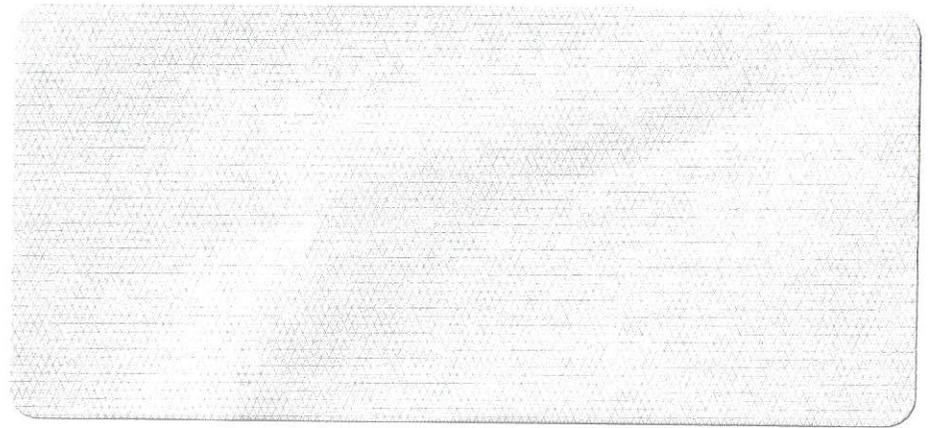
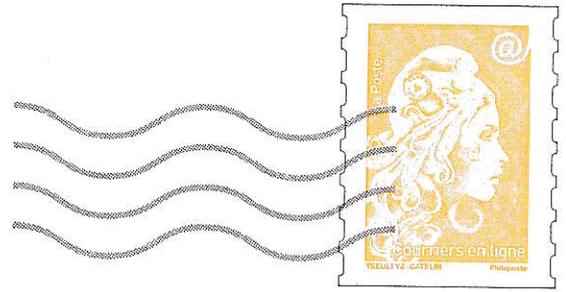




# LETTRE RECOMMANDÉE EN LIGNE



Déposé le : 27.07.2025  
51P208000T700001  
**LR RI AR**

SD : 870012263138813



M. PEZZANI Robert  
4 RESIDENCE DE LA THIBAUDIERE  
37210 PARCAY MESLAY



51P208000T70000110131

**RESIDENCE LE CHATEAU DE LA TOUR  
10 RUE DU DOCTEUR LEBLED - 37210 ROCHECORBON**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE  
du Lundi 30 juin 2025**



51P208000170000110231

Le **lundi 30 juin 2025 à 17h00**, les copropriétaires de la résidence **LE CHATEAU DE LA TOUR 10 RUE DU DOCTEUR LEBLED - 37210 ROCHECORBON** se sont réunis **CITYA CHARLES GILLE SALLE GILLE 32 RUE CHARLES GILLE 37000 TOURS** en assemblée générale **ANNUELLE** sur convocation du syndic **CITYA CHARLES GILLE**, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA CHARLES GILLE** est représenté par **MOINE Marie**.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **6 copropriétaires sur 6** sont présents ou valablement représentés et représentent **1003 tantièmes / 1003 tantièmes**.

Monsieur **CHATREFOUX LAURENT - UFF (126)** - Madame **FARJAUDOU LAURINE (179)** - Madame **FARJAUDOU VALERIE (77)** - Madame **ROCHE DE LA RIGODIERE** représentant Madame **GOFFIN RENEE (245)** - M. ou Mme **PEZZANI ROBERT OU EVELYNE (188)** représentant M. ou Mme **LE GALL GUY OU RACHEL (188)** -

**Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :**

représentant **0 tantièmes / 1003 tantièmes** étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défailants aux différents votes.

#### **RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24**

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : **Madame FARJAUDOU Laurine**.

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 376 tantièmes / 1003 tantièmes.  
LE GALL GUY OU RACHEL (188), PEZZANI ROBERT OU EVELYNE (188),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes pour** : 3 copropriétaire(s) représentant 501 tantièmes / 1003 tantièmes.  
FARJAUDOU LAURINE (179), FARJAUDOU VALERIE (77), GOFFIN RENEE (245),

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 126 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : **CHATREFOUX LAURENT - UFF (126)**,

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 501 tantièmes / 501 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24**

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : **Madame FARJAUDOU Valérie**.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes contre** : 2 copropriétaire(s) représentant 376 tantièmes / 1003 tantièmes.  
LE GALL GUY OU RACHEL (188), PEZZANI ROBERT OU EVELYNE (188),

**Votes pour** : 3 copropriétaire(s) représentant 501 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 126 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : **CHATREFOUX LAURENT - UFF (126)**,

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 501 tantièmes / 877 tantièmes.**

#### **RESOLUTION N°02 a: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24**

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : **Monsieur PEZZANI**.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes contre** : 3 copropriétaire(s) représentant 501 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes pour** : 2 copropriétaire(s) représentant 376 tantièmes / 1003 tantièmes.

LE GALL GUY OU RACHEL (188), PEZZANI ROBERT OU EVELYNE (188),

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 126 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : CHATREFOUX LAURENT - UFF (126),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés** .  
**Soit 501 tantièmes / 877 tantièmes.**

**RESOLUTION N°03: Election du secrétaire de séance de l'assemblée. Article 24**

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale élit : CITYA CHARLES GILLE représenté par Marie MOINE.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes pour** : 5 copropriétaire(s) représentant 877 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 126 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : CHATREFOUX LAURENT - UFF (126),

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 877 tantièmes / 877 tantièmes.**

**RESOLUTION N°04: Décision d'annuler des résolutions de l'assemblée générale du 28 juin 2024.**

Dans le cadre du recours de Monsieur PEZZANI à l'encontre de l'assemblée générale du 28 juin 2024, et afin d'anticiper une éventuelle annulation des décisions prises qui pourrait engendrer des difficultés de gestion de la copropriété, l'assemblée générale décide d'annuler certaines résolutions adoptées.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

**RESOLUTION N°04 a: Décision d'annuler des résolutions de l'assemblée générale du 28 juin 2024. Résolution n°5 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023. Article 24**

Pour éviter des difficultés de gestion de la copropriété, l'assemblée générale décide d'annuler la résolution n°5 de l'assemblée générale du 28 juin 2024 concernant l'approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 pour un montant de 6 747.10 EUROS TTC.

**Abstentions** : 3 copropriétaire(s) représentant 501 tantièmes / 1003 tantièmes.  
FARJAUDOU LAURINE (179), FARJAUDOU VALERIE (77), GOFFIN RENEE (245),

**Votes contre** : 2 copropriétaire(s) représentant 376 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes pour** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 126 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : CHATREFOUX LAURENT - UFF (126),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés** .  
**Soit 376 tantièmes / 376 tantièmes.**

**RESOLUTION N°04 b: Décision d'annuler des résolutions de l'assemblée générale du 28 juin 2024. Résolution n°6 - Désignation à nouveau du syndic CITYA. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

Pour éviter des difficultés de gestion de la copropriété, l'assemblée générale décide d'annuler la résolution n°6 de l'assemblée générale du 28 juin 2024 concernant la désignation à nouveau du syndic professionnel CITYA CHARLES GILLE dont la durée du mandat est de 12 MOIS & 2 JOURS soit du 29 juin 2024 au 30 juin 2025 pour des honoraires sont arrêtés au montant de 1 605.00 EUROS TTC.

**Abstentions** : 3 copropriétaire(s) représentant 501 tantièmes / 1003 tantièmes.  
FARJAUDOU LAURINE (179), FARJAUDOU VALERIE (77), GOFFIN RENEE (245),

**Votes contre** : 2 copropriétaire(s) représentant 376 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes pour** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 126 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : CHATREFOUX LAURENT - UFF (126),



Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.  
Soit 376 tantièmes / 1003 tantièmes.

**RESOLUTION N°04 c: Décision d'annuler des résolutions de l'assemblée générale du 28 juin 2024. Résolution n°9 - Modification du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024. Article 24**

Pour éviter des difficultés de gestion de la copropriété, l'assemblée générale décide d'annuler la résolution n°9 de l'assemblée générale du 28 juin 2024 concernant la modification du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 porté de 5 873.00 EUROS TTC à 8 479.00 EUROS TTC et l'ajustement de l'avance de trésorerie de 456.00 EUROS.

**Abstentions** : 3 copropriétaire(s) représentant 501 tantièmes / 1003 tantièmes.  
FARJAUDOU LAURINE (179), FARJAUDOU VALERIE (77), GOFFIN RENEE (245),

**Votes contre** : 2 copropriétaire(s) représentant 376 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes pour** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 126 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : CHATREFOUX LAURENT - UFF (126),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .  
Soit 376 tantièmes / 376 tantièmes.

**RESOLUTION N°04 d: Décision d'annuler des résolutions de l'assemblée générale du 28 juin 2024. Résolution n°10 - Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025. Article 24**

Pour éviter des difficultés de gestion de la copropriété, l'assemblée générale décide d'annuler la résolution n°10 de l'assemblée générale du 28 juin 2024 concernant l'approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 arrêté à la somme de 8 479.00 EUROS TTC.

**Abstentions** : 3 copropriétaire(s) représentant 501 tantièmes / 1003 tantièmes.  
FARJAUDOU LAURINE (179), FARJAUDOU VALERIE (77), GOFFIN RENEE (245),

**Votes contre** : 2 copropriétaire(s) représentant 376 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes pour** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 126 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : CHATREFOUX LAURENT - UFF (126),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .  
Soit 376 tantièmes / 376 tantièmes.

**RESOLUTION N°04 e: Décision d'annuler des résolutions de l'assemblée générale du 28 juin 2024. Résolution n°21 - Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la consolidation de la charpente. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

Pour éviter des difficultés de gestion de la copropriété, l'assemblée générale décide d'annuler la résolution n°21 de l'assemblée générale du 28 juin 2024 concernant la décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la consolidation de la charpente pour un budget de 4 000.00 EUROS TTC financé par le Fonds Travaux ALUR en date du 1er octobre 2024 dont mandat est donné au conseil syndical pour le choix de l'entreprise.

**Abstentions** : 3 copropriétaire(s) représentant 501 tantièmes / 1003 tantièmes.  
FARJAUDOU LAURINE (179), FARJAUDOU VALERIE (77), GOFFIN RENEE (245),

**Votes contre** : 2 copropriétaire(s) représentant 376 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes pour** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 126 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : CHATREFOUX LAURENT - UFF (126),

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.  
Soit 376 tantièmes / 1003 tantièmes.

**RESOLUTION N°05: Décision de remettre aux votes les résolutions annulées à la résolution n°4.**

Pour éviter des difficultés de gestion de la copropriété, l'assemblée générale décide de remettre aux votes les décisions d'assemblée générale du 28 juin 2024 annulées en résolution n°4.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

**RESOLUTION N°05 a: Décision de remettre aux votes les résolutions annulées à la résolution n°4. Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24**

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale n'a pas d'observation particulière à formuler, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 6 747.10 EUROS TTC.

**Abstentions** : 3 copropriétaire(s) représentant 501 tantièmes / 1003 tantièmes.  
FARJAUDOU LAURINE (179), FARJAUDOU VALERIE (77), GOFFIN RENEE (245),

**Votes contre** : 2 copropriétaire(s) représentant 376 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes pour** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 126 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : CHATREFOUX LAURENT - UFF (126),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
**Soit 376 tantièmes / 376 tantièmes.**

**RESOLUTION N°05 b: Décision de remettre aux votes les résolutions annulées à la résolution n°4. Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA CHARLES GILLE représenté par Monsieur Christophe ROUSSEAU, gérant, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière CPI 3701 2016 000 004 527 délivrée le 01/03/2022 par la Chambre de Commerce et d'Industrie Touraine, Garantie Financière assurée par GALIAN Contrat N°100615.

Le syndic est nommé pour une durée de 12 MOIS & 2 JOURS qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 29 juin 2024 pour se terminer le 30 juin 2025.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 1 605.00 EUROS 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 Madame FARJAUDOU Laurine pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

**Abstentions** : 3 copropriétaire(s) représentant 501 tantièmes / 1003 tantièmes.  
FARJAUDOU LAURINE (179), FARJAUDOU VALERIE (77), GOFFIN RENEE (245),

**Votes contre** : 2 copropriétaire(s) représentant 376 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes pour** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 126 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : CHATREFOUX LAURENT - UFF (126),

**Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 376 tantièmes / 1003 tantièmes.**

**RESOLUTION N°05 c: Décision de remettre aux votes les résolutions annulées à la résolution n°4. Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2024 au 31/12/2024 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24**

L'assemblée générale qui s'est tenue le 30 juin 2024 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2024 au 31/12/2024 pour un montant de 5 873.00 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation et en avoir délibéré, l'assemblée décide de le modifier pour le porter ou le ramener à la somme de 8 479.00 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/01/2024 au 31/12/2024.

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres avec régularisation des montants déjà appelés à l'échéance du prochain appel de fonds.

Le syndic ajustera à 1/6ème (Art.35 du décret) du montant du budget prévisionnel l'avance constituant la réserve. Cet ajustement de 456.00 EUROS TTC est exigible le premier jour du trimestre qui suit la date de la tenue de l'assemblée générale, et sera effectué automatiquement chaque année pour être ainsi maintenu à 1/6ème du budget prévisionnel.

**Abstentions** : 3 copropriétaire(s) représentant 501 tantièmes / 1003 tantièmes.  
FARJAUDOU LAURINE (179), FARJAUDOU VALERIE (77), GOFFIN RENEE (245),

**Votes contre** : 2 copropriétaire(s) représentant 376 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes pour** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003



**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 126 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : CHATREFOUX LAURENT - UFF (126),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
**Soit 376 tantièmes / 376 tantièmes.**

**RESOLUTION N°05 d: Décision de remettre aux votes les résolutions annulées à la résolution n°4. Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2025 au 31/12/2025. Article 24**

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2025 et finissant le 31/12/2025 arrêté à la somme de 8 479.00 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

**Abstentions** : 3 copropriétaire(s) représentant 501 tantièmes / 1003 tantièmes.  
FARJAUDOU LAURINE (179), FARJAUDOU VALERIE (77), GOFFIN RENEE (245),

**Votes contre** : 2 copropriétaire(s) représentant 376 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes pour** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 126 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : CHATREFOUX LAURENT - UFF (126),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
**Soit 376 tantièmes / 376 tantièmes.**

**RESOLUTION N°05 e: Décision de remettre aux votes les résolutions annulées à la résolution n°4. Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la consolidation de la charpente. Proposition de la société QUINET jointe à la convocation. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : Consolidation de la charpente.

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées.

