

**COPROPRIETE "Château de Jouarres"**  
**Lieudit "Broutades"**  
**11700 AZILLE**  
**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**  
**du samedi 24 octobre 2020**

*Les copropriétaires de la Résidence Château de Jouarres se sont réunis en Assemblée Générale le samedi 24 octobre 2020 à 10H00, à la résidence – Lieudit « Broutades » 611700 AZILLE suite à la convocation que la SARL CGS leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°67/223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents, afin de délibérer de l'ordre du jour suivant :*

***Après vérification des convocations, des pouvoirs, et émargements de la feuille de présence, sont absents ou non représentés***

*M. ALANIESSÉ JEAN (80), Mme BAUDAT ESTELLE (76), Melle BLIN AURELIA (101), M. ou Mme BURGAUD YANN (68), M. ou Mme CARTY STEPHEN - MAIREAD (76), M. COMBEAU PATRICK (83), M. ou Mme DETAVERNIER PHILIPPE (76), M. ou Mme DONNELLY-CAFFERKEY AIDAN - ELISABETH (101), M. ou Mme DURIEZ MARIE CLAUDE (83), Indivision FREZIN / LEFEBVRE (101), Mme HARVENGT Christelle (76), M. ou Mme KERRIGAN JOE - AVRIL (83), M. ou Mme LESTER ALAN - JULIE (65), M. ou Mme MAHER KEITH (83), SCI MAJOR (961), M. ou Mme MENARD LAURENT (76), M. ou Mme PINTIAU CHRISTOPHE (101), M. ou Mme QUINN WILLIAM - KATHLEEN (83), M. ou Mme RADENNE LIONEL (60), Mme REMY MARYSE (83), SCI SCI MW (106), M. ou Mme SCOTT MICHAEL (127), M. ou Mme TALBEAUX DENIS (83), M. ou Mme TURPIN OLIVIER (76), M. ou Mme TWOHIG-COUGHAN TOM - EILISH (83), M. ou Mme WALLACE SEAN - JOANNE (104)*

***Sont présents ou représentés***

*M. ou Mme BAUMONT DIDIER (83) Représenté(e) par Mme PERLONGO GISELE, M. ou Mme BEAUVOIS MARC (76), M. ou Mme BLATTER RUDOLF (82) Représenté(e) par Mme GRUBER ALAIN, M. ou Mme BOUTHORS BRUNO (76), M. ou Mme BRENNAN MICHAEL (83) Représenté(e) par Mme PERLONGO GISELE, M. ou Mme BRUCE MARK - RACHEL (101) Représenté(e) par SCI FELDERI - Mme RICHERT Claude, M. ou Mme BRYCE RICHARD & DIANA (76) Représenté(e) par M. RAUX HUBERT, M. ou Mme CAILLEUX PIERRE (76), M. CHRISTOPHE MICHEL (76) Représenté(e) par M. MONDON HERVE, M. ou Mme CUISSE PASCAL (76), Mme DAVAL Christine (80), M. ou Mme DECRUYENAERE PHILIPPE (68) Représenté(e) par SCI FELDERI - Mme RICHERT Claude, M. ou Mme DENEHER-DOLAN PHELM (83) Représenté(e) par Mme DAVAL Christine, Ind. DENIS - CHACHUAT CHRISTOPHE, STEPHANIE (88), M. ou Mme DERVAN PAUL (101) Représenté(e) par M. TALLEU DIDIER, M. ou Mme DISSAUX PHILIPPE (104), M. ou Mme DOLD ANTHONY & GERALDINE (83) Représenté(e) par M. RAUX HUBERT, M. ou Mme DUNNE ALLEN - AMANDA (106) Représenté(e) par Mme GRUBER ALAIN, M. ou Mme DUPIN & DEL PUPPO THIERRY - ANNE MARIE (88) Représenté(e) par M. ROGER ALAIN, M. FARRELY - HALLALAN RUTH (76) Représenté(e) par M. TALLEU DIDIER, SCI FELDERI - Mme RICHERT Claude (76), M. ou Mme FERRARI FRANCOIS (76) Représenté(e) par Mme ROURA (ROURA Audrey Propriétaire) Martine, M. ou Mme FOUGERE GUILLAUME (60) Représenté(e) par M. TALLEU DIDIER,*

M. ou Mme FREEDMAN DANIEL (83) Représenté(e) par M. TALLEU DIDIER, M. ou Mme FRUTIER PHILIPPE (79) Représenté(e) par Mme MICHARD Martine, M. ou Mme GRIFFIN SINEAD (127) Représenté(e) par M. RAUX HUBERT, M. ou Mme GROSPERRIN PHILIPPE (76), Mme GRUBER ALAIN (140), M. ou Mme HARRIS-MILLIGAN RUSSEL - KAREN (83) Représenté(e) par Mme GRUBER ALAIN, M. HENRIC MARCEL (60), M. ou Mme HOUSTON BRENDAN (101) Représenté(e) par M. RAUX HUBERT, M. ou Mme HUMBERT JEAN PIERRE (76) Représenté(e) par M. ROGER ALAIN, M. ou Mme JOSSEIN JEAN JACQUES (140) Représenté(e) par Mme GRUBER ALAIN, M. ou Mme KALSHEKER NOOR (127) Représenté(e) par Mme GRUBER ALAIN, M. KAVANAGH DERECK (83) Représenté(e) par Mme GRUBER ALAIN, M. ou Mme KAVANAGH EDMUND (83) Représenté(e) par Mme PERLONGO GISELE, M. ou Mme KEENAN PAUL & THELMA (101) Représenté(e) par Mme PERLONGO GISELE, M. ou Mme KLAMMERS FLORIAN (101) Représenté(e) par M. ROGER ALAIN, M. ou Mme LANVIN BERTRAND (106), M. ou Mme LEHANE DOMINIC (101) Représenté(e) par Mme PERLONGO GISELE, M. ou Mme LOCK RICHARD (83) Représenté(e) par M. TALLEU DIDIER, M. ou Mme MAC CANN NEIL PATRICK (433) Représenté(e) par Mme MICHARD Martine, M. ou Mme MAC GEEVER IAN - AILEEN (76) Représenté(e) par M. RAUX HUBERT, M. ou Mme MAHON PAUL - BARBARA (83) Représenté(e) par M. RAUX HUBERT, M. ou Mme MAILLARD CHRISTIAN - NADINE (65), M. ou Mme MARGEZ YVON (60), Ind. MARTIN / KEVIN (83) Représenté(e) par M. ROGER ALAIN, M. ou Mme MARVALDI PATRICK (140) Représenté(e) par M. ROGER ALAIN, M. ou Mme MEMERY MARY (83) Représenté(e) par Mme MICHARD Martine, Mme MICHARD Martine (80), M. MONDON HERVE (83), M. ou Mme MULCAHY DESMOND TERESA (68) Représenté(e) par M. RAUX HUBERT, M. NAIKEN LAURENT (101) Représenté(e) par Mme MICHARD Martine, M. ou Mme O'DONNELL KEVIN - ANNE (106) Représenté(e) par Mme DAVAL Christine, M. ou Mme O'FLYNN BARRY ET PATRICIA (76) Représenté(e) par Mme DAVAL Christine, Mme PERLONGO GISELE (65), M. ou Mme RAUTURIER CHRISTOPHE (76), M. RAUX HUBERT (83), M. ROGER ALAIN (82), M. ou Mme ROLAND PATRICE (83), SARL RPMG (76) Représenté(e) par M. LAMBERT Benoit, M. ou Mme SANTAMARIA FREDERIC (76) Représenté(e) par Mme DAVAL Christine, M. ou Mme SCRIVEN FRANCIS - CATHERINE (76) Représenté(e) par Mme MICHARD Martine, M. ou Mme SOMERS René (104), M. ou Mme SPARLING LESLIE (104) Représenté(e) par Mme DAVAL Christine, M. ou Mme TAAFFE OWEN - ANNETTE (83), M. TALLEU DIDIER (88), M. ou Mme THIEFFRY PATRICK (82) Représenté(e) par Mme MICHARD Martine, M. ou Mme VERTRAY BERNARD (82), M. ou Mme VILLENEUVE DANIEL (83), Ind. VILLENEUVE-BOUTHORS (65), M. ou Mme WADE BRIAN (83), M. ou Mme WALCH JOSEPH et EVELYNE (83) Représenté(e) par SCI FELDERI - Mme RICHERT Claude, M. ou Mme WHEELER-CORCORAN PAUL MAUREEN (101), M. ou Mme WOODS STEVEN - KAREN (88) Représenté(e) par M. RAUX HUBERT, M. YOUNG MICHAEL (76)

