;
- Le locataire, ou propriétaire occupant, obtienne au préalable l'autorisation auprès du syndic, et d'éventuelles autorisations administratives (Mairie, ...) ;
- La pose des groupes moteurs extérieurs ne peut pas être ancrée sur les façades extérieures de la résidence ;
- Les groupes doivent être installés sur les dalles de terrasse ou balcon, sur plots amortisseurs, afin de ne pas entraîner des vibrations et nuisances sonores pour les autres locataires ;
- Les groupes doivent être, par la suite, dissimulés par un cache climatiseur adapté au bon fonctionnement de l'équipement, en respectant l'harmonie avec les bardages ;

Il est entendu que les dépenses prévues, par la mise en place de cet équipement, seront à la charge du demandeur.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes pour** : 71 copropriétaire(s) représentant 52470 tantièmes / 52470 tantièmes.

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

**Soit 52470 tantièmes / 52470 tantièmes.**

## 25. Demande de M. et Mme GUYON Gérard et Anne-Marie

*Majorité nécessaire : Article 24*

**Pièces jointes** : N° 14

**Projet de résolution** :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de ratifier la pose d'un boc climatiseur dans l'appartement n°247 (lots 620 et 621) appartenant à M. et Mme GUYON Gérard et Anne-Marie.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes pour** : 71 copropriétaire(s) représentant 52470 tantièmes / 52470 tantièmes.

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

**Soit 52470 tantièmes / 52470 tantièmes.**

## 26. Demande de Mme DILLY Jeannine

*Majorité nécessaire : Article 24*

**Pièces jointes** : N° 15

**Projet de résolution** :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de ratifier la pose d'un boc climatiseur dans l'appartement n°202 (lots 575, 576 et 577) appartenant à Mme DILLY Jeannine.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes pour** : 71 copropriétaire(s) représentant 52470 tantièmes / 52470 tantièmes.

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

**Soit 52470 tantièmes / 52470 tantièmes.**

## **27. Demande de Mme BRUNET Nicole**

*Majorité nécessaire : Article 24*

**Pièces jointes** : N° 16

**Projet de résolution** :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de ratifier la pose d'un boc climatiseur et la modification de la salle d'eau dans l'appartement n°290 (lots 653 et 654) appartenant à Mme BRUNET Nicole.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes pour** : 71 copropriétaire(s) représentant 52470 tantièmes / 52470 tantièmes.

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

**Soit 52470 tantièmes / 52470 tantièmes.**

## **28. Demande de M. BILLET Lionel**

*Majorité nécessaire : Article 24*

**Pièces jointes** : N° 17 + 18 + 19

**Projet de résolution** :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de ratifier la pose d'un boc climatiseur dans les appartements n°039 (lots 351 et 352), n°139 (lot 502), n°181 (lot 537) appartenant à M. BILLET Lionel.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes pour** : 71 copropriétaire(s) représentant 52470 tantièmes / 52470 tantièmes.

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

**Soit 52470 tantièmes / 52470 tantièmes.**

## 29. Demande de M. RIVET René

*Majorité nécessaire : Article 24*

**Pièces jointes** : N° 20

**Projet de résolution :**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de ratifier la poste d'un boc climatiseur et la modification de la salle d'eau dans l'appartement n°035 (lots 347 et 348) appartenant à M. RIVET René.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 52470 tantièmes.

**Votes pour** : 71 copropriétaire(s) représentant 52470 tantièmes / 52470 tantièmes.

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

**Soit 52470 tantièmes / 52470 tantièmes.**

## 30. Point d'information sur le niveau des dotations aux créances douteuses

*Majorité nécessaire : Sans vote*

L'Assemblée Générale prend acte du niveau de dotation aux créances douteuses qui s'élève à ce jour à la somme de 111.373,55 € correspondant aux risques liés aux impayés et détaillé ci-après :

COPROPRIETAIRE	Dotation aux créances douteuses au 31/12/2022	Montant de la créance au 31/12/2022
SCI 146 HEURTELOUP	4.200,00 €	13.433,95 €
SCI GNG	17.400,00 €	29.060,27 €
Mme KASANPAWIRO Natinah	20.200,00 €	43.811,62 €
Mme LUIS DE OLIVEIRA FIGUEREIDO VELASCO IATA	35.500,00 €	63.052,93 €
SARL SOCOPRIM	17.800,00 €	22.061,20 €
CELLIER NON ATTRIBUE	1.800,00 €	2.077,26 €

Compte tenu de l'avancement favorable de certains dossiers, le conseil syndical ne voit pas l'utilité de réactualiser le montant des dotations.

