

**Résidence Les Longs Champs**  
**316 rue de Fougères**  
**35000 RENNES**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE**  
**DU 25 MAI 2023 à 11h00**

Le vingt-cinq mai deux mille vingt-trois à onze heures

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires de l'immeuble sis à **Rennes (35000) 316 rue de Fougères** ont sur invitation de leur syndic tenu l'assemblée générale dans leurs bureaux au 96 avenue Charles de Gaulle 92 200 Neuilly sur Seine.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont porteurs de 9 456 / neuf mille neuf cent soixante-quinze tantièmes.

Sont absents et non représentés :  
 SCI Rennes Land

Représentant 519 / neuf mille neuf cent soixante-quinze tantièmes.

**1. Désignation du Président**

Est élu au poste de président de l'assemblée

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

9 456 / neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale vote pour  
 / neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale s'abstient  
 /neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale vote contre

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité /la majorité des présents ou représentés*

**2. Election du secrétaire de séance**

Est élue secrétaire de séance,

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

9 456 / neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale vote pour  
 / neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale s'abstient  
 /neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale vote contre

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité /la majorité des présents ou représentés*

Le Président procède à la vérification des mandats et de la feuille de présence.

Il signe ainsi que le Secrétaire la feuille de présence.

AD CB

Le Président déclare la séance ouverte et confirme l'ordre du jour comportant les questions suivantes :

3. **Approbation des comptes du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022 – Art 24 Majorité simple**
4. **Quitus au syndic – Art 24 Majorité simple**
5. **Election d'un conseil syndical Art. 25 Majorité absolue**
6. **Fixation du seuil de consultation obligatoire du conseil syndical - Art. 25 Majorité absolue**
7. **Nomination du syndic – Fixation de ses honoraires – Pouvoir à donner au Président de l'assemblée générale de signer le contrat du syndic - Art. 25 Majorité absolue**
8. **Mise en concurrence des marchés et travaux - Art. 25 Majorité absolue**
9. **Fixation du montant maximum de dépenses pouvant être engagé par le syndic - Art. 25 Majorité absolue**
10. **Révision du budget prévisionnel du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023-Modalités des appels - Art 24 Majorité simple**
11. **Approbation du budget prévisionnel du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2024 – Modalités des appels Art. 24 Majorité simple**
12. **Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété en 2023 - Art 25 Majorité absolue**
13. **Validation des travaux de réfection de l'entrée Art 25 Majorité absolue**
14. **Ravalement de façade Art 24 Majorité simple**
15. **Validation du mode de financement des travaux Ravalement de façade. Art 24 Majorité simple**
16. **Ratification des travaux des baies informatiques – solde du compte travaux Art 25 Majorité absolue**
17. **Questions diverses**

Le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

**3. Approbation des comptes du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022**

L'assemblée générale approuve sans restriction ni réserve, les comptes de la copropriété pour l'exercice du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022 pour un montant de 109 114,08 €, tels qu'ils ont été joints à la convocation.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

9 456/ neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale vote pour  
/ neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale s'abstient  
/neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale vote contre

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité /la majorité des présents ou représentés*

**4. Quitus au syndic**

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour l'ensemble de ses actes de gestion accomplis du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

9 456/ neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale vote pour  
/ neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale s'abstient  
/neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale vote contre

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité /la majorité des présents ou représentés*

AD JB

### **5. Election d'un conseil syndical**

Il est procédé à l'élection des membres du conseil syndical.

M. \_\_\_\_\_ s'est porté candidat au conseil syndical L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée de un an.

M. \_\_\_\_\_ s'est porté candidat au conseil syndical L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée de un an.

M. \_\_\_\_\_ s'est porté candidat au conseil syndical L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée de un an.

*L'assemblée générale constate l'absence de candidature au conseil syndical.*

### **6. Fixation du seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical**

~~L'Assemblée Générale fixe à 10 000€ HT, le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation par mail du Conseil Syndical est obligatoire.~~

*Cette résolution est sans objet de par le vote précédent.*

### **7. Nomination du syndic – Fixation de ses honoraires - Pouvoir à donner au Président de l'assemblée générale de signer le contrat du syndic**

L'assemblée générale décide de nommer en qualité de syndic pour une durée commençant le 01 juillet 2023 et s'achevant le 30 juin 2026,

la société S.A.S. Lincoln François 1er

dont le siège social est à Neuilly sur Seine (92200), 96/104 Avenue Charles de Gaulle  
immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 397 860 826

titulaire de la professionnelle immobilière N° CPI 7501 2016 000 011 217

bénéficiaire d'une garantie financière de 15 000 000 €

consentie par la Compagnie Européenne des Garanties et Cautions – 16 rue HOICHE – Tour Kupka  
B – TSA 3999 – 92919 LA DEFENSE CEDEX

pour une rémunération annuelle pour les tâches de gestion courante de 9 430 € hors taxe. soit 11 316 € TTC.