Sont présents et représentés : 6920 voix sur 10015,  
soit 76 copropriétaires sur 102.

Sont absents : 3095 voix sur 10015

Un exemplaire du règlement de copropriété, la feuille de présence de l'Assemblée Générale, les Pouvoirs des copropriétaires représentés par mandataires sont mis à la disposition de l'assemblée.

Les pouvoirs reçus par le syndic ont été remis à la Présidence du Conseil Syndical qui s'est chargée de les distribuer aux copropriétaires présents.

L'Assemblée Générale étant en mesure de prendre des décisions valables est régulièrement constituée, il est passé à l'examen des résolutions suivantes :

**Rappel Ordre du Jour :**

- 1 - Election du bureau de la présente assemblée. (Art 24).
- 2 - Résolution informative relative au protocole d'accord signé avec le fournisseur EDF, (sans vote).
- 3 - Décision à prendre de procéder à la ratification de l'acceptation du protocole transactionnel entre le syndicat des copropriétaires et EDF, (Cf PJ), (art 24).
- 4 - Résolution informative concernant l'augmentation de la facturation du poste EDF au titre de l'exercice 2019.
- 5 - Décision à prendre de procéder à la ratification du changement de fournisseur d'électricité, (art 24).
- 6 - Résolution informative concernant la demande de dégrèvement faite au service des eaux suite à la rupture de canalisation d'eau au bâtiment C. (Article sans vote).
- 7 - Résolution informative concernant l'état d'avancement du dossier juridique relatif au non-paiement des charges de copropriété du copropriétaire SCI MAJOR, (article sans vote).
- 8 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2019, (art 24).
- 9 - Décision de procéder à la modification du budget prévisionnel N+1, voté lors de la dernière assemblée. (Art 24).
- 10 - Budget prévisionnel N+2. (Art 24).
- 11 - Décision de procéder à un appel complémentaire du fonds de solidarité SCI MAJOR destiné à pallier temporairement les défauts de règlement des charges du copropriétaire, (art 25).
- 12 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux, (art 25).
- 13 - Décision à prendre de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrats de syndic pour la prochaine assemblée générale annuelle qui sera appelée à se prononcer sur le renouvellement du contrat de syndic du cabinet CGS conformément aux prescriptions de l'article 88 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, (loi MACRON), (art 25).
- 14 - Résolution informative concernant l'état d'avancement des dossiers sinistres actuellement en cours. (Article sans vote).
- 15 - Résolution informative concernant le projet de la vente de la cour du château consécutive à l'assemblée générale 2019. (Article sans vote).
- 16 - : Décision de procéder à l'annulation de la résolution n° 14 votée au cours de l'assemblée générale du 23 mars 2019 relative la vente de la cour arrière de la copropriété, (art 24).
- 17 - Décision de procéder aux travaux de réfection de la toiture du local vélo de la résidence, (cf PJ devis), (art 25-1) :
- 18 - Autorisation à donner au copropriétaire du lot n° B30, afin de procéder à l'installation d'une climatisation dans son logement, (art 25).
- 19 - : Décision de procéder à l'installation de deux bornes de recharge pour véhicules électriques sur les deux places de parkings attenantes au local transformateur EDF, (art 24).

- 20 - **Résolution informative : demande faite à l'ASA d'irrigation Olonzac -Homps afin de raccorder le réseau d'eau des espaces verts de la copropriété au réseau d'eau d'irrigation sous pression géré par l'ASA d'irrigation Olonzac- Homps, (résolution sans vote).**
- 21 - **Souscription d'une police protection juridique copropriété. (Art 24).**
- 22 - **Autorisation à donner à la SAS « La Résidence du Château de Jouarres » de pouvoir utiliser la cour intérieure, (propriété du syndicat des copropriétaires), « côté intérieur » située à l'arrière des lots n° 105 à 110, dans la cadre de ses activités commerciales de Résidence du Tourisme. (Art 25).**
- 23 - **Décision à prendre d'autoriser le conseil syndical à procéder à l'étude d'une solution technique permettant de séparer physiquement le syndicat des copropriétaires de la partie privative du Château « hors syndicat ». (Art 25).**
- 24 - **Résolution informative (sans vote) : concernant le rappel des dispositions du règlement de copropriété, aux copropriétaires acquéreurs, sur l'usage des parties communes.**
- 25 - **Questions diverses. (Pas de vote).**

**Résolution n°1 : Election du bureau de la présente assemblée. (Art 24).**

*Mr GRUBER Alain est candidat à la présidence de séance*

|               |                                                                                                                                                                |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VOTENT POUR   | 6920 / 6920 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10015)<br>(1465 tantièmes votant par correspondance, 5455 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) |
| VOTENT CONTRE | NEANT                                                                                                                                                          |
| ABSTENTION    | NEANT                                                                                                                                                          |

**Mr GRUBER Alain est élu président de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.**

*Mme MICHARD Martine est candidate au poste de scrutatrice de séance*

|               |                                                                                                                                                                |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VOTENT POUR   | 6920 / 6920 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10015)<br>(1465 tantièmes votant par correspondance, 5455 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) |
| VOTENT CONTRE | NEANT                                                                                                                                                          |
| ABSTENTION    | NEANT                                                                                                                                                          |

**Mme MICHARD Martine est élue scrutatrice de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.**

*Le Cabinet C.G.S est candidat au poste de secrétaire de séance*

|               |                                                                                                                                                                |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VOTENT POUR   | 6920 / 6920 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10015)<br>(1465 tantièmes votant par correspondance, 5455 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) |
| VOTENT CONTRE | NEANT                                                                                                                                                          |
| ABSTENTION    | NEANT                                                                                                                                                          |

***Le Cabinet C.G.S est élu secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.***

**Résolution n°2 : Résolution informative relative au protocole d'accord signé avec le fournisseur EDF, (sans vote).**

*Information sur la requête du fournisseur EDF ENEDIS concernant le transport de l'énergie sur les exercices comptables 2016, 2017 et 2018.*

*Informations sur les négociations engagées par le Conseil Syndical, le syndic et le fournisseur EDF.*