L'assemblée générale décide de donner délégation au conseil syndical pour le choix de l'entreprise dans la limite d'un budget maximal de 4 000.00 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux d'un montant total de 4 000.00 EUROS TTC sera réparti selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges GÉNÉRALES (01).

pour financer les travaux, l'assemblée générale autorise le syndic à procéder au remboursement du compte fonds travaux (livret A) à hauteur de 4 000.00 EUROS TTC à la date du 1er octobre 2024, sur la clé de répartition des charges GENERALES (01).

**Abstentions** : 3 copropriétaire(s) représentant 501 tantièmes / 1003 tantièmes.  
FARJAUDOU LAURINE (179), FARJAUDOU VALERIE (77), GOFFIN RENEE (245),

**Votes contre** : 2 copropriétaire(s) représentant 376 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes pour** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 126 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : CHATREFOUX LAURENT - UFF (126),

**Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 376 tantièmes / 1003 tantièmes.**

**RESOLUTION N°06: Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/01/2024 au 31/12/2024.**

Le conseil syndical : fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 01/01/2024 au 31/12/2024 qui sera joint au procès-verbal.

**Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.**

**RESOLUTION N°07: Approbation du compte travaux « Consolidation de la charpente ». Article 24**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'annexe 4 jointe à la convocation et en avoir délibéré, approuve en sa forme, teneur, imputation et répartition le comptes travaux relatif à la consolidation de la charpente pour un montant de 3 794.58 EUROS TTC.

Au vu des délibérés, l'assemblée générale demande qu'il soit vérifié dans le règlement de copropriété sous quelle clé de répartition est prévu les charges d'entretien du château. En fonction, les travaux seront répartis sur la clé de répartition conforme.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes contre** : 2 copropriétaire(s) représentant 376 tantièmes / 1003 tantièmes.

LE GALL GUY OU RACHEL (188), PEZZANI ROBERT OU EVELYNE (188),

**Votes pour** : 3 copropriétaire(s) représentant 501 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 126 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : CHATREFOUX LAURENT - UFF (126),

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

**Soit 501 tantièmes / 877 tantièmes.**

**RESOLUTION N°07 a: Approbation du compte travaux « Consolidation de la charpente ». Décision de porter le crédit sur le Fonds Travaux ALUR. Article 24**

Après avoir délibéré, l'assemblée générale décide que le crédit de 205.42 EUROS TTC soit porté sur le Fonds Travaux ALUR (Livret A) sur la base de répartition des charges GÉNÉRALES (01) à la date du 30 juin 2025.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes contre** : 2 copropriétaire(s) représentant 376 tantièmes / 1003 tantièmes.

LE GALL GUY OU RACHEL (188), PEZZANI ROBERT OU EVELYNE (188),

**Votes pour** : 3 copropriétaire(s) représentant 501 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 126 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : CHATREFOUX LAURENT - UFF (126),

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

**Soit 501 tantièmes / 877 tantièmes.**

**RESOLUTION N°08: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2024 au 31/12/2024 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24**

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale n'a pas d'observation particulière à formuler, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2024 au 31/12/2024, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 12 984.73 EUROS TTC.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes contre** : 2 copropriétaire(s) représentant 376 tantièmes / 1003 tantièmes.

LE GALL GUY OU RACHEL (188), PEZZANI ROBERT OU EVELYNE (188),

**Votes pour** : 3 copropriétaire(s) représentant 501 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 126 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : CHATREFOUX LAURENT - UFF (126),

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

**Soit 501 tantièmes / 877 tantièmes.**

**RESOLUTION N°09: Désignation du syndic (contrats joints à la convocation en annexes).**

L'assemblée générale examine et soumet au vote les candidatures suivantes :

- Proposition du conseil syndical - Nomination d'un syndic non professionnel
- Proposition du mandat de syndic professionnel CITYA CHARLES GILLE

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

**RESOLUTION N°09 a: Désignation du syndic. Proposition du conseil syndical - Nomination d'un syndic non professionnel. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

Nomination d'un syndic non professionnel :

L'assemblée générale des copropriétaires décide de nommer un syndic non professionnel en la personne de Madame Valérie FARJAUDOU, à compter du 1er juillet 2025, pour une durée d'un an.

Ce syndic bénévole pourra, si nécessaire, recourir aux services juridiques, techniques et comptables qu'il jugera utiles.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes contre** : 2 copropriétaire(s) représentant 376 tantièmes / 1003 tantièmes.  
LE GALL GUY OU RACHEL (188), PEZZANI ROBERT OU EVELYNE (188),

**Votes pour** : 4 copropriétaire(s) représentant 627 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
Soit 627 tantièmes / 1003 tantièmes.

**RESOLUTION N°09 b: Désignation du syndic. Nomination d'un syndic professionnel - Cabinet CITYA CHARLES GILLE. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

Candidature du cabinet CITYA CHARLES GILLE :

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA CHARLES GILLE représenté par Monsieur Christophe ROUSSEAU, gérant, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière CPI 3701 2016 000 004 527 délivrée le 01/03/2025 par la Chambre de Commerce et d'Industrie Touraine, Garantie Financière assurée par GALIAN Contrat N°100615.

Le syndic est nommé pour une durée de 12 MOIS qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 1er juillet 2025 pour se terminer le 30 juin 2026.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 1 605.00 EUROS 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 Madame FARJAUDOU Laurine pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes contre** : 3 copropriétaire(s) représentant 501 tantièmes / 1003 tantièmes.  
FARJAUDOU LAURINE (179), FARJAUDOU VALERIE (77), GOFFIN RENEE (245),

**Votes pour** : 2 copropriétaire(s) représentant 376 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 126 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : CHATREFOUX LAURENT - UFF (126),

La résolution (article 25) ayant obtenu **376 tantièmes / 1003 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **502 tantièmes / 1003 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

**RESOLUTION N°09 c: 2<sup>ème</sup> vote à l'article 25-1**

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 877 tantièmes.

**Votes contre** : 3 copropriétaire(s) représentant 501 tantièmes / 877 tantièmes.  
FARJAUDOU LAURINE (179), FARJAUDOU VALERIE (77), GOFFIN RENEE (245),

**Votes pour** : 2 copropriétaire(s) représentant 376 tantièmes / 877 tantièmes.  
LE GALL GUY OU RACHEL (188), PEZZANI ROBERT OU EVELYNE (188),

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 126 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : CHATREFOUX LAURENT - UFF (126),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés ..**  
Soit 501 tantièmes / 877 tantièmes.

**RESOLUTION N°10: Décision du syndicat de résilier le contrat de prestations d'assistance technique d'urgence 24/24h 7/7j.**

Après avoir délibéré, l'assemblée générale décide de résilier le contrat de prestations d'assistance technique d'urgence 24/24h 7/7j en date du 30 juin 2025.

**Sans objet au vu des décisions prises en résolution n°09a, le contrat prend fin de plein droit en date du 30 juin 2025.**

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

**RESOLUTION N°11: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2025 au 31/12/2025 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24**

Conformément à la résolution 5d, précédemment votée, l'assemblée générale a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2025 au 31/12/2025 pour un montant de 8 479.00 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation et en avoir délibéré, l'assemblée décide de le modifier pour le porter ou le ramener à la somme de 9 040.00 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/01/2025 au 31/12/2025.

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres avec régularisation des montants déjà appelés à l'échéance du prochain appel de fonds.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes contre** : 2 copropriétaire(s) représentant 376 tantièmes / 1003 tantièmes.  
LE GALL GUY OU RACHEL (188), PEZZANI ROBERT OU EVELYNE (188),

**Votes pour** : 3 copropriétaire(s) représentant 501 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 126 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : CHATREFOUX LAURENT - UFF (126),

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 501 tantièmes / 877 tantièmes.**

**RESOLUTION N°12: Ajustement de l'avance de trésorerie. Article 24**

Le syndic ajustera à 1/6ème (Art.35 du décret) du montant du budget prévisionnel l'avance constituant la réserve. Cet ajustement de 94.40 EUROS TTC est exigible le premier jour du trimestre qui suit la date de la tenue de l'assemblée générale, et sera effectué automatiquement chaque année pour être ainsi maintenu à 1/6ème du budget prévisionnel.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes pour** : 5 copropriétaire(s) représentant 877 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 126 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : CHATREFOUX LAURENT - UFF (126),

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 877 tantièmes / 877 tantièmes.**

**RESOLUTION N°13: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2026 au 31/12/2026. Article 24**

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2026 et finissant le 31/12/2026 arrêté à la somme de 9 040.00 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003 tantièmes.



**Votes contre** : 2 copropriétaire(s) représentant 376 tantièmes / 1003 tantièmes.  
LE GALL GUY OU RACHEL (188), PEZZANI ROBERT OU EVELYNE (188),

**Votes pour** : 3 copropriétaire(s) représentant 501 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 126 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : CHATREFOUX LAURENT - UFF (126),

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 501 tantièmes / 877 tantièmes.**

**RESOLUTION N°14: Election du conseil syndical.**

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 1 an sont :

**Madame FARJAUDOU Laurine, Madame FARJAUDOU Valérie,**

Sont candidats:

**Madame FARJAUDOU Laurine, Madame GOFFIN Vanessa, Monsieur PEZZANI,**

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

**RESOLUTION N°14 a: Election du conseil syndical. Candidature de Madame FARJAUDOU Laurine. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale nomme Madame FARJAUDOU Laurine pour une durée de 1 an en qualité de membres du conseil syndical :

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes contre** : 2 copropriétaire(s) représentant 376 tantièmes / 1003 tantièmes.  
LE GALL GUY OU RACHEL (188), PEZZANI ROBERT OU EVELYNE (188),

**Votes pour** : 4 copropriétaire(s) représentant 627 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 627 tantièmes / 1003 tantièmes.**

**RESOLUTION N°14 b: Election du conseil syndical. Candidature de Madame FARJAUDOU Valérie. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale nomme Madame GOFFIN Vanessa pour une durée de 1 an en qualité de membres du conseil syndical :

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes contre** : 2 copropriétaire(s) représentant 376 tantièmes / 1003 tantièmes.  
LE GALL GUY OU RACHEL (188), PEZZANI ROBERT OU EVELYNE (188),

**Votes pour** : 4 copropriétaire(s) représentant 627 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 627 tantièmes / 1003 tantièmes.**

**RESOLUTION N°14 c: Election du conseil syndical. Candidature de Monsieur PEZZANI. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale nomme Monsieur PEZZANI pour une durée de 1 an en qualité de membres du conseil syndical :

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes contre** : 4 copropriétaire(s) représentant 627 tantièmes / 1003 tantièmes.  
CHATREFOUX LAURENT - UFF (126), FARJAUDOU LAURINE (179), FARJAUDOU VALERIE (77), GOFFIN RENEE (245),

**Votes pour** : 2 copropriétaire(s) représentant 376 tantièmes / 1003 tantièmes.  
LE GALL GUY OU RACHEL (188), PEZZANI ROBERT OU EVELYNE (188),

**Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**

Soit 627 tantièmes / 1003 tantièmes.

**RESOLUTION N°15: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 300.00 EUROS HT.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes pour :** 5 copropriétaire(s) représentant 877 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Non VOTANT :** copropriétaire(s) 1 totalisant 126 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : CHATREFOUX LAURENT - UFF (126),

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
Soit 877 tantièmes / 1003 tantièmes.

**RESOLUTION N°16: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 500.00 EUROS HT, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

**Abstentions :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes pour :** 5 copropriétaire(s) représentant 877 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Non VOTANT :** copropriétaire(s) 1 totalisant 126 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : CHATREFOUX LAURENT - UFF (126),

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
Soit 877 tantièmes / 1003 tantièmes.



51P208000170000110731

**RESOLUTION N°17: Fonds de travaux - Décision de maintenir ou de modifier le montant de la cotisation annuelle à placer sur le compte fonds de travaux. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2023 pour toutes les copropriétés de plus de 10 ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble quelle que soit leur taille :

- de constituer un fonds de travaux pour les dépenses concernant :

- . l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et, le cas échéant, du diagnostic technique global,
- . la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ,
- . les travaux décidés par le syndic en cas d'urgence,

. les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux,

- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel ni, en cas d'adoption d'un Plan Pluriannuel Travaux, à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté,

- de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,

- de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lots ; il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

Et après avoir délibéré décide :

- de fixer le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux à 5 % du budget prévisionnel annuel, soit 452.00 EUROS. Le montant de cette cotisation annuelle sera par conséquent révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel.

- d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Pour l'année en cours, ces sommes seront appelées sur le nombre de trimestres restants à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre, soit 100 % le 1er octobre 2025,

- de placer ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes pour** : 5 copropriétaire(s) représentant 877 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 126 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : CHATREFOUX LAURENT - UFF (126),

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
Soit 877 tantièmes / 1003 tantièmes.

#### **RESOLUTION N°18: Point sur les procédures contentieuses.**

Point sur les procédures contentieuses.

- Dossier SDC CHATEAU DE LA TOUR / PEZZANI (RG n°22/03576) :

- Demandeur : Madame et Monsieur PEZZANI Robert
- Défenseur : Syndicat des Copropriétaires Château de la Tour
- Date Assignation : 23/08/2022
- Objet assignation : demande d'annulation de l'assemblée générale du 16/06/2022
- Avocat : Maître Gaylord GAILLARD
- Avancement de la procédure : En attente de la fixation de l'affaire par le Tribunal.

- Dossier SDC CHATEAU DE LA TOUR / LEGALL-PEZZANI (RG n°23/20148) :

- Demandeur : Madame LEGALL-PEZZANI Rachel
- Défenseur : Syndicat des Copropriétaires Château de la Tour
- Date Assignation : 28/02/2023
- Objet assignation : demande d'arrêt des travaux accordés à l'Indivision GOFFIN et de nomination d'un géomètre-expert concernant la cour B.
- Avocat : Maître Gaylord GAILLARD
- Avancement de la procédure : Communication des dires pour le 23 juin 2025 suite à la réunion d'expertise qui s'est tenue le 17 septembre 2024.

- Dossier SDC CHATEAU DE LA TOUR / PEZZANI (RG n°23/03894) :

- Demandeur : Madame et Monsieur PEZZANI Robert
- Défenseur : Syndicat des Copropriétaires Château de la Tour
- Date Assignation : 12/09/2023
- Objet assignation : demande d'annulation de l'assemblée générale du 30/06/2023
- Avocat : Maître Gaylord GAILLARD
- Avancement de la procédure : Suite à l'audience du 22 mai 2025, le délibéré sera rendu à compter du 18 septembre 2025.