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que le syndic et l'exploitant sont indirectement liés en tant que filiales du Groupe Réside Etudes.

L'assemblée générale donne tout pouvoir au Président à l'effet de signer le contrat du syndic.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

9456 / neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale vote pour  
/ neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale s'abstient  
/neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale vote contre

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité /la majorité des présents ou représentés*

### **8. Mise en concurrence des marchés et travaux**

L'assemblée générale décide de fixer à 10 000 € H.T le seuil des dépenses à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

9456 / neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale vote pour  
/ neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale s'abstient  
/neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale vote contre

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité /la majorité des présents ou représentés*

AB

### **9. Fixation du montant maximum de dépenses pouvant être engagé par le syndic**

L'assemblée générale décide de fixer à 10 000,00 € hors taxe le montant maximum des dépenses pouvant être engagé par opération, par le syndic, en dehors des sommes prévues au budget et des cas d'urgence

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

/ neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale vote pour

/ neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale s'abstient

/neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale vote contre

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité /la majorité des présents ou représentés*

### **10. Révision du budget prévisionnel du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023-Modalités des appels**

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation, pour l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023 pour un montant de 122 700 € TTC.

La part de charges supportées par les copropriétaires sera appelée au dernier trimestre civil et exigible au premier jour de celui-ci

La part de charges supportées par la société Résidences Services Gestion sera appelée au premier jour de chaque trimestre civil.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

9456 / neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale vote pour

/ neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale s'abstient

/neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale vote contre

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité /la majorité des présents ou représentés*

### **11. Approbation du budget prévisionnel du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2024-Modalités des appels**

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation, pour l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2024 pour un montant de 117 225 € TTC.

La part de charges supportées par les copropriétaires sera appelée au dernier trimestre civil et exigible au premier jour de celui-ci

La part de charges supportées par la société Résidences Services Gestion sera appelée au premier jour de chaque trimestre civil.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

9456 / neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale vote pour

/ neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale s'abstient

/neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale vote contre

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité /la majorité des présents ou représentés*

### **12. Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété en 2023**

L'Assemblée Générale fixe à 0,70 euros par tantième de copropriété le montant appelé à chacun des copropriétaires. Ce dernier sera exigible à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2023 et sera appelé trimestriellement (1<sup>er</sup> novembre, 1<sup>er</sup> février, 1<sup>er</sup> mai, 1<sup>er</sup> août)

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

9456 / neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale vote pour

/ neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale s'abstient

/neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale vote contre

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité /la majorité des présents ou représentés*

### **13. Validation des travaux de réfection de l'entrée**

L'assemblée générale valide les travaux de remplacement de réfection de l'entrée : traitement du bois et peinture pour un montant de 5 000 € HT soit 6 000 TTC.

L'assemblée précise que ces travaux devront être effectués dans les règles de l'Art sous l'entière responsabilité de l'exploitant et à ses frais exclusifs.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

9456 / neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale vote pour  
 / neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale s'abstient  
 /neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale vote contre

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité /la majorité des présents ou représentés*

#### **14. Ravalement de façade**

L'Assemblée Générale valide le devis de la société \_\_\_\_\_ pour un montant de \_\_\_\_\_ €  
 relatif aux travaux de ravalement de façade.

. La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

9456 / neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale vote pour  
 / neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale s'abstient  
 /neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale vote contre

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité /la majorité des présents ou représentés*

#### **15. Validation du mode de financement des travaux Ravalement de façade.**

L'Assemblée Générale valide le financement des travaux de ravalement de façade de la résidence par le fonds de travaux constitué sur la clé générale.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

9456 / neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale vote pour  
 / neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale s'abstient  
 /neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale vote contre

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité /la majorité des présents ou représentés*

#### **16. Ratification des travaux des baies informatiques – solde du compte travaux**

En 2022, l'assemblée générale a validé les travaux de mise en conformité des baies informatiques par un financement via le fonds de travaux.

Le syndic informe les copropriétaires que les travaux sont achevés : ils ont été financés en totalité pour un montant de 5 676,22 €

L'assemblée générale, décide, après délibération, de solder le compte travaux.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

9456 / neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale vote pour  
 / neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale s'abstient  
 /neuf mille neuf-cent soixante-quinze tantièmes de copropriété générale vote contre

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité /la majorité des présents ou représentés*

#### **17. Questions diverses**

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, le Président lève la séance à 10h50

Le Président



Le Secrétaire  
Lincoln François 1<sup>er</sup>



*Article 42 de la loi n° 65.657 du 10/07/65 : les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai d'un mois, à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa (article 14 de la loi n° 85.1470 du 31/12/85).*