*Conséquences de paiement du litige sur les facturations 2019, 2020 et 2021.*

*Conséquences de facturation sur les exercices 2020 et suivants, (dont l'impact sur les budgets prévisionnels dès 2020).*

*Le fournisseur d'électricité EDF a transmis au syndicat une demande de règlement complémentaire pour les années 2016/2017/2018 : par suite d'un incident informatique, le fournisseur n'avait pas facturé la part de transport d'énergie dans le réseau électrique de sa filiale ENEDIS. En conséquence EDF a réclamé 23 370, 68 € à payer en 4 fois ainsi que 561,28 € de frais de pénalités correspondant aux retards de règlements. Il a été vérifié la légalité de cette demande, (conforme).*

*Après vérifications et de nombreux échanges avec le fournisseur, un protocole d'accord transactionnel a été négocié avec suppression des frais de retard de paiement et négociation du montant réclamé, ramené à 20 472,32 € TTC, payable sur 3 exercices comptables, à savoir en 18 échéances d'un montant de 1 137,36 € à compter du mois de décembre 2019 jusqu'au mois de juin 2021, ceci de manière à lisser cette charge.*

**Résolution n°3 : Décision à prendre de procéder à la ratification de l'acceptation du protocole transactionnel entre le syndicat des copropriétaires et EDF (Cf PJ) (art 24).**

*L'assemblée examine et ratifie le protocole transactionnel négocié avec EDF pour le compte du syndicat afin d'apurer la dette. Ce protocole, validé par le conseil syndical, présente un montant de dépenses liées à la négociation avec EDF, limité à 20 472,32 € TTC pour le syndicat ; la facturation initiale était à hauteur de 23 370,68 € TTC, (avant contestation / négociation).*

*La résolution est mise aux voix :*

|                                 |                                                                                                                                                                |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VOTENT POUR                     | 6841 / 6841 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10015)<br>(1465 tantièmes votant par correspondance, 5376 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) |
| VOTENT CONTRE                   | NEANT                                                                                                                                                          |
| ABSTENTION                      | 79 (Total tantièmes : 10015) (79 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)                                                                            |
| M. ou Mme FRUTIER PHILIPPE (79) |                                                                                                                                                                |

*Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.*

**Résolution n°4 : Résolution informative concernant l'augmentation de la facturation du poste EDF au titre de l'exercice 2019.**

*Lors de la préparation des comptes de l'exercice 2019 de la copropriété, il a été constaté une hausse très importante du montant facturé.*

*En synthèse, le fournisseur d'électricité a facturé le syndicat au titre de l'année 2018 d'un montant total de 20 897,19 € TTC, (facturation du mois de janvier à décembre 2018) pour 262040 KWH consommés et facturé le syndicat au titre de l'année 2019 d'un montant total de 44 167,52 € TTC, (facturation du mois de février à décembre 2019) pour 334250 KWH consommés.*

*Un courrier recommandé a été adressé auprès du prestataire afin que le syndicat puisse obtenir une réponse relative à cette forte augmentation. Plusieurs demandes de rendez-vous sont restées sans réponse d'EDF.*

*Les tableaux réceptionnés du fournisseur EDF ne nous permettent pas d'analyser et de comprendre cet écart, une analyse plus fine et des contacts sont en cours.*

*Le syndic tiendra informé le conseil syndical dès la réponse obtenue.*

**Résolution n°5 : Décision à prendre de procéder à la ratification du changement de fournisseur d'électricité, (art 24).**

*Le syndicat a subi beaucoup de désagréments avec le précédent fournisseur d'électricité (EDF). Dans le prolongement de la résolution précédente et dans l'intérêt du syndicat des copropriétaires, le conseil syndical a souhaité mettre en concurrence le fournisseur d'électricité dont l'échéance du contrat était au mois de novembre 2019 en s'attachant les services d'un courtier spécialisé, (OPERA ENERGIE).*

*Plusieurs offres comparatives ont été présentées au Conseil Syndical qui a retenu le fournisseur TOTAL DIRECT ENERGIES dont l'économie annoncée est de 1K€ / an.*

*La résolution est mise aux voix :*

|               |                                                                                                                                                                |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VOTENT POUR   | 6613 / 6920 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10015)<br>(1158 tantièmes votant par correspondance, 5455 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) |
| VOTENT CONTRE | 307 / 6920 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10015)<br>(307 tantièmes votant par correspondance)                                                           |
|               | M. ou Mme BOUTHORS BRUNO (76), M. ou Mme ROLAND PATRICE (83), Ind. VILLENEUVE-BOUTHORS (65), M. ou Mme VILLENEUVE DANIEL (83)                                  |
| ABSTENTION    | NEANT                                                                                                                                                          |

***Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.***

**Résolution n°6 : Résolution informative concernant la demande de dégrèvement faite au service des eaux suite à la rupture de canalisation d'eau au bâtiment C. (Article sans vote).**

*Une surconsommation importante d'eau a été décelée en février 2018. Une fuite sur le réseau d'eau général extérieur et enterré a été identifiée au cours du mois de Mai 2018.*

*Une déclaration de sinistre a été transmise auprès de l'assureur dommage ouvrage en date du 11/05/2018. Une expertise s'est tenue en date du 10 septembre 2018 ayant confirmé la présence de trois ruptures du réseau AEP enterré alimentant une partie du bâtiment C.*

*Le syndicat a obtenu les garanties de la part de l'assureur dommage ouvrage et a fait procéder aux réparations auprès de la société de plomberie CANATEC.*

*A réception de la facture de réparation, il a été procédé en date du 30/10/2019 à une demande de dégrèvement au service des eaux de Carcassonne.  
Sans réponse de la position du service des eaux au 23/01/2020, un courrier de relance a été adressé en LRAR.*

*A réception de la décision favorable ou défavorable, le syndic tiendra informé le conseil syndical.*

**Résolution n°7 : Résolution informative concernant l'état d'avancement du dossier juridique relatif au non-paiement des charges de copropriété du copropriétaire SCI MAJOR, (article sans vote).**

Information transmise par l'avocat du syndicat en charge du dossier :

Le dossier SDC CHATEAU JOUARRES c/ SCI MAJOR a été évoqué par devant la barre du Tribunal de Grande Instance de Carcassonne, le 24 décembre 2019.

La SCI MAJOR devait conclure en réplique à cette date, ce qu'elle n'a pas fait.

Le tribunal a renvoyé au 07/02/2020 avec injonction de conclure à l'avocat adverse, Me ALBERTI.

Pour parfaite information, ce dossier a été renvoyé pour la mise en état au 15 octobre 2020.

Il s'agit du cinquième jeu de conclusions avec l'action incidente depuis l'assignation devant le Tribunal effectuée en 2016.

Au 19/02/2020, la dette de la SCI Major et de 81 490,13 €.

S'agissant de l'inscription hypothécaire, la demande a été rejetée par le service de la publicité foncière au motif que le descriptif des lots tel que rédigé par le notaire à l'origine de la copropriété et qui a été communiqué n'est pas conforme à leur propre registre et ainsi rejeté par le service de la publicité foncière.

Une demande de communication des éléments correspondants au registre en possession du service de la publicité foncière est demandée.

**Résolution n°8 : Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2019, (art 24).**

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 31/12/2019 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de 158 187,91€ dont 144 820,47 € au titre des opérations courantes et de 13 367,44 € au titre des opérations exceptionnelles, (cf état annexe 2).