- Dossier SDC CHATEAU DE LA TOUR / PEZZANI (RG n°24/03871) :

- Demandeur : Madame et Monsieur PEZZANI Robert
- Défenseur : Syndicat des Copropriétaires Château de la Tour
- Date Assignation : 26/08/2024

- Objet assignation : demande d'annulation de l'assemblée générale du 28/06/2024
- Avocat : Maître Gaylord GAILLARD
- Avancement de la procédure : Audience d'incident a été fixée au 9 octobre 2025 et en attente de la date de mise en état pour les conclusions au fond.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

**RESOLUTION N°19: Décision d'effectuer les travaux de structure ayant pour objet la reprise d'une partie de la charpente et du plancher. Propositions des sociétés QUINET & DELAUNAY/BESNIER jointes à la convocation.**

Lors des travaux de rénovation dans la pièce d'eau du lot n°18 et ce malgré les travaux de reprise de structure charpente déjà réalisés fin 2024, il a été constaté qu'une pièce porteuse de la charpente et le plancher étaient dans un état d'usure très avancé (voir inexistant par endroit). Ces éléments étant considérés comme parties communes, conformément au règlement de copropriété, les travaux de réfection sont portés au vote.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré décide d'effectuer les travaux de structure suivants : Reprise d'une partie de la charpente et du plancher.

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

**RESOLUTION N°19 a: Décision d'effectuer les travaux de structure ayant pour objet la reprise d'une partie de la charpente et du plancher. Proposition de la société QUINET. Article 24**

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise QUINET prévue pour un montant prévisionnel de 3 358.12 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux d'un montant total de 3 358.12 EUROS TTC sera réparti selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges GÉNÉRALES (01).

Pour financer les travaux, l'assemblée générale autorise le syndic à :

- Utiliser le Fonds Travaux ALUR (Livret A) à hauteur de ..... EUROS en date du .....  
ET/OU

- Procéder aux appels de fonds prévisionnels, pour le solde, en ..... trimestre(s), soit :

- ..... % exigible le .....
- ..... % exigible le .....
- ..... % exigible le .....

Le démarrage des travaux est prévu à la date du .....

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 376 tantièmes / 1003 tantièmes.  
LE GALL GUY OU RACHEL (188), PEZZANI ROBERT OU EVELYNE (188),

**Votes contre** : 3 copropriétaire(s) représentant 501 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes pour** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 126 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : CHATREFOUX LAURENT - UFF (126),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
**Soit 501 tantièmes / 501 tantièmes.**

**RESOLUTION N°19 b: Décision d'effectuer les travaux de structure ayant pour objet la reprise d'une partie de la charpente et du plancher. Proposition de la société DELAUNAY/BESNIER. Article 24**

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise DELAUNAY/BESNIER prévue pour un montant prévisionnel de 1 639.50 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux d'un montant total de 1 639.50 EUROS TTC sera réparti selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges GÉNÉRALES (01).

Pour financer les travaux, l'assemblée générale autorise le syndic à :

- Utiliser le Fonds Travaux ALUR (Livret A) à hauteur de 1 639.50 EUROS en date du 1er octobre 2025,  
ET/OU



- Procéder aux appels de fonds prévisionnels, pour le solde, en ..... trimestre(s), soit :

- ..... % exigible le .....
- ..... % exigible le .....
- ..... % exigible le .....

Le démarrage des travaux est prévu à la date d'octobre 2025.

L'assemblée générale demande qu'il soit vérifié dans le règlement de copropriété sous quelle clé de répartition est prévu les charges d'entretien du château. En fonction, les travaux seront répartis sur la clé de répartition conforme.

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 376 tantièmes / 1003 tantièmes.  
LE GALL GUY OU RACHEL (188), PEZZANI ROBERT OU EVELYNE (188),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Votes pour** : 3 copropriétaire(s) représentant 501 tantièmes / 1003 tantièmes.

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 126 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : CHATREFOUX LAURENT - UFF (126),

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 501 tantièmes / 501 tantièmes.

#### **RESOLUTION N°20: Validation des honoraires pour travaux.**

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : Reprise d'une partie de la charpente et du plancher, précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux soit .....EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 19.

**Sans objet eu égard aux votes de la résolution n°9b.**

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

#### **RESOLUTION N°21: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet l'entretien des arbres de la copropriété. Propositions en attente de réception.**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : Entretien des arbres de la copropriété.

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées.

L'assemblée générale décide de donner délégation au conseil syndical pour le choix de l'entreprise dans la limite d'un budget maximal de ..... EUROS TTC pour l'entretien des arbres de la copropriété.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux d'un montant total de ..... EUROS TTC sera réparti selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges GÉNÉRALES (01).

Pour financer les travaux, l'assemblée générale autorise le syndic à :

- Utiliser le Fonds Travaux ALUR (Livret A) à hauteur de ..... EUROS en date du .....

ET/OU

- Procéder aux appels de fonds prévisionnels, pour le solde, en ..... trimestre(s), soit :

- ..... % exigible le .....
- ..... % exigible le .....
- ..... % exigible le .....

Le démarrage des travaux est prévu à la date du .....

**Résolution sans objet faute de devis.**

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

**RESOLUTION N°22: Validation des honoraires pour travaux.**

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : Entretien des arbres de la copropriété, précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux soit .....EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 21.

**Sans objet.**

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

\*\*\*\*\*

**Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.**

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

\*\*\*\*\*

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. Art.26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h51.

**DISPOSITIONS LEGALES :**

→ Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

→ Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article ".

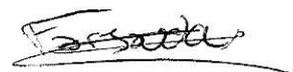
→ Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

POUR COPIE CONFORME

Syndic Bénévole

Valérie FARJAUDOU






## **Rapport du Conseil Syndical – Copropriété du château de la tour au 10 rue du docteur Lebled 37210 Rochecorbons**

- À joindre à la convocation de l'Assemblée Générale du 30/06/2025
- Rédigé le 09/06/2025, à Rochecorbon
- Par Laurine FARJAUDOU, Présidente du Conseil Syndical et Valérie FARJAUDOU, Vice-Présidente

### **1. Introduction**

Ce rapport a pour objectif d'informer l'ensemble des copropriétaires de la situation actuelle de la résidence située au 10 rue du docteur Lebled à Rochecorbon (37210), des faits marquants survenus depuis la dernière Assemblée Générale, ainsi que des observations et recommandations du Conseil Syndical.

Nous espérons que ce document contribuera à une meilleure compréhension des enjeux à venir et facilitera les échanges lors de l'Assemblée Générale du 30/06/2025.

### **2. Bilan de l'année écoulée**

#### **a) Communication avec le syndic**

Au cours de l'année écoulée, nous avons été confrontés à des difficultés récurrentes liées au manque de réactivité de notre gestionnaire, Mme Marie MOINE, ainsi qu'à l'absence de réponses à nos mails. Ce manque de gestion de la part du syndic a fortement limité notre capacité à suivre les affaires de la copropriété, en particulier sur le plan juridique, et a contribué à un manque de transparence regrettable. Cette absence de réactivité et de communication a engendré chez plusieurs copropriétaires un agacement croissant, voire une certaine exaspération face à l'impossibilité d'obtenir des réponses.

Nous rappelons que le syndic est soumis à des obligations précises envers la copropriété, notamment en matière d'information, de communication et de transparence, obligations qui, cette année, n'ont manifestement pas été respectées.

Exemple concret du manque de communication : nous n'avons reçu aucune information préalable concernant l'intervention d'un serrurier, intervenue le 9 avril 2025 à la copropriété, pour changer le cylindre de la porte du hall du château. Cette modification, effectuée sans consultation ni notification des copropriétaires, a temporairement rendu les lieux accessibles à tous. En effet, le serrurier avait installé une serrure à bouton, dans l'attente de la fabrication et de la distribution des nouveaux doubles de clés.



Cette intervention, menée sans transparence, a suscité un profond malaise, renforçant le sentiment d'avoir été mis devant le fait accompli. De plus, contrairement à ce que le serrurier aurait affirmé au syndic par téléphone, l'ancien cylindre était toujours fonctionnel. C'est pourquoi, afin de sécuriser les lieux, nous avons pris l'initiative de le réinstaller le 10/04/2025. Par précaution, nous avons également acheté un nouveau cylindre, destiné à être installé en cas de réelle défaillance future du cylindre.

Nous avons également trouvé surprenant, voire préoccupant, qu'un professionnel soit intervenu seul dans les parties communes sans être accompagné de notre gestionnaire, ce qui ne nous semble pas conforme aux bonnes pratiques de gestion. Il a dû demander à une des copropriétaire présente de lui ouvrir pour qu'il puisse accéder au hall afin d'examiner la porte du hall. Au dire du syndic, le serrurier devait à la base vérifier le ferme-porte et réaliser un devis dans le but de réparer le loquet permettant l'ouverture du battant demi fixe de la porte.

Autre exemple : Marie MOINE a annulé sa visite de la copropriété initialement prévue le 19/02/2025 à 16h, en nous prévenant seulement 15 minutes avant le rendez-vous par le biais de sa secrétaire. Cette annulation de dernière minute nous a semblé peu respectueuse, d'autant que certaines d'entre nous, comme Laurine FARJAUDOU, Présidente du conseil syndical, avaient dû poser un congé pour y assister. Le syndic a ensuite proposé un report au 16/04/2025.

De même, Valérie FARJAUDOU avait informé Marie, le 23/11/2023, des travaux qu'elle avait réalisés dans la copropriété. À cette occasion, elle lui avait transmis les factures ainsi que le détail des interventions effectuées (réparation de fissures dans la cage d'escalier etc.). Lors de la réunion de préparation de l'AG 2024, ces frais avaient été omis dans les comptes. Le même oubli s'est reproduit lors de la réunion préparatoire à l'AG 2025. Un nouveau rappel a dû alors lui être fait à ce sujet.

Nous souhaitons également souligner un dysfonctionnement récurrent dans l'organisation des Assemblées Générales. En effet, Marie transmet systématiquement la convocation, ainsi que la pré-convocation à valider par le Conseil syndical, à la toute dernière minute, générant stress, précipitation et un manque de temps évident pour permettre une relecture sereine et rigoureuse des documents.

À titre d'exemple, pour l'Assemblée Générale de 2025, nous avons reçu la pré-convocation le dimanche 8 juin à 16h31, et la convocation officielle a été envoyée à l'ensemble des copropriétaires à peine trois heures plus tard, à 19h35. Ce délai extrêmement court n'a pas permis aux membres du Conseil syndical de relire le document correctement ni de proposer les ajustements nécessaires. Nous avons eu à faire au même problème l'année dernière où, malheureusement, en plus de ce problème de timing, Marie n'avait pas tenu compte de plusieurs de nos remarques et demandes de modifications (exemple : Résolution en doublon,...).

Par ailleurs, Marie a pris seule l'initiative de modifier la date de l'Assemblée Générale, la passant au 30/06/2025 au lieu du 20/06/2025, sans consulter le Conseil syndical, prétextant qu'elle n'avait pas eu le temps de "produire l'ensemble plus tôt". Cet argument est malheureusement récurrent : chaque année, elle avance le même motif pour repousser l'Assemblée à la date limite légale. Nous nous retrouvons sur le fait accompli.

Enfin, il est très difficile de joindre Marie, que ce soit par téléphone ou par mail, celle-ci étant constamment "occupée", ce qui complique considérablement la communication avec le syndic.

### **b) Surfacturation injustifiée du syndic**

Le Conseil syndical tient à signaler une situation problématique concernant la gestion du syndic en place. En effet, des frais supplémentaires exorbitant nous sont demandés sans justificatifs détaillés ou valables, alors même que les avancées concrètes dans la gestion de la copropriété sont quasi inexistantes si ce n'est pas dire inexistantes.

Malgré nos relances, la gestionnaire reste difficilement joignable, que ce soit par téléphone ou par mail ou par lettre recommandée.

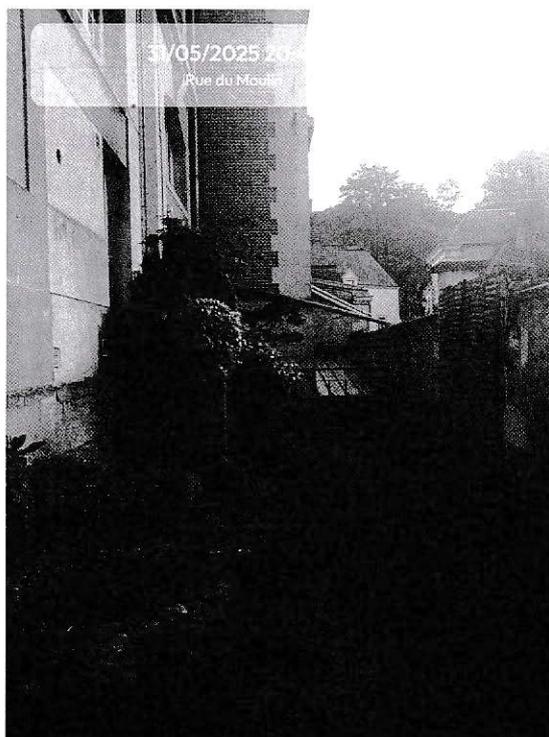
Cette absence de communication, couplée à une facturation supplémentaire non justifiée, interroge sur la légitimité de ces frais et sur la qualité du service rendu. Le Conseil syndical demande donc que toute facturation exceptionnelle soit désormais systématiquement accompagnée d'un justificatif précis, détaillant la nature des prestations réellement effectuées.

### **c) Rapport de visite de la copropriété du 16/04/2025 incomplet**

Le rapport de visite du 16/04/2025 est incomplet et n'a pas été corrigé, malgré notre mail mentionnant les informations manquantes. Le syndic n'a pas jugé utile de nous transmettre une version mise à jour. Plusieurs éléments ont été omis volontairement par notre gestionnaire ou présentés de manière incomplète, vraisemblablement pour ne pas aggraver les tensions existantes. Pourtant, que ces faits soient mentionnés ou non, les tensions demeurent vives en raison du non-respect persistant du règlement de copropriété par certains, et du climat conflictuel alimenté par des procédures juridiques que nous considérons comme abusives. Voici les points volontairement passés sous silence dans ce rapport :

- **Cour B** : Actuellement, quelques effets personnels de Mme LEGALL PEZZANI sont toujours présents sur cette cour (pots de fleur sur l'escalier de la cour B, canisses sur le portail), ce qui va à l'encontre de ce que le juge lui avait demandé de faire, c'est-à-dire, retirer ses affaires de toutes la cour B.