## 31. Point divers d'information

*Majorité nécessaire : Sans vote*

Lors de l'Assemblée Générale du 02/06/2022 en résolution n°20 et 21, il a été voté la réalisation d'un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT). ENERGIE & SERVICES ayant retourné le rapport, le syndic informe que celui-ci est disponible sur rendez-vous à la résidence ou sera adressé par courriel à chaque copropriétaire en faisant la demande.

### 32. Point d'information sur les procédures en cours

*Majorité nécessaire : Sans vote*

Pièces jointes : N° 21

Le syndic informe les copropriétaires sur l'évolution des recouvrements des impayés et procédures en cours à l'aide de 2 listes dont l'une est jointe.

Liste des copropriétaires ayant une dette en matière de charges de services non individualisables : se reporter à la pièce n°21 jointe à la présente convocation.

Liste des copropriétaires ayant une dette en matière de charges de copropriété : selon le tableau ci-après :

NOM	LOTS	DETTE ENVERS LE SDC AU 15/05/2023	ETAT DES PROCEDURES
SCI 146 HEURTELOUP	492 (Studio) 221 (Cellier)	14.281,41 €	Condamnation de la SCI 146 Heurteloup en novembre 2020 à payer 38.587,02 €, celle-ci fait appel du jugement. Versement en février 2021 de 6.232,88 € (solde de la condamnation de mai 2017). Procédure en cours d'appel.
SCI GNG	523 (Studio) 256 (Cellier)	30.056,99 €	La SCI GNG a été liquidée en Novembre 2020. Erreur du liquidateur qui n'a pas pris en compte dans les actifs les lots de la Résidence BOCAGE PARC. Le liquidateur (SELARL HIROU) est lui-même en liquidation judiciaire. Ordonnance du 14/10/2022 désignant d'un mandataire ad'hoc
Mme KASANPAWIRO Natinah	387, 493 (studio) 182, 222 (cellier)	45.526,80 €	16/03/2022 : Mme KASANPAWIRO est condamnée à verser 18.299,45 € et 52.281,73 €. Procédure interrompue par l'ouverture d'un dossier de surendettement
Mme LUIS DE OLIVEIRA FIGUEREIDO VELASCO IATA	324, 342 (studio) 111, 128 (cellier)	65.745,05 €	03/03/2022 : Audience. Délibéré rendu le 14/03/2023, affaire renvoyée au 23/05/2023
SARL SOCOPRIM	491 (studio) 220 (cellier)	23.105,98 €	2021 : versement de 40.000,00 € pour résorber une partie des dettes de charges de copropriété de services. Procédure en cours (cassation), protocole devenu caduc.

### 33. Obligation d'information des résidents des décisions prises en A.G.

*Majorité nécessaire : Sans vote*

Le syndic rappelle que depuis le 1<sup>er</sup> avril 2016 (décret du 15 décembre 2015), il est dans l'obligation d'informer l'ensemble des résidents de l'immeuble des décisions prises en Assemblée Générale (dans les trois mois qui suivent).

Le syndic assurera cette information selon les modalités habituellement utilisées au sein de la copropriété : affichage dans le hall (pendant une durée d'un mois minimum).

L'assemblée Générale prend acte de cette obligation.

## 34. Questions diverses

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 17H35.

### **Copie certifiée à l'original**

CITYA SGTI  
Le Directeur,  
ROUSSEAU Christophe



CITYA SGTI  
La Directrice Copropriété,  
MOINDROT Océane