Le syndic informe que le solde correspondant à la différence entre les appels de fonds provisionnels et les dettes du syndicat réglées est de 4 859, 89 € (pour les charges courantes) - 1 367,44 € au titre des charges exceptionnelles soit un total de 3 492,45 € en faveur des copropriétaires.

Le syndic indique que le trop-perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit des copropriétaires lors de l'approbation des comptes.

Les comptes arrêtés au 31/12/2019 sont mis aux voix :

|               |                                                                                                                                                                |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VOTENT POUR   | 6920 / 6920 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10015)<br>(1465 tantièmes votant par correspondance, 5455 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) |
| VOTENT CONTRE | NEANT                                                                                                                                                          |
| ABSTENTION    | NEANT                                                                                                                                                          |

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.**

**Résolution n°9 : Décision de procéder à la modification du budget prévisionnel N+1, voté lors de la dernière assemblée. (Art 24).**

Dans le prolongement des informations communiquées dans les résolutions informatives précédentes concernant les postes EAU et EDF, le budget prévisionnel pour l'exercice en cours **01/01/2020 au 31/12/2020** précédemment adopté pour un montant de **142 076,04 €** est modifié suite à la modification des lignes budgétaires Eau Froide Bât & communs d'un montant précédemment voté à 40 000,00 € pour le ramener à 36 000,00 € et Electricité Bât & communs précédemment voté à 22 000,00 € pour le porter à 36 000,00 €.

L'assemblée approuve la modification du budget prévisionnel N+1 porté à **152 076,04 €**.

Les échéances restantes seront modifiées en conséquence.

Après examen et discussion, le budget prévisionnel N+1 (en cours) est mis aux voix :

|               |                                                                                                                                                                |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VOTENT POUR   | 6841 / 6920 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10015)<br>(1465 tantièmes votant par correspondance, 5376 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) |
| VOTENT CONTRE | 79 / 6920 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10015)<br>(79 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)                                               |
|               | M. ou Mme FRUTIER PHILIPPE (79)                                                                                                                                |
| ABSTENTION    | NEANT                                                                                                                                                          |

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée.**

**Résolution n°10 : Budget prévisionnel N+2. (Art 24).**

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du **01/01/2021 au 31/12/2021** arrêté à la somme de **153 125,59 €**, intégrant le montant relatif au litige EDF (13 656,00€ annuel), il sera appelé en 4 échéances égales.

Après examen et discussion, le budget prévisionnel N+2 est mis aux voix :

|               |                                                                                                                                                                |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VOTENT POUR   | 6841 / 6920 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10015)<br>(1465 tantièmes votant par correspondance, 5376 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) |
| VOTENT CONTRE | 79 / 6920 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10015)<br>(79 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)                                               |
|               | M. ou Mme FRUTIER PHILIPPE (79)                                                                                                                                |
| ABSTENTION    | NEANT                                                                                                                                                          |

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée.**

**Résolution n°11 : Décision de procéder à un appel complémentaire du fonds de solidarité SCI MAJOR destiné à pallier temporairement les défauts de règlement des charges du copropriétaire, (art 25).**

La procédure juridique contre la SCI MAJOR n'ayant pas encore abouti au règlement des arriérés de charges, il est mis au vote la décision d'augmenter le fonds de solidarité d'un montant de 16 620,69 €, son montant à la date de la clôture des comptes au 31/12/2019 est ainsi porté à 77 153,73 €.

- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale est retenue
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour, (ou décalée sur la base aux dates des appels définies ci-dessous)
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.

|               |                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VOTENT POUR   | 6425 / 10015 tantièmes (1049 tantièmes votant par correspondance, 5376 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)                                                                                                |
| VOTENT CONTRE | 495 / 10015 tantièmes (416 tantièmes votant par correspondance, 79 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)                                                                                                    |
|               | M. ou Mme DISSAUX PHILIPPE (104), Ind. DENIS - CHACHUAT CHRISTOPHE, STEPHANIE (88), Ind. VILLENEUVE-BOUTHORS (65), M. ou Mme GROSPERRIN PHILIPPE (76), M. ou Mme FRUTIER PHILIPPE (79), M. ou Mme VILLENEUVE DANIEL (83) |
| ABSTENTION    | NEANT                                                                                                                                                                                                                    |

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**

**Résolution n°12 : Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux, (art 25).**

*La loi ALUR du 24 mars 2014 institue, à compter du 01 janvier 2017 la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement courant.*

*Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente, elles ne sont pas remboursées au vendeur. L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour le budget N+2 précédemment voté à 5 % sur la base du montant total du budget, à répartir en charges communes générales avec régularisation éventuelle des provisions appelées antérieurement selon ces modalités.*

*Les provisions annuelles seront exigibles le 1er jour du premier trimestre de l'exercice budgétaire. Ces fonds seront placés sur le compte rémunéré au nom du syndicat. Il est précisé que toute variation de budget entraînera une variation dans les mêmes conditions des appels de fonds de travaux.*

*À défaut de délibération permettant la constitution de provisions travaux, supérieure à l'obligation réglementaire, les termes de la loi ALUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5 % du budget prévisionnel à ce stade de l'assemblée les résolutions suivantes pourront impacter le budget et le faire évoluer à la hausse, comme à la baisse.*

|               |                                                                                                                                                              |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VOTENT POUR   | 6832 / 10015 tantièmes (1377 tantièmes votant par correspondance, 5455 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)<br>M. ou Mme FRUTIER PHILIPPE (79) |
| VOTENT CONTRE | 88 / 10015 tantièmes (88 tantièmes votant par correspondance)<br>Ind. DENIS - CHACHUAT CHRISTOPHE, STEPHANIE (88),                                           |
| ABSTENTION    | NEANT                                                                                                                                                        |

***Mise aux voix, cette résolution est adoptée.***

**Résolution n°13 : Décision à prendre de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrats de syndic pour la prochaine assemblée générale annuelle qui sera appelée à se prononcer sur le renouvellement du contrat de syndic du cabinet CGS conformément aux prescriptions de l'article 88 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, (loi MACRON), (art 25).**

*L'assemblée met au vote la décision de dispenser le conseil syndical de l'obligation de procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic pour la prochaine assemblée générale annuelle qui sera appelée à se prononcer sur le renouvellement du contrat de syndic du cabinet C.G.S.*

|               |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VOTENT POUR   | 6272 / 10015 tantièmes (985 tantièmes votant par correspondance, 5287 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)                                                                                                                                   |
| VOTENT CONTRE | 312 / 10015 tantièmes (224 tantièmes votant par correspondance, 88 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)<br>M. YOUNG MICHAEL (76), M. TALLEU DIDIER (88), Ind. VILLENEUVE-BOUTHORS (65),<br>M. ou Mme VILLENEUVE DANIEL (83)                  |
| ABSTENTION    | 336 / 10015 tantièmes (256 tantièmes votant par correspondance, 80 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)<br>Mme DAVAL Christine (80), M. ou Mme DISSAUX PHILIPPE (104), M. ou Mme CAILLEUX<br>PIERRE (76), M. ou Mme GROSPERRIN PHILIPPE (76) |

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**

**Résolution n°14 : Résolution informative concernant l'état d'avancement des dossiers sinistres actuellement en cours. (Article sans vote).**

Information concernant l'état d'avancement des dossiers sinistres actuellement en cours sur la copropriété.  
Dossier sinistre relatif aux fissurations du sol carrelé au niveau du bâtiment accueil.