**Photos n°1** : Cour B avec des canisses sur le portail et des pots de fleur sur l'escalier appartenant à la cour B



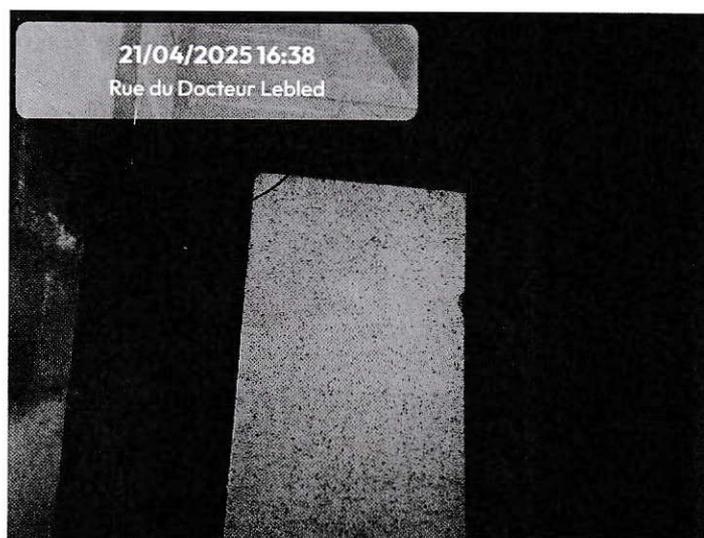
**Photos n°2 prise le 31/05/2025** : Zoom sur les pots de fleur se trouvant sur l'escalier appartement à la cour B

**Remarque** : Le rapport de visite daté du 12/11/2024 comportait aussi plusieurs erreurs que nous avons signalées au syndic. Cependant, aucune version corrigée ne nous a été transmise à ce jour.

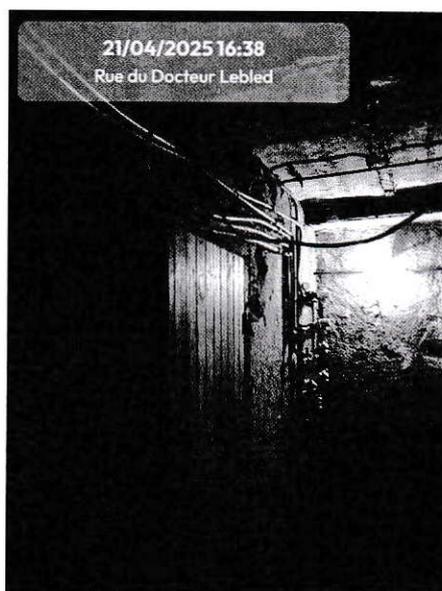
- **Installation non conforme d'un fil électrique dans les communs** : Ce fil pend dangereusement dans le local poubelle, près des compteurs d'eau. Il provient du garage de Mme LEGALL PEZZANI et se prolonge jusqu'à sa cave attenante aux compteurs d'eau. Malgré plusieurs signalements depuis

novembre 2023 au syndic, aucune action n'a été entreprise puisque le fil est toujours là. Dans son rapport du 16/04/2025, Mme MOINE a volontairement omis d'indiquer l'origine du câble, probablement pour éviter d'accentuer les tensions entre copropriétaires. Par ailleurs, nous tenons à signaler que ce fil pend au milieu du couloir situé sous la cour B, un espace régulièrement exposé à des infiltrations d'eau provenant du plafond.

Par mesure de prévention et de sécurité, il serait souhaitable que la propriétaire concernée prenne les dispositions nécessaires pour fixer correctement ce câble le long du mur, afin qu'il ne reste pas suspendu au milieu du passage et ne présente pas de danger pour les usagers des parties communes.



**Photos n°3** : Photo montrant le fil électrique pendant dans les communs sortant du garage de Mme LEGALL



**Photos n°4** : le fil électrique traverse le couloir de la cave commune pour se rendre dans la cave privative de Mme LEGALL attenante aux compteurs d'eau



### 3. Infos sur les assignations

À ce jour, aucune information concrète ne nous avait été communiquée concernant les assignations en cours. Il a fallu attendre la réception de la convocation, le dimanche 8 juin 2025, pour en apprendre davantage. À notre connaissance, quatre procédures judiciaires ont été engagées contre le syndicat des copropriétaires, ce qui implique l'ensemble des copropriétaires. Ces actions en justice ont été initiées par M. Robert PEZZANI et sa fille, Mme Rachel LEGALL PEZZANI.

- a) Assignation visant à faire annuler l'Assemblée Générale du 16/06/2022 (Demandeur : Robert PEZZANI)
- b) Assignation visant à demander l'arrêt des travaux accordés à l'indivision Goffin et de nomination d'un géomètre expert pour la cour B (Demandeur : Robert PEZZANI et Rachel LEGALL PEZZANI)
  - *En parallèle, Mme LEGALL et M. PEZZANI ont aussi assigné personnellement Vanessa Goffin et la mairie de Rochecorbon pour le même motif. Un article sur le sujet est d'ailleurs paru à ce sujet : [https://actu.fr/centre-val-de-loire/rochecorbon\\_37203/vives-tensions-entre-voisins-autour-de-la-reouverture-dune-porte-de-ce-chateau-dindre-et-loire-pres-de-tours\\_62460556.html?fbclid=IwY2xjawLOkl5leHRuA2FlbQlxMABicmlkETBrWHBTT2pTTDJ sU0JoNUhFAR4i2HyYI-tSeyGeTPEo-gpK4p7rB6u8RchO4Fc\\_JcewtdIIWY\\_zcQSFd4C1mQ\\_aem\\_X4N2i20eolCimQfGc4aV1A](https://actu.fr/centre-val-de-loire/rochecorbon_37203/vives-tensions-entre-voisins-autour-de-la-reouverture-dune-porte-de-ce-chateau-dindre-et-loire-pres-de-tours_62460556.html?fbclid=IwY2xjawLOkl5leHRuA2FlbQlxMABicmlkETBrWHBTT2pTTDJ sU0JoNUhFAR4i2HyYI-tSeyGeTPEo-gpK4p7rB6u8RchO4Fc_JcewtdIIWY_zcQSFd4C1mQ_aem_X4N2i20eolCimQfGc4aV1A)*
- c) Assignation visant à faire annuler l'Assemblée Générale du 30/06/2023 (Demandeur : Robert PEZZANI)
- d) Assignation visant à faire annuler l'Assemblée Générale de 28/06/2024 (Demandeur : Robert PEZZANI)

Ces procédures engendrent des frais juridiques importants pour la copropriété. En effet, lors du contrôle des comptes à la réunion d'avant AG 2025, nous avons constaté que le syndicat des copropriétaires a eu plus de 7000 euros de frais d'avocats et 1000 euros de frais de syndic supplémentaires à cause des assignations. Au total, pour 2024, on nous demande plus de 12000 euros (frais d'avocat, frais de syndic, assurance). Il est regrettable que ces ressources financières soient mobilisées pour ce type de contentieux, au lieu d'être investies de manière constructive dans la réalisation des travaux nécessaires à la résolution progressive des problématiques existantes dans l'immeuble. Aux dernières nouvelles, TOUTES ces assignations sont toujours en cours actuellement.

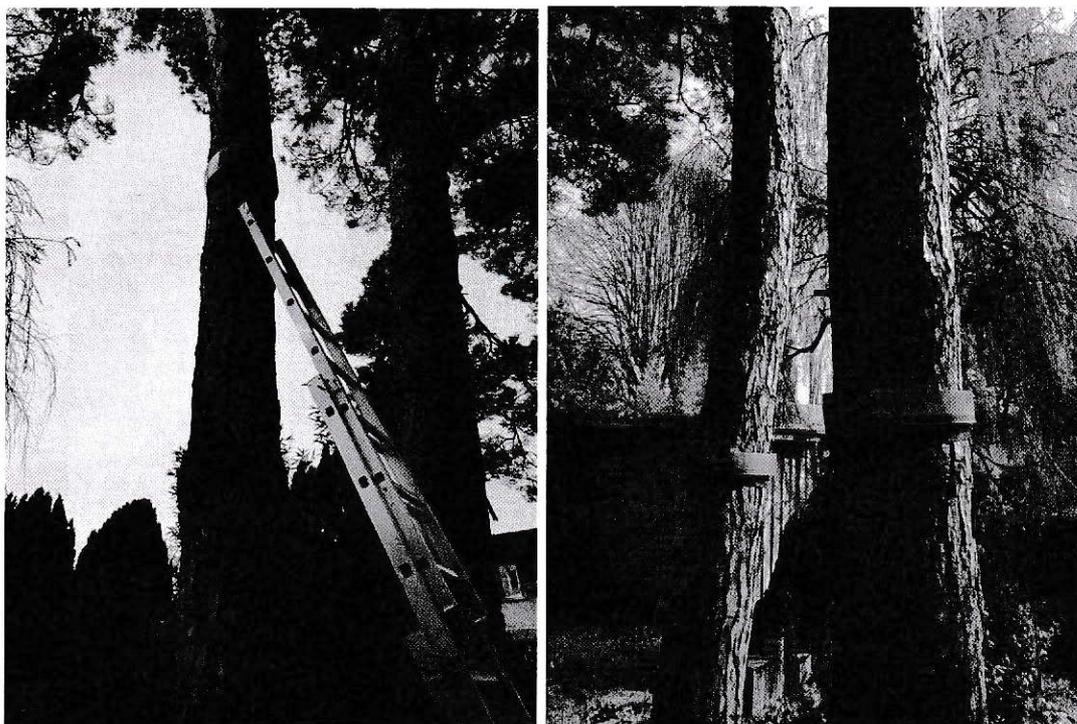
## 4. Travaux effectués et à prévoir

### a. Travaux réalisés

- ✓ **Installation de pièges à chenilles processionnaires** : De nouveaux pièges ont été installés en mars 2025 sur les pins situés dans les jardins A et B. Les anciens dispositifs, jugés trop détériorés pour être réutilisés, ont été démontés et évacués.



**Photos n°5** : Trois nouveaux pièges à chenilles processionnaires ont été achetés à l'initiative du conseil syndical, en réponse aux inquiétudes exprimées par le voisinage concernant la présence de ces insectes.

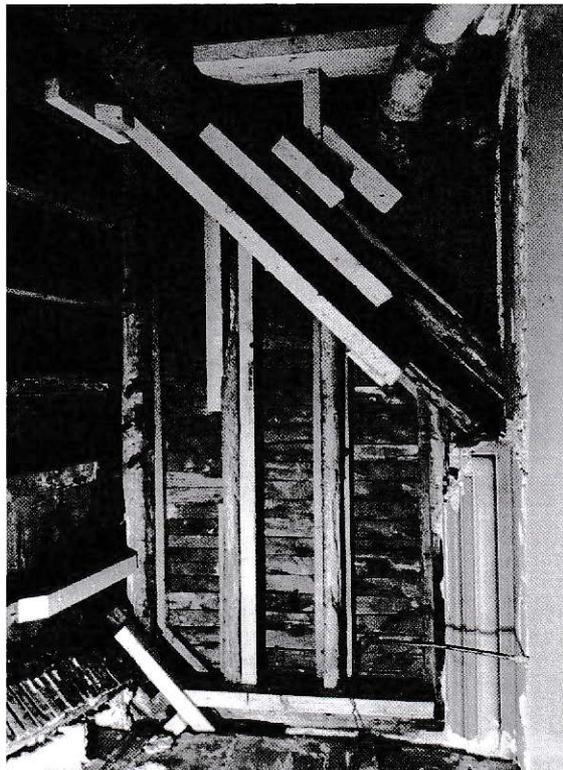


**Photo n°6 à gauche et photo n°7 à droite** : Photo n°6 a été prise lors du retrait des anciens pièges à chenilles processionnaires en mars 2024. La photo n°7 correspond à la fin de la pose des 3 nouveaux pièges à chenilles processionnaires en mars 2025



**Photos n°8** : Récupération de chenilles processionnaires au niveau des pins des jardins A et B le 08/03/2024

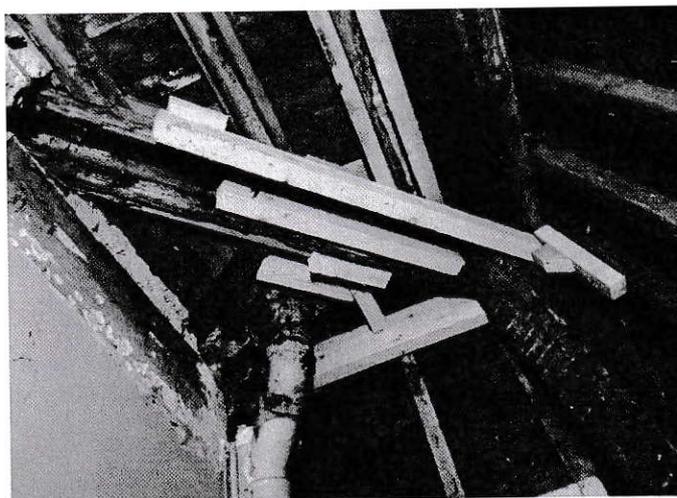
- ✓ **Renforcement des poutres de structure** : Comme prévu et voté lors de l'Assemblée Générale de 2024, une intervention a été réalisée le 05/12/2024 par les charpentiers (Quinet) pour renforcer les poutres de structure situées entre les salles de bains des 4e et 5e étage (photo n°9 et 10) ainsi que la réparation du joint d'étanchéité au niveau de la descente des eaux usées entre ces deux étages (photo n°11). Ces travaux présentaient un caractère d'urgence comme nous l'avons confirmé Quinet, les poutres étaient dans un état avancé de dégradation. Suite à ces travaux, l'entreprise Quinet a d'ailleurs **formellement déconseillé la réinstallation d'une baignoire** dans cette salle de bain, afin d'éviter toute surcharge supplémentaire sur cette structure.



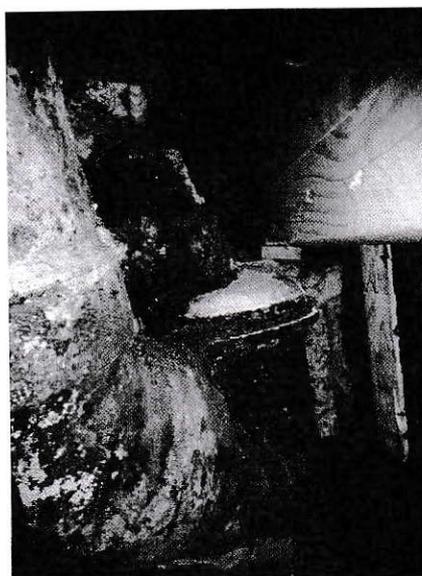
**Photos n°9** : Photo du renforcement des poutres structurelles par l'entreprise Delaunay le 05/12/2025 entre les sdb du 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étage

**Remarque** : Nous souhaitons préciser que Laurine FARJAUDOU, Présidente du Conseil syndical depuis juin 2022, a pris en charge l'intégralité du dossier, à l'exception de la prise de contact avec l'assureur de la copropriété, information que le syndic ne nous avait pas communiquée à ce moment-là. Elle a notamment assuré le démarchage des entreprises pour l'obtention des devis et a consacré son temps personnel pour être présente lors des visites des professionnels, tant pour l'établissement des devis que pour le suivi des travaux.