Une déclaration de sinistre avait été transmise à l'assureur dommage ouvrage qui avait fait expertiser le dommage et avait rendu une position favorable.

Les travaux réparatoires ont débuté par l'une des deux entreprises au cours du mois de février 2020.

Une malfaçon originelle a été constatée par cette entreprise, ne lui permettant pas de poursuivre les travaux. Le syndic a transmis le lendemain un courrier recommandé à l'assureur DO ainsi qu'à l'expert afin qu'une nouvelle expertise soit diligentée et qu'une solution soit rapidement mise en œuvre.

Cette demande a été accordée par l'assureur DO qui a accepté de missionner une nouvelle expertise en date du vendredi 12 juin 2020.

Suite à celle-ci, l'assureur D.O a rendu une décision défavorable basée sur le fait que l'expert a indiqué dans son rapport que le type de dalle et de chape ne correspond pas à des ouvrages neufs, que l'entreprise titulaire du marché carrelage, (ANDREO CARRELAGE) a confirmé que ces travaux n'apparaissent pas explicitement dans son marché et conteste fermement avoir réalisé cet ouvrage. Ainsi, l'assureur en déduit que les travaux ont mis à nu une dalle béton "visiblement" ancienne et que cet ouvrage n'est donc pas garanti au titre de la D.O.

*Dossier relatif à la dégradation de la clôture suite aux inondations :*

*Suite aux inondations survenues sur la région au cours du mois d'octobre 2018 ayant endommagé une partie de la clôture située en partie commune ainsi que des éclairages situés sur le parcours sportif, une déclaration a été faite à l'assurance de la copropriété.*

*Après expertise, l'assureur a proposé une indemnité chiffrée à « dire d'expert ».*

*Après demande de devis de réparation auprès d'une entreprise spécialisée, il s'est avéré que le montant était supérieur à la proposition d'indemnité proposés par l'assureur. Une contestation a alors été transmise et l'assureur qui a accepté de réviser sa proposition afin de la calculer sur le devis soumis.*

*La proposition de l'entreprise ayant chiffré les travaux de réparation a été validé au cours de la dernière semaine du mois de janvier 2020.*

*Les travaux seront réalisés après la saison touristique 2020.*

*Pour le sol autour de la chapelle : une recherche de solution technique et financière est en cours par le Conseil Syndical.*

***L'assemblée en prend acte.***

**Résolution n°15 : Résolution informative concernant le projet de la vente de la cour du château consécutive à l'assemblée générale 2019. (Article sans vote).**

*A la demande du conseil syndical, il est porté les indications suivantes :*

*Un projet d'acquisition par la société PMM avait été présenté lors de la dernière assemblée générale datée du 23 mars 2019. Ce projet n'a pas abouti, rendant la décision de la vente de la cour intérieure, sous conditions à PMM, caduque.*

*Pour information, plusieurs annonces de ventes du château ont été publiées sur le site internet Le Bon Coin, avec des données très variables, (ex 19 pièces, 1800m<sup>2</sup>, 450 000 € ; 1 pièce 2700m<sup>2</sup> 632 000 € ; périmètre différent ??...). Des visites ont eu lieu, sans offre définitive à la connaissance du syndic et du conseil syndical. En cas de vente, le syndic, assisté du conseil syndical, veillera aux intérêts du syndicat des copropriétaires en faisant respecter l'ensemble des données du règlement de la copropriété et des données cadastrales.*

***L'assemblée en prend acte.***

**Résolution n°16 : : Décision de procéder à l'annulation de la résolution n° 14 votée au cours de l'assemblée générale du 23 mars 2019 relative la vente de la cour arrière de la copropriété, (art 24).**

Pour mémoire, à la demande de la société PMM et après examen et discussion, étant précisé que tous les frais entraînés par cette vente, (après son acceptation), seront à la charge de l'acquéreur, l'assemblée avait mis aux voix la validation de la vente de la cour arrière du château, dont les références cadastrales sont B876, B877, B998 et B1001, actuellement propriété du syndicat des copropriétaires pour un montant de 50 000,00 €, hors frais de notaire et diagnostics, si nécessaire, afférents à cette vente.

Après la signature de l'acte définitif, il était proposé deux possibilités afin de répartir les fonds issus de cette vente, à savoir :

A) Que les fonds de cette vente d'un montant de 50 000,00 € soient répartis entre les copropriétaires du syndicat sur la base de leurs tantièmes.

B) Que les fonds de cette vente d'un montant de 50 000,00 € soient placés sur « le fond travaux » du syndicat.

Château de Jouarres, AGO du 23 mars 2019 certifié conforme à l'original Page 10/12

L'assemblée demande que cette vente soit conditionnée avec les conditions suspensives suivantes :

- Cette résolution était acquise seulement et uniquement à la société P.M.M, candidate à l'acquisition de la cour, que lorsqu'elle sera propriétaire du château, après réitération de l'acte définitif.
- Que la dette de la SCI MAJOR devra être totalement apurée lors de la vente du château.
- Que les lots 105 à 110 soient alimentés en eau, électricité et télécommunication, par des branchements indépendants de ceux de la copropriété, aux frais exclusifs du nouvel acquéreur.

L'assemblée avait demandé au syndic que le produit de cette vente soit temporairement affecté sur le compte bancaire courant du syndicat des copropriétaires en attente d'une décision d'une prochaine assemblée sur son devenir.

Compte tenu que ce projet n'a pas abouti, l'assemblée procède au vote :

|               |                                                                                                                                                                |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VOTENT POUR   | 6841 / 6841 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10015)<br>(1465 tantièmes votant par correspondance, 5376 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) |
| VOTENT CONTRE | NEANT                                                                                                                                                          |
| ABSTENTION    | 79 (Total tantièmes : 10015) (79 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)                                                                            |

M. ou Mme FRUTIER PHILIPPE (79)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.**

**Résolution n°17 : Décision de procéder aux travaux de réparation de la toiture du local vélo de la résidence, (cf PJ devis), (art 25-1) :**

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux de réparation de la toiture du local vélo de la résidence, basé sur la proposition de l'entreprise AZ TOITURE, avec au préalable :

- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 7 520,00 € TTC est retenue.
- donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 8 000,00 € TTC, (hors honoraires) et autorise le Syndic à passer commande en conséquence.
- Les honoraires de suivi administratif du syndic sont arrêtés à 2 % HT du montant TTC des travaux
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale est retenue.
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour.
- Les fonds seront pris du les fonds disponibles du fond de travaux ALUR (14 182,30 € au 31/12/2019)

La résolution est mise aux voix :

|                                                  |                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VOTENT POUR                                      | 6832 / 10015 tantièmes (1377 tantièmes votant par correspondance, 5455 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) |
| VOTENT CONTRE                                    | 88 / 10015 tantièmes (88 tantièmes votant par correspondance)                                                             |
| Ind. DENIS - CHACHUAT CHRISTOPHE, STEPHANIE (88) |                                                                                                                           |
| ABSTENTION                                       | NEANT                                                                                                                     |

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée.**

**Résolution n°18 : Autorisation à donner au copropriétaire du lot n° B30, afin de procéder à l'installation d'une climatisation dans son logement, (art 25).**

L'assemblée met aux voix l'autorisation à donner à Patrice ROLAND, copropriétaire du lot n° B30, d'installer une climatisation dans son logement dans les conditions suivantes :

- A ses frais exclusifs
- Que l'installation soit réalisée par un professionnel spécialisé.
- Monsieur ROLAND assumera toutes dégradations commises dans le cadre de la réalisation des travaux à ses frais exclusifs.
- Délégation donnée au conseil syndical afin de valider le projet d'installation.

La résolution est mise au vote :

VOTENT POUR 649 / 10015 tantièmes (570 tantièmes votant par correspondance, 79 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
M. ou Mme DISSAUX PHILIPPE (104), M. ou Mme MARGEZ YVON (60), M. ou Mme CAILLEUX PIERRE (76), M. ou Mme ROLAND PATRICE (83), Ind. DENIS - CHACHUAT CHRISTOPHE, STEPHANIE (88), M. ou Mme GROSPERRIN PHILIPPE (76), M. ou Mme FRUTIER PHILIPPE (79), M. ou Mme WADE BRIAN (83)

VOTENT CONTRE 5974 / 10015 tantièmes (678 tantièmes votant par correspondance, 5296 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

ABSTENTION 297 / 10015 tantièmes (217 tantièmes votant par correspondance, 80 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
Mme DAVAL Christine (80), M. YOUNG MICHAEL (76), M. ou Mme MAILLARD CHRISTIAN - NADINE (65), M. ou Mme CUISSE PASCAL (76)

**Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.**

**L'assemblée demande que le conseil syndical travaille sur un "projet" d'installation de climatisations réversibles collectives par bâtiment, s'inscrivant dans le cadre d'une "économie d'énergie".**

**Résolution n°19 : Décision procéder à l'installation de deux bornes de recharge pour véhicules électriques sur les deux places de parking attenantes au local transformateur EDF, (art 24).**

L'assemblée met au vote la décision de procéder à l'installation de deux bornes de recharge pour véhicules électriques sur les deux places de parking attenantes au local transformateur EDF.

- La définition d'une enveloppe budgétaire basée sur la proposition de la société BORNE IS BORN d'un montant de 3 144,40 €/unitaire HT est retenue.
- donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 6 300,00 € HT et autorise le Syndic à passer commande en conséquence.
- Les honoraires de suivi administratif du syndic sont arrêtés à 200,00 HT.
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale est retenue.
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour, (ou décalée sur la base aux dates des appels définies ci-dessous)
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée,

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR 659 / 6840 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10015)  
(659 tantièmes votant par correspondance)  
M. YOUNG MICHAEL (76), M. ou Mme DISSAUX PHILIPPE (104), M. ou Mme MARGEZ YVON (60), M. ou Mme CAILLEUX PIERRE (76), M. ou Mme WHEELER-CORCORAN PAUL MAUREEN (101), M. ou Mme GROSPERRIN PHILIPPE (76), M. ou Mme WADE BRIAN (83), M. ou Mme TAAFFE OWEN - ANNETTE (83)

VOTENT CONTRE 6181 / 6840 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10015)  
(806 tantièmes votant par correspondance, 5375 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

ABSTENTION 80 (Total tantièmes : 10015) (80 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
Mme MICHARD Martine (80)

**Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.**

**L'assemblée demande la mise à l'étude d'une solution avec installation gratuite et comparative du KWh facturé à l'utilisateur.**

**Résolution n°20 : Résolution informative : demande faite à l'ASA d'irrigation Olonzac - Homps afin de raccorder le réseau d'eau des espaces verts de la copropriété au réseau d'eau d'irrigation sous pression géré par l'ASA d'irrigation Olonzac- Homps, (résolution sans vote).**

Dans l'intérêt économique de la copropriété, le syndic informe les copropriétaires qu'une correspondance a été transmise à la demande du conseil syndical auprès de l'Association Syndicale Autorisée d'Olonzac afin de pouvoir faire raccorder le réseau d'eau d'alimentation des espaces verts de la copropriété au réseau d'eau géré par l'association précitée.

Dès la réponse obtenue de l'association, le syndic tiendra informé de la réponse obtenue de l'association.

**L'assemblée en prend acte.**

**Résolution n°21 : Souscription d'une police protection juridique copropriété. (Art 24)**

L'Assemblée Générale examine la proposition d'assurance reçue, dont le montant est calculé en fonction des mètres carrés indiqués sur le permis de construire joint à la présente convocation et choisit de :

- Souscrire une protection juridique "copropriété", (cf en PJ) moyennant une prime TTC de 495,67 €, (somme intégrée aux budgets prévisionnels en cours et à venir).

**L'assemblée déclare avoir pris connaissance des conditions de celle-ci et entérine cette décision.**

VOTENT POUR 6816 / 6920 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10015)  
(1361 tantièmes votant par correspondance, 5455 tantièmes votant  
en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION 104 / 6920 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10015)  
(104 tantièmes votant par correspondance)  
M. ou Mme DISSAUX PHILIPPE (104)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.**

**Résolution n°22 : Autorisation à donner à la SAS « La Résidence du Château de Jouarres »  
de pouvoir utiliser la cour intérieure, (propriété du syndicat des copropriétaires), « côté  
intérieur » située à l'arrière des lots n° 105 à 110, dans la cadre de ses activités  
commerciales de Résidence du Tourisme. (Art 25).**

La SAS « La Résidence du Château de Jouarres », sollicite, dans le cadre de ses activités commerciales, la  
possibilité d'utiliser la cour intérieure, propriété du syndicat des copropriétaires, « côté intérieur » située à  
l'arrière des lots n° 105 à 110, dans la cadre de ses activités commerciales de Résidence du Tourisme et  
accessible par le domaine public.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR 6844 / 10015 tantièmes (1389 tantièmes votant par  
correspondance, 5455 tantièmes votant en présentiel ou par  
procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION 76 / 10015 tantièmes (76 tantièmes votant par correspondance)  
M. YOUNG MICHAEL (76)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**

**Résolution n°23 : Décision à prendre d'autoriser le conseil syndical à procéder à l'étude d'une solution technique permettant de séparer physiquement le syndicat des copropriétaires de la partie privative du Château « hors syndicat » (Art 25).**

*Il a été observé des passages dans la copropriété de personnes extérieures à la résidence, pour accéder à un commerce localisé à l'intérieur du château, lui-même hors syndicat. Outre le fait de la pénétration de personnes extérieures à la résidence dans l'enceinte de la copropriété, cet état de fait mobilise aussi momentanément des places de stationnements et remet en cause la sécurité de la résidence, par des personnes en accès « non contrôlées ». Aussi après un incident de bris de glace du Château, (les morceaux de verre sont tombés dans le syndicat des copropriétaires).*

*Il convient de disposer du plan cadastral précis de limite de propriété entre les deux « lots volumes » syndicat des copropriétaires / Château.*

*L'aspect esthétique de la réalisation d'une séparation matérialisée doit être également prise en compte pour éviter tout préjudice, tant au propriétaire du Château, qu'à la copropriété elle-même dans le cadre de leurs activités respectives, tout en délimitant, (soit par marquage et/ou implantation de clôture et/ou palissade et/ou toutes solutions de délimitation esthétique).*