Lors de l'Assemblée Générale de 2024, Marie nous avait assuré qu'aucun frais de syndic supplémentaire ne serait facturé au titre de ce dossier, étant donné que toutes les démarches avaient été effectuées par les membres du Conseil syndical. Toutefois, lors de la réunion préparatoire de l'AG 2025, nous avons été surprises de constater que des frais de syndic supplémentaires nous sont tout de même demandés concernant le dossier des poutres structurelles à hauteur de 360 euros.



**Photo n°10** : Zoom sur le renforcement de la poutre structurelle principale



**Photo n°11** : Réparation le 05/12/2025 par l'entreprise Quinet du joint d'étanchéité au niveau de la descente des eaux usées entre les sdb du 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étage

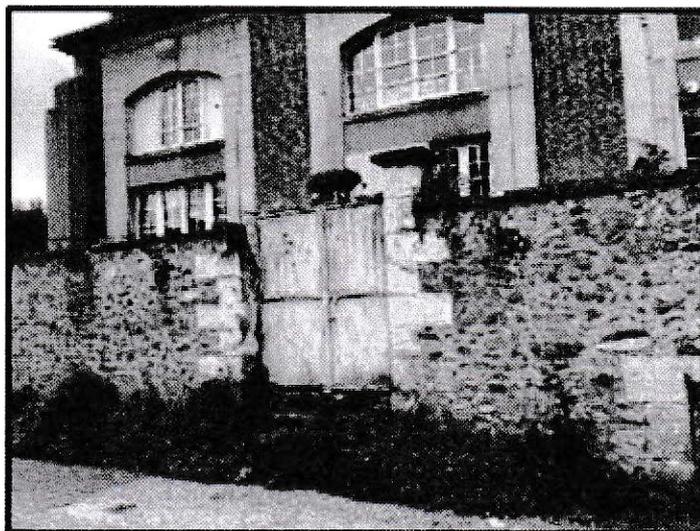


- ✓ **Désherbage du mur de la copropriété qui borde la rue du moulin** : Ceci a été réalisé aux alentours de début mai 2025 par les agents de la Mairie de Rochecorbon.



**Photos n°12 – Mur de la cour B côté rue (prises le 03/05/2025)** : Ces photos, prises après l'intervention de désherbage réalisée par les agents municipaux, montrent l'état actuel du mur longeant la cour B du château, côté rue. On y constate également que certaines plantations, appartenant à un copropriétaire, débordent régulièrement sur ce mur en direction de la voie publique. Cette situation perdure depuis plusieurs années (voir photo n°16 à l'appui).

**Remarque** : Lors de sa visite de la copropriété du 30 août 2023, notre gestionnaire avait inclus dans son rapport de visite une photo (n°13) illustrant l'envahissement important de la végétation le long du mur de la cour B côté rue, faute d'intervention des services municipaux pour le désherbage depuis longtemps. Valérie FARJAUDOU a alors pris l'initiative de nettoyer l'ensemble du mur, contribuant ainsi à l'entretien des abords de la copropriété et à la préservation de l'état du mur (voir photos n°14 et 15). Cette action a été renouvelée en 2024 par Valérie.



**Photo n°13** : Capture de la photo présente dans le rapport de visite du 30/08/2023



**Photo n°14** : Photo prise le 31/08/2023 pendant le désherbage du mur effectué par Valérie FARJAUDOU



**Photos n°15 – Désherbage du 31/08/2023** : Ces photos, prises le 31/08/2023, illustrent les travaux de désherbage effectués par Valérie FARJAUDOU. Elles ont été transmises le jour même au syndic afin de l'informer des actions menées en réponse aux observations formulées dans le rapport de visite.





Photos n°16 – 31/08/2023 : Plantes d'un copropriétaire qui débordent sur le mur de la copropriété côté rue

## **b. Travaux à prévoir au plus vite**

### **Nouvelle problématique structurelle au 4e étage :**

Une infiltration lente a provoqué des dommages importants sur une poutre de soutien située dans l'angle de la salle de bains de l'appartement du 4e étage, ainsi que sur la poutre du plancher qui la supporte (voir photo n°17). Cette dernière était tellement fragilisée qu'elle s'est partiellement désagrégée en poussière lors du retrait de la dalle béton et des gravats. Ce type de sinistre, résultant d'une infiltration progressive, n'est pas pris en charge par l'assurance actuelle de la copropriété, aucune garantie spécifique n'ayant été souscrite à ce jour pour ce risque. En l'état, les frais de réparation devront donc être assumés collectivement par l'ensemble des copropriétaires. Il serait opportun de se rapprocher de notre assureur afin d'examiner la possibilité d'ajouter une option couvrant ce type de dommage.

Laurine FARJAUDOU s'est chargée de contacter deux entreprises de charpente, Delaunay et Quinet, afin d'établir des devis. À titre d'exemple, le premier devis de l'entreprise Quinet (voir en pj) prévoyait plus de 3 000 € rien que pour la dépose de la dalle de béton et l'évacuation des 30 cm de gravats se trouvant en dessous. Dans un souci de réduction des coûts pour l'ensemble des copropriétaires, Valérie FARJAUDOU a pris l'initiative d'effectuer elle-même ces travaux de retrait et de déblayage. Il est toutefois regrettable que certains copropriétaires aient formulé des remarques déplacées à son encontre alors qu'elle transportait les sacs de gravats, brièvement déposés dans le hall avant leur transfert vers le jardin privatif de Laurine FARJAUDOU. Elle s'est pourtant efforcée de limiter au maximum toute gêne, en veillant à ne pas salir la cage d'escalier ni les parties communes. Elle a d'ailleurs systématiquement nettoyé les zones de passage après avoir transporté les sacs à évacuer.

Nous rappelons que cette initiative, bien que contraignante, a été réalisée dans un esprit d'entraide et dans l'intérêt collectif, en l'absence d'ascenseur et de moyens logistiques plus adaptés.

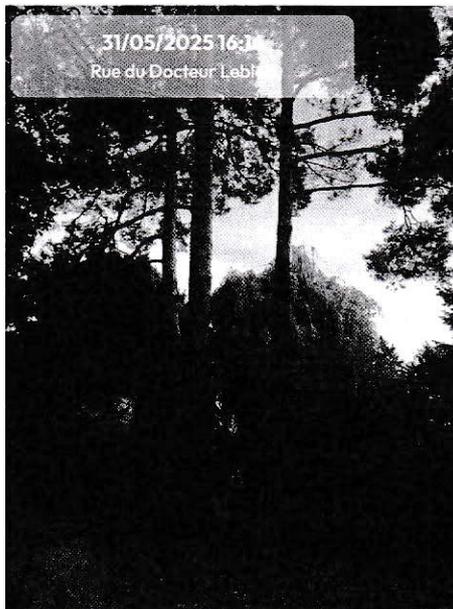


**Photos n°17 – prises fin avril 2025 :** Ces clichés montrent la poutre structurelle située dans l'angle de la salle de bains de l'appartement du 4e étage. On y constate une dégradation importante sur sa partie inférieure. La poutre ne repose d'ailleurs plus sur celle du plancher, cette dernière s'étant désagrégée au point de se réduire en poussière.



### c. Travaux à prévoir dans le futur

- **Abattage des pins** : Ces arbres représentent un danger en raison de la chute régulière de branches. Ils constituent également un refuge pour les chenilles processionnaires



**Photos n°18** : cette photo montre les trois pins présents dans les jardins de la copropriété

- **Abattage ou étêtage du peuplier** : Intervention recommandée par l'assurance de la copropriété car elle estime que cet arbre est trop haut. Il convient de noter que le peuplier est une espèce à croissance rapide. Un étêtage mal réalisé entraînerait une repousse trop rapide.



**Photos n°19 – prise le 31/05/2025** : Peuplier à gauche mesurant environ 30 mètres de hauteur

- **Réparation de la cour B** : Cette cour présente d'importants problèmes d'infiltrations nécessitant des travaux d'étanchéités



**Photos n°20 (à gauche) et n°21 (à droite)** : La photo n°20 présente l'état du plafond de la cave commune située sous la cour B. On y distingue des traverses métalliques fortement dégradées, témoignant d'un état avancé de corrosion. En cas de fortes pluies, l'eau s'infiltrant à travers le sol de la cour B provoque régulièrement des inondations dans cette cave. La photo n°21 montre le sol de cette même cave, où l'on peut observer des débris provenant de l'effritement du plafond.

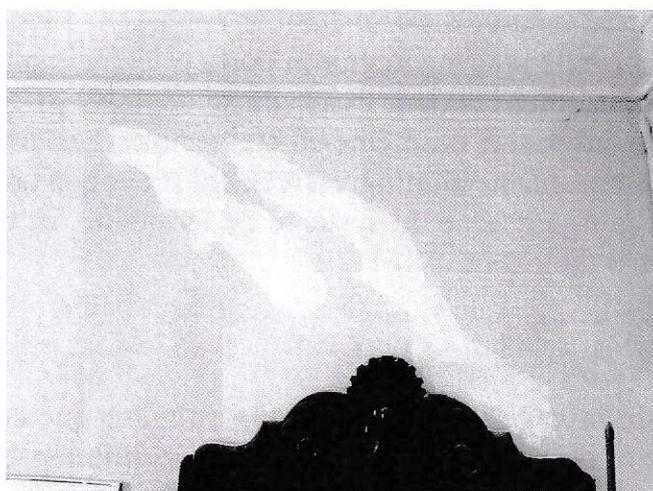
- **Problème au niveau de la porte du hall** : Depuis la mi-mars 2024, le loquet permettant d'ouvrir le battant semi-fixe de la porte du hall est bloqué. Avant cette défaillance, il avait été constaté à plusieurs reprises que certains copropriétaires, membres de la famille LEGALL PEZZANI, utilisaient ce loquet comme cale pour maintenir la porte principale ouverte. Cette pratique permettait notamment de leur éviter de se déplacer jusque dans le hall pour ouvrir à leurs invités, et ce, même en pleine nuit. Il est probable que cet usage détourné du mécanisme ait progressivement provoqué un dysfonctionnement, en décalant la tige interne du système de fermeture, ce qui aurait conduit au blocage actuel du loquet.
- **Réfection de la cage d'escalier** : Nous estimons que cette rénovation n'est pas urgente ni prioritaire à ce stade. Pour information, plusieurs réparations ont déjà été effectuées au courant de l'été 2023 pour traiter les fissures les plus importantes. Le mur le plus endommagé a notamment été en grande partie restauré par Valérie FARJAUDOU par la réparation des fissures et la réalisation d'un ratissage de ce mur jusqu'à la hauteur max accessible via



l'échelle qu'elle avait en sa possession (voir photos 22 et 23). Plusieurs fissures ont également été réparé par ses soins courant septembre 2023 sur les murs du palier du 4<sup>e</sup> (voir photos 24 et 25).



**Photos n°22 (à gauche) et photo 23 (à droite) prises en septembre 2023** : La photo 22 a été prise après la réparation des fissures sur le mur du demi palier qui mène au 4<sup>ème</sup>. La photo 23 a été prise suite au ratissage sur plus de la moitié du mur. Ce mur n'a pas encore été peint. La couleur blanche visible est dû à l'enduit de lissage utilisée en dernière étape du ratissage.



**Photos n°24** : Photo montrant la réparation de 2 fissures au-dessus de la porte de l'appartement du 4<sup>ème</sup> étage réalisé en septembre 2023



Photos n°25 : Réparation des fissures sur le mur de droite au niveau du palier du 4<sup>ème</sup> fait en septembre 2023

## **5. Incohérences relevées dans certaines résolutions et dans une action du syndic**

Plusieurs irrégularités ont été constatées, tant dans d'anciennes résolutions votées en assemblée générale que dans l'une des actions entreprises par le syndic :

### **Modification des tantièmes juridiquement incertaine après l'AG de 2023 :**

Nous avons demandé à plusieurs reprises, notamment lors de la réunion préparatoire à l'AG 2025, à Marie MOINE de revenir sur la modification des tantièmes qu'elle avait opérée après l'AG de 2023, à la demande de M. PEZZANI et avec le soutien de Maître Gaillard. Cette modification visait à réintégrer les tantièmes issus de la création de nouveaux lots, actée lors de l'AG de 2016, mais jamais publiée à la publicité foncière.

Or, cette modification est juridiquement invalide, car elle contrevient aux articles 6-4 et 6-5 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965. Ces textes précisent qu'aucune modification de la répartition des charges ne peut être opposable aux copropriétaires tant qu'elle n'a pas fait l'objet d'une publication auprès du service de la publicité foncière.



En l'absence de cette formalité essentielle, la répartition des charges adoptée en 2016 demeure inopposable. En conséquence, aucun copropriétaire ne peut être contraint de contribuer aux charges selon cette nouvelle répartition non publiée, même s'il jouit du lot concerné.

Cette exigence de publication est rappelée par la jurisprudence constante (voir, par exemple : Cass. 3e civ., 25 mars 2009, n° 08-11.673), qui indique qu'une modification de l'état descriptif de division ou de la répartition des charges n'est opposable qu'après publication.

Nous réitérons donc notre demande de rétablissement des tantièmes dans leur état antérieur à la modification unilatérale opérée en 2023, qui n'a aucune valeur juridique et pourrait engager la responsabilité du syndic pour non-respect des dispositions légales applicables

**Résolution n°4 validée à l'AG du 10/10/2016 juridiquement incertaine et caduque :**

Cette résolution avait notamment entériné la cession de tantièmes privatifs d'habitation appartenant à la famille GOFFIN (correspondant à une portion du lot 10) au profit de Mme LEGALL PEZZANI, sans qu'aucune vente formelle ne soit intervenue par acte notarié.

Nous rappelons qu'un tel transfert de tantièmes attachés à des parties privatives ne peut, en aucun cas, être décidé par un simple vote en assemblée générale, et encore moins à titre gratuit, sans l'accord formel et écrit des parties concernées, et sans acte authentique établi devant notaire.

Cette opération est juridiquement nulle, car elle contrevient aux dispositions de l'article 1er de la loi n° 78-9 du 4 janvier 1978, qui impose que tout transfert de propriété immobilière soit constaté par acte notarié et publié au service de la publicité foncière pour être opposable aux tiers. En outre, l'article 1134 (ancien) du Code civil (devenu article 1103 depuis l'ordonnance de 2016) affirme que les conventions tiennent lieu de loi entre les parties, ce qui signifie qu'une assemblée générale ne peut, en aucun cas, décider unilatéralement d'une cession entre copropriétaires.

Il est également utile de rappeler que la propriété est un droit constitutionnellement protégé (article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789), ce qui rend nulle de plein droit toute tentative de transfert de propriété sans le consentement explicite du propriétaire concerné et hors cadre légal.

Ainsi, comparer cette situation au vote d'une résolution visant à se faire céder gratuitement l'appartement d'un autre copropriétaire est tout à fait pertinent : cela

n'aurait aucune valeur juridique et pourrait engager la responsabilité de ceux qui l'auraient proposée ou validée en assemblée.