*La résolution est mise aux voix :*

|               |                                                                                                                                                                                |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VOTENT POUR   | 6606 / 10015 tantièmes (1230 tantièmes votant par correspondance, 5376 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)                                                      |
| VOTENT CONTRE | 159 / 10015 tantièmes (159 tantièmes votant par correspondance)<br>M. ou Mme BOUTHORS BRUNO (76), M. ou Mme ROLAND PATRICE (83)                                                |
| ABSTENTION    | 155 / 10015 tantièmes (76 tantièmes votant par correspondance, 79 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)<br>M. YOUNG MICHAEL (76), M. ou Mme FRUTIER PHILIPPE (79) |

***Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.***

**Résolution n°24 : Résolution informative (sans vote) : concernant le rappel des dispositions du règlement de copropriété, aux copropriétaires acquéreurs, sur l'usage des parties communes.**

*A la demande d'un copropriétaire : la présente résolution vise à permettre le rappel à l'ensemble des copropriétaires de l'usage des parties communes définie dans le règlement de copropriété, comme suit :*

*Chapitre III. - Usage des parties communes*

*Art. 32. - Chacun des copropriétaires pourra, pour la jouissance de sa fraction divise, user librement des parties communes suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.*

*Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui sera édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et éléments d'équipements communs.*

*Le Gestionnaire de la Résidence de Tourisme, en sa qualité de Preneur à bail des lots de la copropriété, et, tant que durera ce bail, au titre de sa durée initiale et de ses éventuels renouvellements, sera substitué aux copropriétaires dans les droits et obligations résultant du présent article.*

*1. - USAGE DES PARTIES COMMUNES GENERALES*

*Art 33. - Réserve faite de la réglementation intérieure visée à l'article précédent, les copropriétaires devront utiliser les parties communes équipements collectifs et services généraux mis à leur disposition conformément à leur destination.*

*En particulier, le sol des voies de desserte et des trottoirs ne pourra en aucun cas faire l'objet d'une occupation privative au profit de qui que ce soit ; chaque copropriétaire ou usager aura droit de passage pour lui, sa famille, ses visiteurs et préposés.*

*Les places de stationnement ne pourront être utilisées qu'au profit des mêmes personnes à l'exclusion des Étrangers à la copropriété.*

*Les jardins attenants aux maisons individuelles, définis à l'état descriptif de division, seront réservés à l'usage privatif des propriétaires de ces maisons, à charge pour eux de respecter l'harmonie générale de l'ensemble immobilier, de ne pas modifier la destination de ces jardins et de se conformer aux dispositions édictées pour leur jouissance.*

*Le Gestionnaire de la Résidence de Tourisme, en sa qualité de Preneur à bail des lots de la copropriété, et, tant que durera ce bail, au titre de sa durée initiale et de ses éventuels renouvellements, sera substitué aux Copropriétaires dans les droits et obligations résultant du présent article.*

## *II. - USAGE DES PARTIES COMMUNES SPÉCIALES À CHAQUE IMMEUBLE COLLECTIF*

*Art. 34. - Nul ne pourra, même temporairement encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers,*

*Couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui devront être garées dans les locaux réservés à cet usage.*

*En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante-huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet*

*Art. 35. - Les tapis des escaliers pourront être enlevés tous les ans en été, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les copropriétaires et tous autres occupants puissent réclamer une indemnité quelconque.*

*Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.*

*Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.*

*La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.*

*Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes.*

*Le syndic pourra toutefois autoriser l'apposition de plaques professionnelles dans les conditions visées au chapitre II ci-dessus.*

*Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un appartement.*

*Art. 36.- En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il pourra être installé, en un ou plusieurs points décidés par le constructeur puis le syndic, des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre d'appartements, d'un modèle déterminé par le Syndic, en accord avec le Gestionnaire de la Résidence de Tourisme, pendant la durée de son exploitation. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans autorisation de l'Assemblée Générale.*

*Art. 37. - Les copropriétaires pourront, après en avoir avisé le syndic, procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone, et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer de nuisances aux autres copropriétaires, en accord avec le Gestionnaire de la Résidence de tourisme. Pendant la durée de son exploitation.*

Art. 38. - L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent, pour cause de force majeure, ou de suspension momentanée, pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Pendant la durée de son exploitation, le Gestionnaire de la Résidence de tourisme, aura, en liaison avec le Syndic, à veiller au respect des dispositions ci-dessus énoncées,

### **III. - DISPOSITIONS COMMUNES**

Art. 39. - Les copropriétaires et le gestionnaire pendant la durée de la résidence de tourisme devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever la copropriété et les faire respecter par les sous-locataires. Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

Art. 40. - En cas de carence de la part d'un copropriétaire pour l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur. Ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur des immeubles, le syndic, après décision de l'assemblée générale pourra remédier, aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai d'1 mois.

**Le président de séance demande l'ajout des articles suivants, également inclus dans le règlement de copropriété.**

### **TITRE 1. - CONDITIONS D'USAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

#### **Chapitre 1. - Destination de l'ensemble immobilier**

Art. 11. - L'immeuble est destiné à l'usage de Résidence de Tourisme au sens de l'arrêté du 14 février 1986 modifié du Ministère du Commerce Extérieur et du Tourisme, (publié au Journal Officiel du 6 mars 1986).

Il présentera donc les caractéristiques édictées par ledit arrêté, qui impose notamment que, pendant une durée de neuf ans, son exploitation soit assurée par une seule personne physique ou morale, liée par contrat de louage, ou mandat aux copropriétaires.

En outre, compte-tenu des dispositions de l'arrêté précité, le présent règlement :

- prévoit pour l'ensemble de l'immeuble, (destiné à l'usage de résidence de tourisme), une destination, et des conditions de jouissance des parties tant privatives que communes, conformes à leur mode d'utilisation défini à l'article 1er dudit arrêté pour ce type de classement.
- comporte l'obligation durable pour l'ensemble de l'immeuble, de location des appartements meublés, pour une durée qui ne saurait être inférieure à 9 ans, les copropriétaires pouvant toutefois bénéficier d'une réservation prioritaire.

*Dès que l'immeuble cessera d'être affecté à usage de résidence de Tourisme, il sera de plein droit affecté à usage d'habitation meublée ou non, sous réserve des prescriptions alors applicables au logement.*

*Cet immeuble pourra aussi après obtention de toutes autorisations administratives éventuellement nécessaires, être destiné partiellement à l'usage de Résidence d'Habitation, Professionnelle ou Commerciale, sur décision de l'Assemblée des Copropriétaires.*

## *Chapitre II. - Usage des parties privatives*

### *Art. 12. - Principes et exception*

*Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble ni de porter atteinte à sa destination, et sous les réserves qui seront exposées ci-après.*

*Etant précisé que s'agissant d'une Résidence de Tourisme classée, le gestionnaire, preneur à bail commercial de tout ou partie des lots de copropriété ci-après énoncés, utilisera les lots pris à bail commercial pour exercer la profession de loueur de meublés conformément à l'article 261.D.4°a et c) du Code Général des Impôts (CGI).*

*Art. 13. - Occupation. - Les appartements ne pourront être occupés que dans le respect de la désignation sus énoncée,*

*Art. 14. - Box - parkings couverts. Ils ne pourront servir qu'au remisage des automobiles, à l'exclusion de tous autres véhicules ou caravanes. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. Des appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des copropriétaires.*

*Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable supérieure à celle acceptée par les compagnies d'assurances sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur.*

*L'emploi des avertisseurs n'est autorisé que pour l'entrée et la sortie des voitures. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.*