## **6. Proposition de mise en place d'un syndic bénévole**

Le Conseil syndical constate des difficultés persistantes dans la gestion de la copropriété : retards dans le traitement de certains dossiers, informations non transmises, demandes de frais de syndic complémentaires insuffisamment justifiées, et une communication insuffisante voir même inexistante avec les copropriétaires.

Dans ce contexte, et afin de permettre une gestion plus proche du terrain, une meilleure compréhension des actions menées, et un suivi plus rigoureux des décisions prises en assemblée générale, le Conseil syndical propose la nomination d'un syndic bénévole. Cette option, prévue par l'article 17-2 de la loi du 10 juillet 1965, permettrait également de maîtriser les coûts de gestion, dans la mesure où elle repose sur l'implication directe de copropriétaires dans l'administration de l'immeuble.

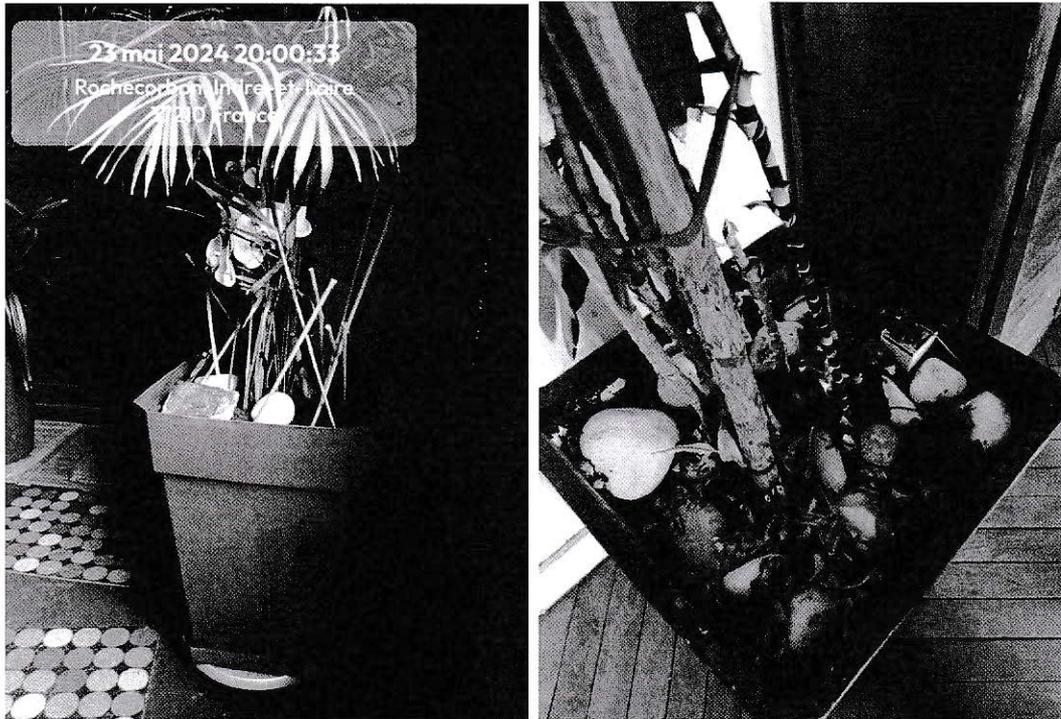
## **7. Manque de respect au règlement de copropriété**

### **Animaux dans les parties communes :**

Conformément aux dispositions du règlement de copropriété, la présence d'animaux domestiques seuls dans le hall ou dans la cage d'escalier est interdite. Or, Mme LEGALL PEZZANI laisse régulièrement son chat enfermé dans les parties communes en faisant mine de ne pas comprendre ce qui nous dérange quand des remarques lui sont faites à ce sujet. Son chat est alors contraint de faire ses besoins dans les parties communes, en particulier sur les tapis et dans les pots situés dans la cage d'escalier, notamment au niveau du hall et du 4<sup>e</sup> étage. Malgré nos signalements répétés à la propriétaire, aucun changement de comportement n'a été constaté à ce jour. Cette situation perdure depuis plusieurs années.



51P20800070000112331

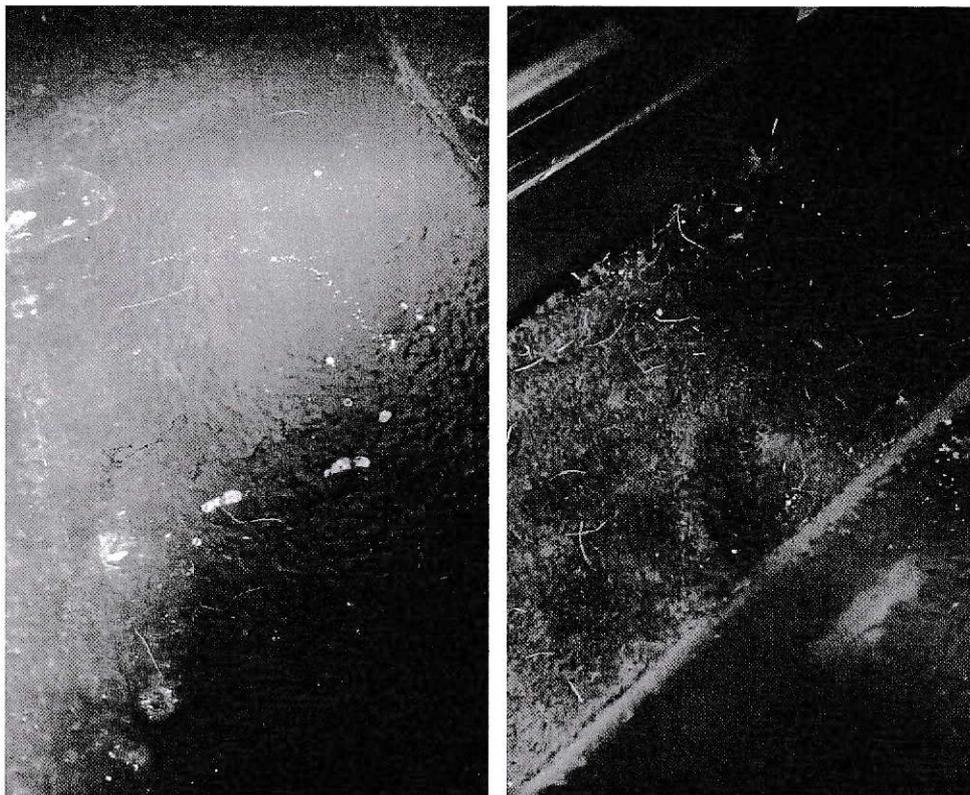


**Photo n°26 (à gauche) et 27 (à droite) :** La photo n°26 montre des traces d'urine sur le pot de fleur de Vanessa GOFFIN se trouvant devant la porte d'entrée de son appartement dans le hall. La photo n°27 montre un des 2 pots de fleur se trouvant sur le palier du 4<sup>ème</sup> étage dans lequel nous pouvons y voir des excréments de chat.



**Photo n°28-1 :** Une forte odeur inhabituelle a été détectée sous le tapis à l'entrée du hall. En soulevant celui-ci, nous avons constaté la présence d'un liquide ayant coloré le papier en jaune, avec une odeur s'apparentant à celle de l'urine de chat. Bien que nous ne puissions en déterminer l'origine exacte de manière formelle, les éléments relevés sur place laissent penser à ce type d'incident. Pour information, les dégâts sur le tapis et le sol ont été nettoyés par Valérie FARJAUDOU qui n'a pas d'animaux de compagnie dans la résidence

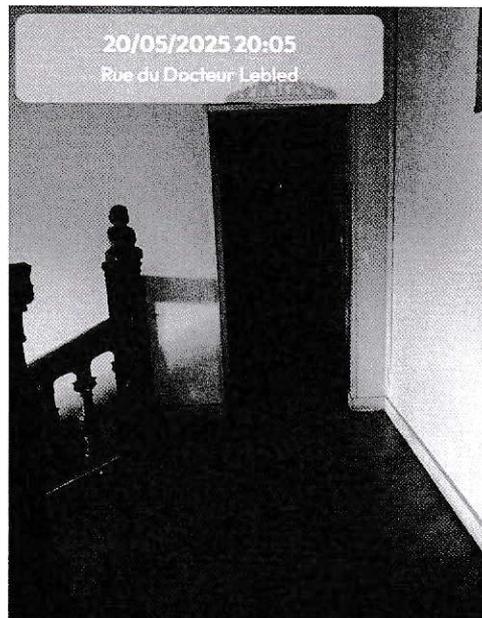
Remarque : Une odeur d'urine de chat a été constatée dans le hall le 7 juin 2025, sous les tapis appartenant à Mme Vanessa Goffin (photo 28-2). Pour précision, les chats de Mme Goffin ne circulent jamais librement dans les parties communes.



**Photo n°28-2 – Prise le 07/06/2025** : Présence de traces d'urine de chat sur le sol et sur le tapis situé à l'entrée de l'appartement de Mme Vanessa Goffin, dans le hall (bâtiment B)



**Photos n°29 à gauche et 30 à droite** : Chat de Mme LEGALL PEZZANI dans la cage d'escalier au niveau du demi palier menant au 4<sup>ème</sup> sur la photo n°29 et sur le palier du 4<sup>ème</sup> au niveau de la photo n°30



**Photo n°31** : Chat de Mme LEGALL PEZZANI sur le palier du 4<sup>ème</sup> étage

Ce chat est déjà entré à plusieurs reprises sans autorisation dans l'appartement de Valérie FARJAUDOU, situé au 5<sup>e</sup> étage, notamment en avril 2024, alors qu'il n'y avait pas été invité (photo 32-1).



**Photo n°32-1** : Chat de Mme LEGALL PEZZANI dans l'appartement de Valérie au 5<sup>ème</sup> étage

Ce chat est également entré dans l'appartement du 4<sup>ème</sup> étage à plusieurs reprises dont le 01/05/2025 sans y avoir été invité (photo 32-2).



Photo n°32-2 : Chat de Mme LEGALL PEZZANI dans l'appartement de Laurine Farjaudou au 4<sup>ème</sup> étage

### **Non entretien des plantes au niveau des parties communes :**

Mme LEGALL a procédé à la plantation de végétaux en pleine terre dans les parties communes, sans autorisation préalable votée en Assemblée Générale comme par exemple au niveau du jardin A mais aussi au niveau de la cour commune. Ces plantations, laissées sans entretien régulier, occasionnent plusieurs désagréments. Nous pouvons prendre l'exemple de ses glycines, plantées il y a plusieurs années maintenant, où des amas de feuilles s'accumulent notamment sous le perron, nécessitant l'intervention répétée d'autres copropriétaires que la propriétaire de ces plantes pour leur nettoyage. De plus, les tiges des glycines envahissent les zones de passage, tant au niveau de l'entrée du hall que de l'accès au local poubelle, entravant la circulation. À défaut d'une autorisation formelle, un entretien régulier de ces plantations serait pour le moins attendu de la part de Mme LEGALL.

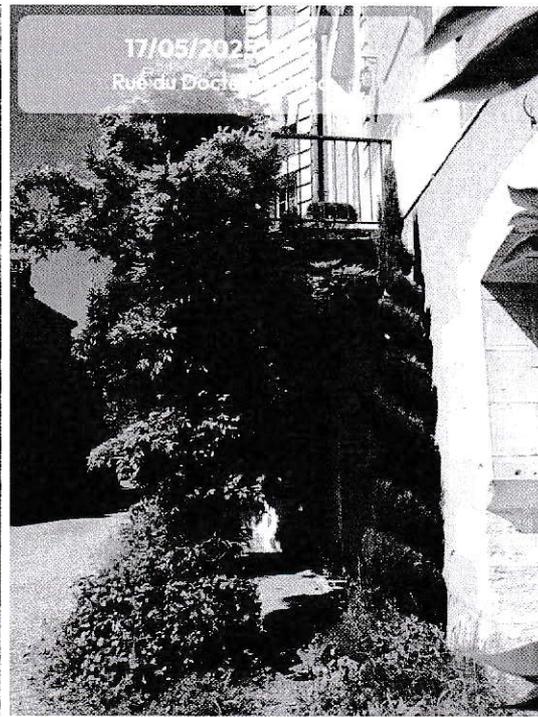
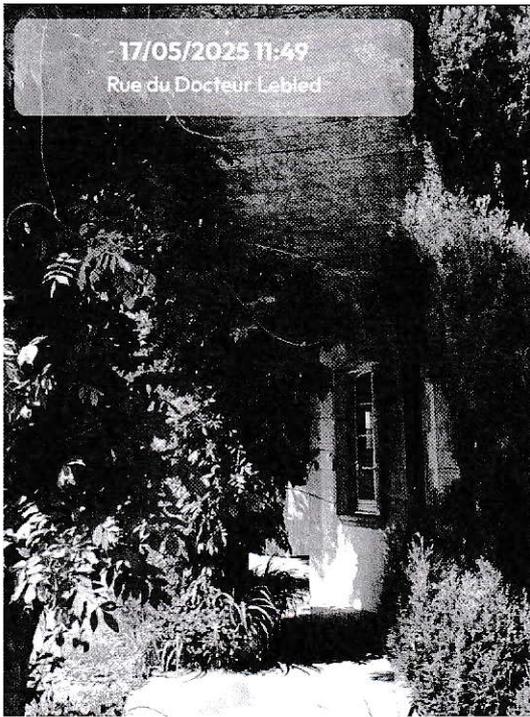




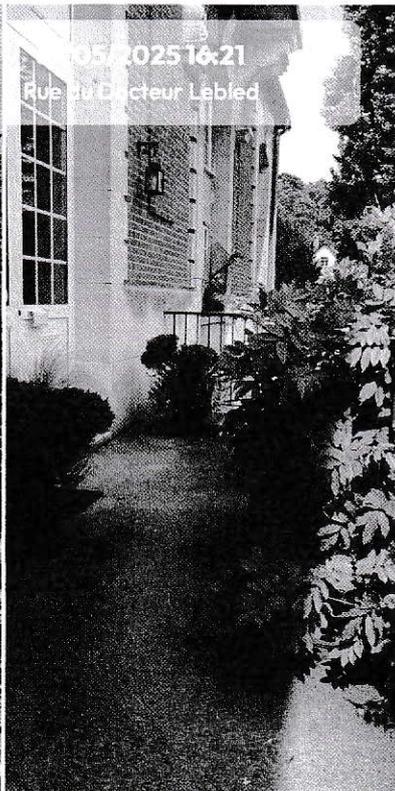
**Photo n°33** : Feuille de glycine au sol sous le perron. Le ramassage d'une partie des feuilles avait déjà été effectué par Valérie FARJAUDOU avant la prise de la photo



**Photo n°34** : Quelques tas de feuilles de glycine avaient déjà été ramassé par Valérie FARJAUDOU avant la prise de cette photo



**Photo n° 35 :** Cette photo a été prise après le ramassage des feuilles de glycine effectué par Valérie FARJAUDOU. Elle illustre l'envahissement progressif des parties communes par la végétation (glycines), conséquence d'un manque d'entretien régulier par la copropriétaire à l'origine de la plantation.



**Photo n°36 :** Glycine qui envahit le perron ainsi que ses marches



51P208000770000112631

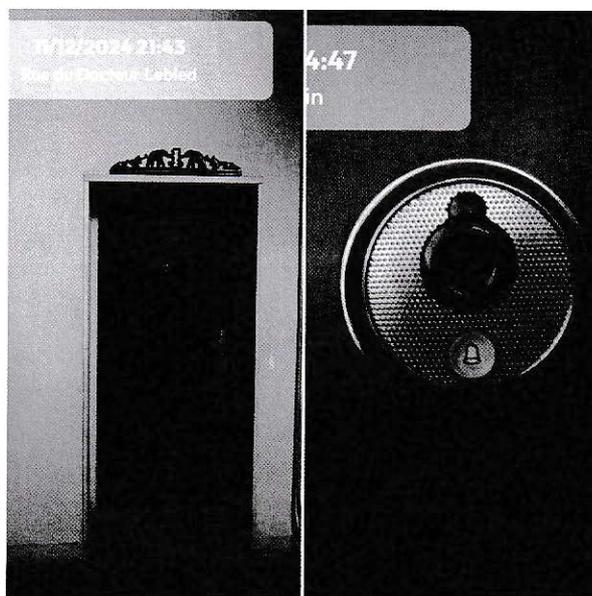


Photo n°37 – prise le 31/05/2025 : Vue globale de la végétation au niveau du perron

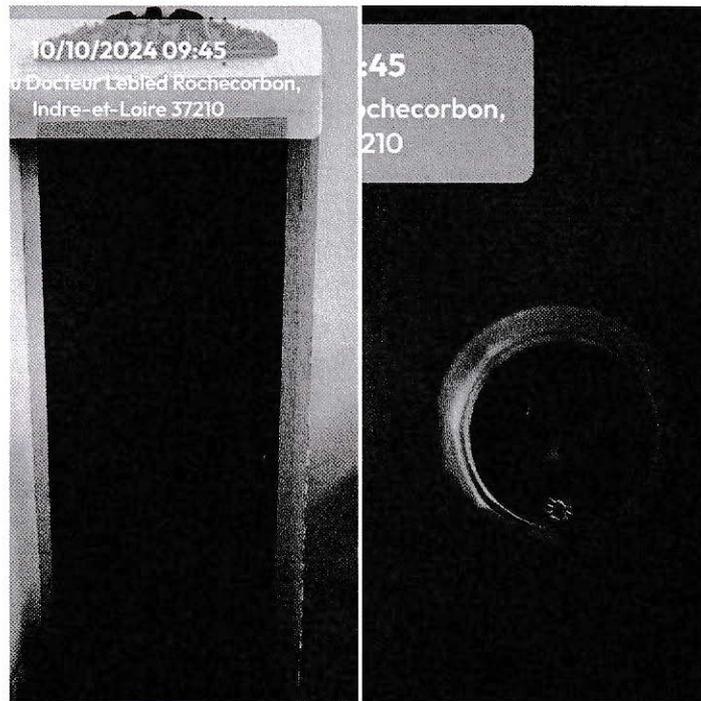
**Remarque** : Lors de l'entretien des plantes, il serait apprécié que chacun prenne soin de nettoyer les déchets végétaux laissés au sol, notamment après la taille.

### **Installation de juda caméra sans autorisation**

L'appartement du 3e étage est équipé, depuis plusieurs années, de judas électroniques sur ses portes. Celui de la porte de droite a d'ailleurs été remplacé par son propriétaire aux alentours du 11 décembre 2024 par un modèle plus discret. Toutefois, aucune preuve n'a été fournie attestant de l'absence de caméra dans ce nouveau dispositif. À ce jour, aucune notice technique ni déclaration n'a été transmise au syndic concernant ces différentes installations aussi bien pour la nouvelle que les anciennes.



**Photo n°38** : Photo de la porte de gauche de l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage avec un zoom sur le judas



**Photo n°39** : Photo de la porte droite de l'appartement du 3e étage, avec un zoom sur le judas que nous soupçonnions être un modèle équipé d'une caméra. Ce judas, installé depuis plusieurs années, était déjà en place lorsque ma sœur et moi avons acheté dans la copropriété en 2021.



**Photo n°40** : Photo de la porte droite de l'appartement du 3e étage, avec un zoom sur le judas, remplacé courant décembre 2024 par un modèle supposé non équipé de caméra, en remplacement de l'ancien judas suspecté d'en contenir une.



**Remarque :** Actuellement, la porte d'entrée de l'appartement de Vanessa GOFFIN est également équipée d'un judas électronique doté d'une option de déclenchement lors de l'activation de la sonnette. Contrairement à la situation de l'appartement du 3e étage, cette installation a été dûment autorisée par l'Assemblée Générale. Elle a fait l'objet d'un vote et a été approuvée à la majorité des copropriétaires lors de l'AG de 2024.

Vanessa a procédé à cette installation dans une logique de protection personnelle, compte tenu des tensions existantes avec certains voisins et du passif vécu. Il ne s'agit en aucun cas d'un dispositif destiné à surveiller les autres copropriétaires, mais d'un moyen pour elle de se sentir plus en sécurité.



Photo n°41 : Juda installé sur la porte de l'appartement de Vanessa GOFFIN

Il serait souhaitable que le propriétaire de l'appartement du 3e étage transmette au syndic les fiches techniques ou descriptives des judas installés sur ses portes d'entrée, afin de permettre une vérification de leur conformité.

### Mise en place d'effet personnel dans les parties communes sans autorisation

Un pot de fleur a été ajouté en bas des marches du perron par Mme LEGALL PEZZANI suite à l'AG 2022 et ce, malgré les revendications exprimées par plusieurs copropriétaires.

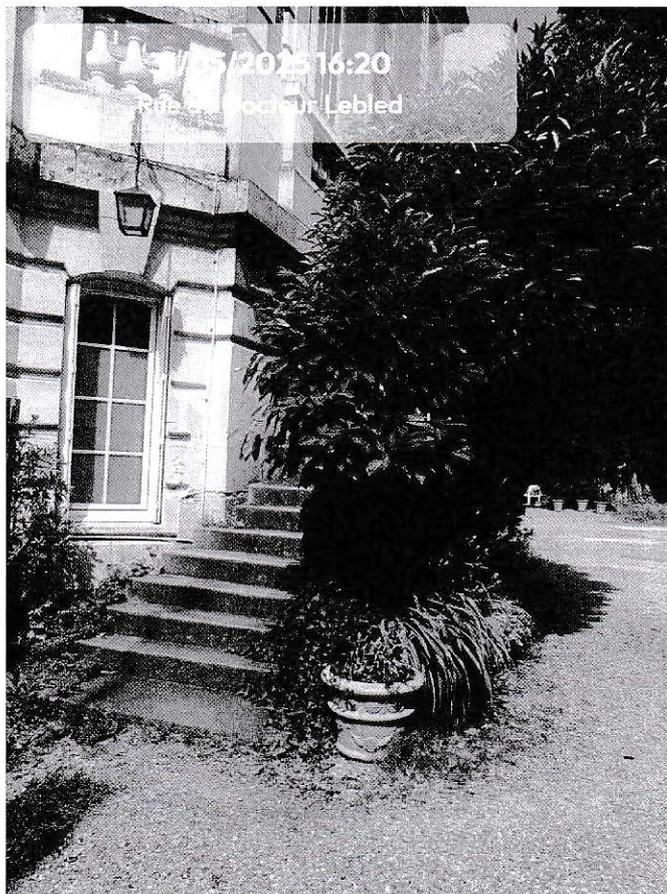


Photo n° 42 : Pot de fleur déposé en bas des marches du perron sans autorisation



## 8. Problèmes de stationnements

### Stationnement inapproprié dans une zone non prévue à cet effet

Il est régulièrement constaté qu'un scooter est stationné sous le perron, à proximité de la porte du local poubelle, juste en dessous des fenêtres des locataires de M. CHÂTREFOUX. Or, cette zone ne constitue pas un emplacement de stationnement autorisé. Il serait souhaitable que ce type de pratique cesse à l'avenir. Il s'agirait, selon les observations récurrentes, de scooters appartenant aux invités de la famille LEGALL PEZZANI.

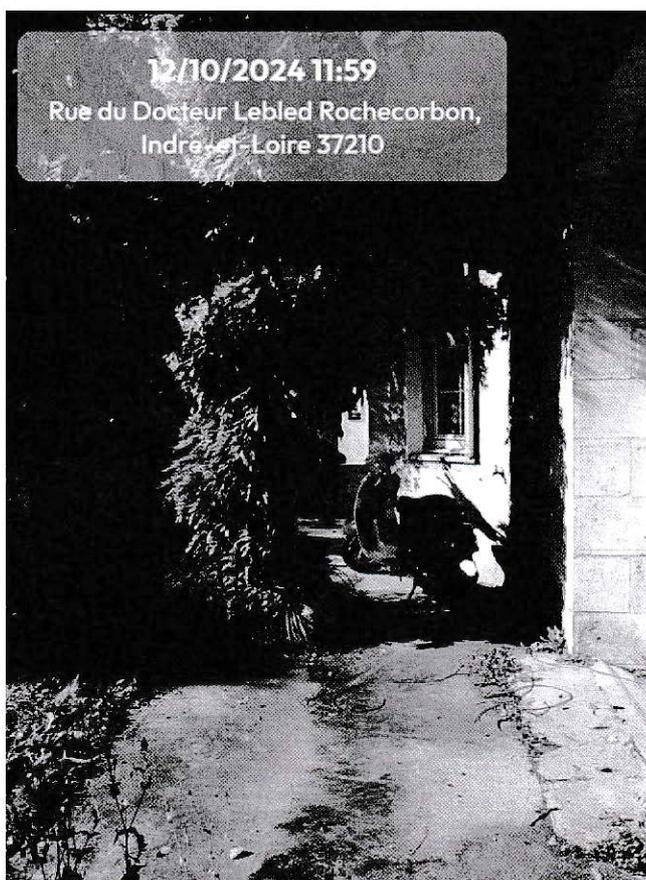


Photo n° 43 : Stationnement inapproprié d'un scooter sur une zone non prévue à cet effet

### Stationnement gênant :

À plusieurs reprises, certains copropriétaires se garent de manière incorrecte sur leur emplacement, empiétant partiellement sur la place voisine. Bien que la largeur des places soit parfois jugée insuffisante, cela ne justifie pas un stationnement approximatif qui gêne les autres résidents. Il serait souhaitable que chacun fasse preuve de davantage de civisme en veillant à se garer correctement dans les limites de sa place. Cela permettrait d'éviter des tensions inutiles entre copropriétaires.

## 9. Entretien des parties communes

La cage d'escalier, le hall d'entrée ainsi que le local poubelles sont régulièrement nettoyés par Valérie FARJAUDOU tout au long de l'année, et ce, depuis son emménagement au château en mars 2021.

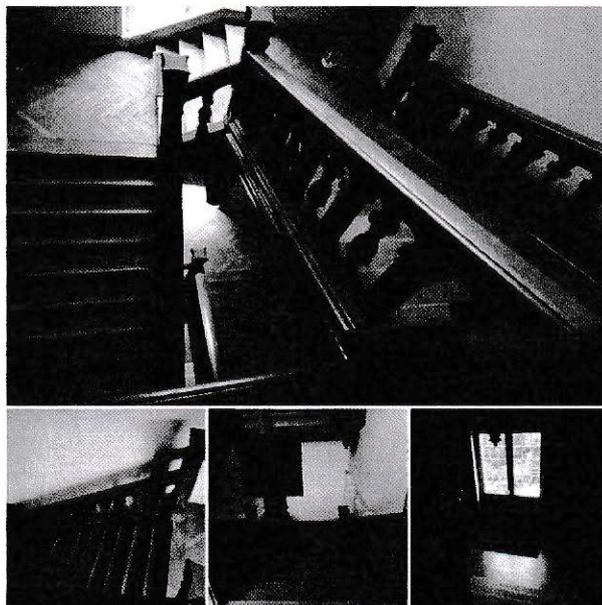


Photo n°44 : Photos prises après nettoyage de la cage d'escalier, du hall et de son tapis

Renée GOFFIN assure régulièrement le désherbage de certaines parties de la cour ainsi que l'entretien de certains parterres fleuris, notamment ceux longeant la façade du château et celui situé à l'entrée de la cour, contre le mur de Sylvie AVRY. Elle veille également avec soin à l'entretien des plantations sur une petite parcelle des jardins communs (photo n°45).



Photo n°45 : Entretien d'une petite partie des jardins communs par Renée



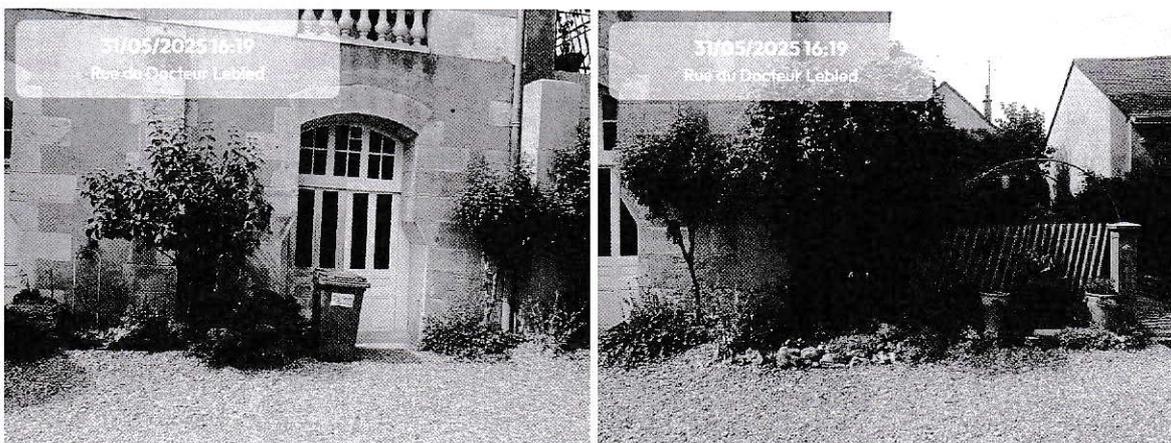


Photo n°46 (à gauche) et 47 (à droite) : Parterre de fleur longeant la façade de la copropriété entretenue par Renée

N.B : Non entretien de la cour se trouvant devant la porte de garage de Mme LEGALL PEZZANI.