*Il est également interdit de fermer les box, sauf autorisation spéciales de l'assemblée générale des copropriétaires.*

*Art. 15. - Locations. : Les Locations et sous locations sont autorisées dans le cadre de la résidence de tourisme. En fin d'exploitation, si l'immeuble, de l'accord des copropriétaires, est destiné principalement à usage d'habitation, les copropriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie ci-dessus.*

*Les baux et engagements de locations devront Imposer aux locataires, l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.*

*En tout cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.*

*Le copropriétaire bailleur devra aviser le syndic par lettre recommandée avec accusé de réception dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire.*

*L'immeuble étant destiné à son achèvement à titre principal de résidence de tourisme, les copropriétaires donneront à bail commercial, nu ou meublé, les lots de copropriété par appartement, le preneur à bail de la résidence devra respecter les énonciations ci- dessus.*

*La transformation des appartements en chambres meublées, pour être louée à des personnes distinctes, est interdite, mais les locations en meublés par appartement entiers sont autorisées dans le cadre des dispositions sus énoncées.*

*Art. 16. - Harmonie de l'immeuble. - Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.*

*La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles proposées par l'architecte de l'opération.*

*La pose de véranda, ou de système équivalent, permettant de clore terrasses ou balcons, est strictement interdite. Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.*

*Les tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic.*

*Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.*

*Art. 17. - Utilisation des fenêtres et balcons. - Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, tant sur la rue que sur la cour ni dans les couloirs.*

*Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.*

*Aucun vase ou jardinière ne pourra être positionné à l'extérieur des garde-corps, balustrades et barres d'appui des fenêtres, balcons, et terrasses.*

*Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble ni eau, ni détritiques ou immondices quelconques.*

*Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.*

*Art. 18. - Bruits. - Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service.*

*En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.*

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des électrophones et magnétophones, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Durant l'exploitation de la résidence de tourisme, ces obligations devront être respectées par les sous-locataires. Le preneur à bail des appartements, gestionnaire de la résidence, devra porter ou faire porter à la connaissance desdits ces règles et veiller à leur respect.

Art. 19. - Animaux. - Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les chiens ne devront errer dans les parties communes. Les propriétaires de chiens devront les tenir en laisse en dehors des parties privatives, et ramasser les déjections de leurs animaux, pour les déposer enveloppées dans un conteneur à ordures.

Art. 20. - Antennes. - Des antennes collectives de télévision seront installées sur la copropriété, et plus précisément sur le bâtiment accueil dont le propriétaire sera tenu de donner accès pour toute installation et réparation, le tout pour les besoins de tous les lots d'habitation.

Art. 21. - Enseignes. Plaques. - Publicité

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau, paraboles, ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments est strictement interdite sauf ce qui est ci-après énoncé :

Le gestionnaire aura le droit d'apposer un panneau signalétique sur la façade des immeubles pendant toute la durée de son activité dans la résidence.

Il est précisé qu'en vue de commercialiser les lots composant l'ensemble immobilier ci-dessus désigné, le Gestionnaire de la Résidence de Tourisme, est autorisé à apposer des panneaux d'affichage, fléchage, à l'entrée de l'ensemble immobilier, les parties communes ou les murs, ou les balcons, avant ou pendant la durée des travaux et de la commercialisation totale, sans possibilité de recours de la part des copropriétaires occupants ou non contre le promoteur, et sans qu'il puisse lui être demandé aucune indemnité quelconque.

Il est en outre expressément convenu que les copropriétaires de l'ensemble immobilier et la Syndicat des Copropriétaires ne pourront solliciter aucune indemnité au titre de l'apposition de l'enseigne ou de la reproduction des clichés de l'immeuble sur divers catalogues touristiques quelque-soit le support et ce pendant toute la durée de l'exploitation de la Résidence de Tourisme par la société gestionnaire.

Pour le cas où l'Assemblée Générale des copropriétaires déciderait de modifier partiellement la destination de l'immeuble objet du présent règlement de copropriété comme indiqué ci-devant à l'article 7, le syndic pourra autoriser qu'il soit posé une plaque sur la porte palière.

Les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le Syndic.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité. Le modèle de ces plaques est fixé par le Syndic qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées.

Le tout en accord avec le Gestionnaire de la Résidence de Tourisme, pendant l'exploitation de celle-ci.

*Art. 22. - Réparations et entretien (accès des ouvriers). - Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.*

*Ils ne pourraient prétendre à une indemnité que dans les conditions énoncées à l'article 129 ci-après.*

*Art. 23. - Libre accès. - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résidant effectivement dans la Commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du Syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.*

*Enfin, il est rappelé que la société gestionnaire est autorisée à pénétrer dans l'immeuble tant par elle-même que par ses fournisseurs et prestataires de services.*

*Art. 24. - Entretien des canalisations d'eau et robinetterie. - Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisance devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.*

*En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait, devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.*

*Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.*

*Art. 25. - Radiateurs. - Sans objet*

*Art. 26. - Chauffage - Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.*

*Art. 27. - Ramonage. - Sans objet*

*Art. 28. - Modifications. - Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de son appartement sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.*

*Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ces travaux ; celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte du syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux, le tout sous réserve de l'accord du Gestionnaire de la Résidence de Tourisme, dans le respect des stipulations des taux commerciaux en cours et tant que cette résidence durera.*

*Art. 29. - Surcharge des planchers. - Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.*

*Art. 30. - Responsabilités. - Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.*

*Pendant la durée du Bail Commercial, consenti au Gestionnaire sur chaque lot de la copropriété, celui-ci sera responsable de ses fautes ou négligences dans les termes sus-énoncés.*

*Art. 31. - Appartements-villas - Sans objet.*

### **III. - DISPOSITIONS COMMUNES**

*Art. 39. - Les copropriétaires et le gestionnaire pendant la durée de la résidence de tourisme devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la copropriété et les faire respecter par les sous-locataires.*

*Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.*

*Art. 40. - En cas de carence de la part d'un copropriétaire pour l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur des immeubles, le syndic, après décision de l'assemblée générale pourra remédier, aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai d'1 mois.*

**L'assemblée en prend acte.**

**Résolution n°25 : Questions diverses. (Pas de vote).**

*Les copropriétaires sont invités à faire part au syndic de toutes remarques concernant l'entretien de la résidence ou la tenue des dossiers présents et à venir.*

*Ces délibérations n'ont pas valeur de décisions exécutoires.*

- Prévision date prochaine Assemblée*
- Prévision questions à débattre à la prochaine Assemblée : 27 Mars 2021, (sauf imprévus).*
- Choix des entreprises à consulter dans le cadre de la mise en concurrence des contrats ou dans le cadre des travaux à faire ou à proposer :*
  - Remarques sur la tenue de l'immeuble :*
    - Demander à la société des Eau le règlement de la distribution d'eau*
    - L'assemblée souhaite que soit mené une réflexion globale d'équipements divers "jeux d'enfants, espace barbecue, city park, utilisation de la maison du vigneron, parcours sportif"*

***La séance est levée à 14H30.***

*Ont signé :*

***Président***

***Mr GRUBER Alain***

***Scrutatrice***

***Mme MICHARD Martine***

***Secrétaire***

***Le Cabinet C. G. S.***

*L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique :*

*" 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.*

*Sauf cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionnée à la première phrase du présent alinéa."*