Photo n°48 : Manque d'entretien de l'espace commun devant la porte de garage de Mme LEGALL PEZZANI

## 10. Non-respect des biens d'autrui

### Dégradation constatée sur la porte de garage des copropriétaires GOFFIN :

Le 10 juillet 2024, une dégradation significative a été constatée sur la porte de la cave appartenant aux copropriétaires GOFFIN, côté local poubelles. Cette porte semble avoir été poussée violemment depuis l'intérieur du local, dans ce qui s'apparente à une tentative délibérée de la faire tomber ou de l'endommager.

À ce jour, aucun élément formel ne permet d'identifier avec certitude l'auteur ou les auteurs de cet acte. Toutefois, il est établi que l'incident résulte d'une intervention humaine malveillante et que la personne en question a nécessairement eu accès au local poubelle, lequel est systématiquement fermé à clé après chaque utilisation.

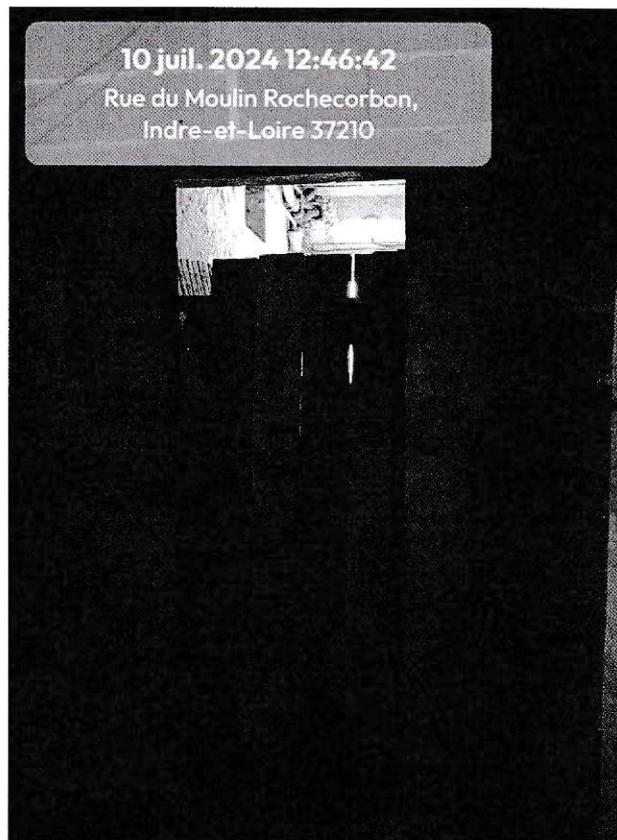


Photo n°49 : Dégradation sur la porte de garage des GOFFIN côté cave commune (local poubelles)

### **Vol survenu au sein de la copropriété**

Un cambriolage a eu lieu dans l'appartement de Mme Valérie FARJAUDOU entre fin avril et début mai 2025. À noter qu'aucune trace d'effraction n'a été constatée sur la porte d'entrée du hall sécurisé, ce qui laisse fortement supposer que l'auteur ou les auteurs de l'intrusion avaient accès à l'immeuble. Il pourrait s'agir d'une personne résidant dans la copropriété tout comme d'un tiers invité par un résident.

### **11. Autres remarques**

#### **Partage des jardins A et B**

À la suite de l'Assemblée Générale de 2022, nous avons été surpris par l'attitude de certains copropriétaires au sujet du partage des jardins A et B. Bien qu'ils aient voté contre le plan de répartition proposé, ils ont, dès la fin de l'AG, entrepris une délimitation physique de l'espace à l'aide de pots et de poubelles, formant une barrière improvisée. Par ailleurs, un parterre de plantes a été planté en pleine terre, sans concertation avec les deux autres copropriétaires concernés (Mme GOFFIN et Mme FARJAUDOU), qui disposent pourtant des mêmes droits d'usage sur cette



partie commune. À ce jour, ni la délimitation installée ni le parterre de plantes n'ont été retirés.



Photo n°50 – prise en juillet 2022 : Pseudo barrière faite de pots de fleur et de poubelle



Photo n°51 (à gauche) et 52 (à droite) : Pseudo barrière toujours présente sur les jardins visibles sur la photo n°51 ainsi que le parterre de fleur (photo n°52)

### **Installation de palissades dans les jardins communs**

Des palissades ont été installées il y a plusieurs années au niveau du jardin A, à l'initiative de Mme LEGALL PEZZANI, sans l'accord préalable des deux autres copropriétaires bénéficiant également de la jouissance de cet espace. Ces installations, toujours présentes à ce jour, forment de fait une séparation/barrière visible au sein de ce jardin.



**Photo n°52 :** Vue des palissades installées sur le jardin A sans concertation et accord préalable avec tous les copropriétaires ayant une jouissance sur ce jardin

### **Effets personnels dans les parties communes sans autorisation**

De nombreux effets personnels sont entreposés dans les parties communes depuis plusieurs années (pots de fleurs, tableaux, statuts, ...), sans qu'aucune autorisation formelle n'ait été donnée en Assemblée Générale. Plusieurs copropriétaires sont concernés. Il nous semblerait pertinent d'ouvrir une discussion à ce sujet afin de définir collectivement ce qui peut être toléré ou non dans ces espaces. Cela permettrait de prévenir les abus et d'éviter que certains copropriétaires n'ajoutent des objets dans les communs sans consultation et validation collective au préalable.

### **Conclusion**

En conclusion, le Conseil Syndical tient à rappeler que la bonne gestion d'une copropriété repose sur le respect du règlement, la transparence des décisions, et une communication claire entre le syndic et les copropriétaires.

Les faits exposés dans ce rapport visent à éclairer tous les copropriétaires sur les enjeux actuels, les travaux nécessaires, ainsi que les problématiques juridiques et relationnelles qui affectent notre résidence.



Dans ce contexte, nous appelons à une participation active à l'Assemblée Générale du 30 juin 2025, afin que chacun puisse s'exprimer, voter en toute connaissance de cause, et contribuer à des décisions constructives et durables.

Enfin, nous espérons que les échanges à venir se dérouleront dans un esprit de respect mutuel, de responsabilité collective et d'intérêt commun.

Fait à : Rochemorbon, le : 09/06/2025

Laurine FARJAUDOU – Présidente du conseil syndical

*Farjaudou*

Valérie FARJAUDOU – Vice-Présidente du conseil syndical

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Farjaudou', is written over a horizontal line.

	générale.	
	V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.	
	V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.	
VI. - Gestion du personnel	VI-19° Recherche et entretien préalable.	
	VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.	
	VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.	
	VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.	
	VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.	
	VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.	
	VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.	
	VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.	
	VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat.	
	VI-28° contrôle d'activité du personnel du syndicat.	

NOTA : Se reporter aux conditions d'application prévues aux II, III et IV de l'article 53 du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020.

	successeur.	bancaires du syndicat, des coordonnées de la banque, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
IV. - Administrati on et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-12° Immatriculation du syndicat.	a) Mise à jour du registre d'immatriculation.
	IV-13° Documents obligatoires.	a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ; b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ; c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ; d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ; e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.
	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ; b) Transmission des archives au syndic successeur ; c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ; d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).
	IV-15° Entretien courant et maintenance.	a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ; b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ; c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ; d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ; e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ; f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.
V. - Assurances	V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée	



## ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC

### LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

	PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Assemblée générale	I-1° Préparation de l'assemblée générale.	a) Etablissement de l'ordre du jour ; b) Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.
	I-2° Convocation à l'assemblée générale	a) Elaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions.
	I-3° Tenue de l'assemblée générale.	a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ; b) Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.
	I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale.	a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ; b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes.
II. - Conseil syndical	II-5° Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (notamment par accès en ligne sécurisé) ;	
	II-6° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.	
III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7° Comptabilité du syndicat.	a) Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ; b) Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 ; c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.
	III-8° Comptes bancaires.	a) Ouverture d'un compte bancaire séparé ; b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.
	III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.	a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ; b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ; c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ; d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ; e) Appels sur régularisations de charge ; f) Appels des cotisations du fonds de travaux.
	III-10° Autres.	a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ; b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ; c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ; d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.
	III-11° Remise au syndic	a) Remise de l'état financier, des références des comptes

*(1) Dans la limite de trois ans maximum (article 28 du décret du 17 mars 1967). (2) Le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par cet article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopératif prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967. (3) Le cas échéant, la majorité prévue à l'article 25-1 de cette loi est applicable. (4) Conformément à l'article 54-IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du : 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ; 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ; 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.*



	Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).	11 €
9.4. Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965)	Etablissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale ; établissement de la feuille de présence ; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).	20 €

## 10. Copropriété en difficulté

En application de l'article 29-1 de la loi l'article loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la désignation d'un administrateur provisoire entraîne la cessation de plein droit sans indemnité du présent contrat.

## 11. Reddition de compte

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante : dans les 6 mois suivant la fin de l'exercice clos.

## 12. Compétence

Tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

Les parties élisent domicile aux fins des présentes, aux adresses ci-dessous :

Pour le syndicat :

28 rue Henri Martin  
7000 TOURS

Pour le syndic :

10 rue du Docteur Lebled  
7000 TOURS

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le 03/07/2025 à TOURS

Le syndicat



Le syndic



## 6.2. La transmission de pièces au conseil syndical

En application du septième alinéa de l'article 21 de la loi 10 juillet 1965, le conseil syndical peut prendre connaissance et copie, à sa demande, après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

En l'absence de transmission desdites pièces, au-delà du délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, le syndic est tenu au paiement de la pénalité fixée par décret.

## 8. Défraiement et rémunération du syndic non professionnel

Dans le respect du caractère non professionnel de leur mandat, le syndic bénévole et le syndic désigné en application de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 perçoivent le remboursement des frais nécessaires engagés sans rémunération au titre du temps de travail consacré à la copropriété.

La surveillance par lui des travaux sera dédommée par une indemnité forfaitaire de 15 € / l'heure.

Le syndic bénévole percevra une rémunération de 500€ au titre de son travail la première année.

## 9. Frais et honoraires imputables à un copropriétaire en défaut

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné.

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE exprimée HT et TTC
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception	■ €
	Relance après mise en demeure	■ €
	Frais de constitution d'hypothèque	■ €
	Frais de mainlevée d'hypothèque	■ €
	Dépôt d'une requête en injonction de payer	■ €
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement de l'état daté ;  (Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965, s'élève à la somme de 380 € TTC).	■ €
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965).	■ €
9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ;	■ €
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ;	■ €
	Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation ;	■ €



	Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).	11 €
9.4. Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965)	Etablissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale ; établissement de la feuille de présence ; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).	200 €

## 10. Copropriété en difficulté

En application de l'article 29-1 de la loi l'article loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la désignation d'un administrateur provisoire entraîne la cessation de plein droit sans indemnité du présent contrat.

## 11. Reddition de compte

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante : dans les 6 mois suivant la fin de l'exercice clos.

## 12. Compétence

Tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

Les parties élisent domicile aux fins des présentes, aux adresses ci-dessous :

Pour le syndicat :

23 rue Henri Martin  
37000 TOURS

Pour le syndic :

10 rue du Docteur Lebled  
37000 TOURS

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le 03/07/2025 à TOURS

Le syndicat



Le syndic



# CONTRAT DE SYNDIC BENEVOLE

(Conforme au contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 et le décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020)

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS

### D'une part :

Le syndicat des copropriétaires du Château de la Tour sis 10 rue du Docteur Lebled 37210 Rochecorbon

Numéro d'immatriculation AA6983571

Représenté pour le présent contrat par Madame Laurine Farjaudou agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 30 juin 2025.

Maintien de l'assurance multirisques immeuble existante.

Le syndic bénévole informe l'assemblée générale que le contrat d'assurance multirisques immeuble actuellement en vigueur, souscrit par l'ancien syndic, est maintenu à ce jour.

Cette décision vise à garantir la continuité de la couverture assurantielle de la copropriété, sans interruption de garantie.

Une réévaluation des offres d'assurance pourra être envisagée ultérieurement si l'assemblée générale le juge opportun. Toute modification du contrat d'assurance fera l'objet d'un vote en assemblée générale, conformément à la réglementation en vigueur.

et

### D'autre part :

Le syndic bénévole désigné par l'assemblée générale en date du 30 juin 2025

Madame Valérie Farjaudou

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

## PRÉAMBULE

Le présent contrat de mandat est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son application, notamment le décret du 17 mars 1967 et les textes subséquents.

Les articles 1984 et suivants du code civil s'y appliquent de façon supplétive.

### 1. Missions

Le syndicat confie au syndic qui l'accepte mandat d'exercer la mission de syndic de l'immeuble ci-dessus désigné. L'objet de cette mission est notamment défini à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précitée et par le présent contrat.

### 2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée d'un an.

Il prendra effet le 1<sup>er</sup> juillet 2025 et prendra fin le 30 juin 2026.

Il ne peut être conclu un nouveau contrat qu'après dénonciation du présent contrat, par décision de l'assemblée générale.



51P208000170000111031

### **3. Résiliation du contrat à l'initiative du conseil syndical**

Le contrat de syndic peut être résilié, à l'initiative du conseil syndical, par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965) (3).

Cette résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution grave reprochée au syndic.

Le conseil syndical notifie au syndic une demande motivée d'inscription de la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

La résiliation prend effet à la date déterminée par l'assemblée générale et au plus tôt un jour franc après la tenue de celle-ci.

### **4. Résiliation du contrat à l'initiative du syndic**

La résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée par le syndic au syndicat des copropriétaires.

Le syndic doit notifier son intention au président du conseil syndical, et à défaut à chaque copropriétaire, en précisant la ou les inexécutions reprochées par le syndic au syndicat des copropriétaires.

Il convoque dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification une assemblée générale, en inscrivant à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

La résiliation prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

### **5. Nouvelle désignation du syndic**

A la fin du présent contrat, l'assemblée générale des copropriétaires procède à la désignation du syndic de la copropriété. Un nouveau contrat, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, est conclu avec le syndic désigné à nouveau ou avec le nouveau syndic.

Lorsqu'il est envisagé de désigner un nouveau syndic, il peut être mis fin au présent contrat, de manière anticipée et sans indemnité, dès lors que la question du changement de syndic et de la date de fin du présent contrat sont inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale convoquée dans les trois mois précédant le terme du présent contrat.

Le syndic qui ne souhaite pas être désigné à nouveau doit en informer le président du conseil syndical au moins trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.

L'assemblée générale appelée à se prononcer sur cette désignation est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat, qui s'effectue dans les conditions précisées à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

### **6. Fiche synthétique de copropriété et transmission de pièces au conseil syndical**

#### **6.1. La fiche synthétique de la copropriété**

En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

Le syndic met cette fiche à disposition du copropriétaire qui en fait la demande dans le délai d'un mois.