

ETHICA GESTION
64 Av. du Maréchal de Lattre
de Tassigny
94410 SAINT MAURICE

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 05 Mai 2025

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ le 05 Mai à 11h, les copropriétaires de la résidence Serris Hôtel PP Piazza Studettes, se sont réunis en Assemblée Générale dans les locaux suivants :

**Salle de Réunion
7, cours de la Garonne
77700 Serris**

Sur convocation qui leur avait été adressée par lettre recommandée avec accusé réception, par Ethica Gestion, Syndic de la copropriété. La séance ouvre à 11h15.

ÉTAIENT ABSENTS ET NON REPRESENTES :

Mr ou Mme ASCIONE GILLES (150), Mr ou Mme BEYER JEREMY (80), SCI BOUEGNY (80), Mr BOUFFY PASCAL (77), Mr ou Mme BOULCOURT JEAN-MICHEL / BARANGER PATRICIA (77), Mr ou Mme BROU KASSI (77), Mr ou Mme BRUNEAU JEAN-RENE (77), Consorts CAHEN / ABECASSIS (181), Mme CARREEL P (154), Mr ou Mme CHOMIENNE PHILIPPE (76), Mr ou Mme CLERGET / BRISSON (76), Mr ou Mme DENT DAVID (71), Mme DJIEUSSI DJIKEUSSI JUSTINE (76), Mr DURAND CHRISTOPHE (106), Mr EDOUARD-EDOUARZI (153), Ste ELYV (150), Mr FINAUD-GUYOT LIONEL (P) (154), Ste FLEURS D'EDEN (75), Mme FRANCO BEATRICE (154), Mlle GARCIA NEIGE (99), Mr JEANNE OLIVIER (77), Mr LE RAY ERIC P (77), Mme LIM ALINE (77), SARL MASSE (81), Mr MICHEL CLARENCE P (77), Mr MORTEAUX P (82), Mr ou Mme PHILIBERT DAVID-MONTMESSIN A. (77), Mr ou Mme RANNOU PHILIPPE (79), Mr & Mme ROUX FREDERIC - ROUX JEANNE (79), Mr SAKIRA OUSMANE (77), Mr ou Mme SALOU GILLES (305), Mr ou Mme SAUQUET GERARD (600), Mr SIE CHRISTIAN (80), Mr ou Mme SIMONET LAURENT (77), Indivis. STEPHAN / DIAZ (154), Mr ou Mme TANG ANH - CAO THI (99), Mr ou Mme ZEINEDINE MARC (80)

Soit un total de 37 copropriétaires absents et non représentés représentant 4321 tantièmes.

SONT PRESENTS :

Ste GARANCE AUDIT (197), Mr LIANG SHENGWEI (78), SARL MATHE (163)

Nombre de présents : 3 / 62

Tantièmes présents : 438 / 10 000

SONT REPRESENTES :

Mr AMIRAUT THIERRY (177) représenté par Mr LIANG SHENGWEI, Mr ou Mme BOMBOIS GISELE (102) représenté par Ste GARANCE AUDIT, Ste DU COMTE TOLOSAN (329) représenté par SARL MATHE, SARL GP HOLDING (468) représenté par SARL MATHE, Succ. HUICHARD GUY (78) représenté par Ste GARANCE AUDIT, Mr ou Mme LOT THOMAS (518) représenté par SARL MATHE, Mr ou Mme MARTIN JEROME P (106) représenté par Ste GARANCE AUDIT, Mr ou Mme THOMAS CHARLES (155) représenté par Mr LIANG SHENGWEI, Mr ou Mme VANDEPUTTE JEAN-MICHEL (157) représenté par Mr LIANG SHENGWEI

Nombre de représentés : 9 / 62

Tantièmes représentés : 2 090 / 10 000

VOTENT PAR CORRESPONDANCE :

Mr ou Mme ALLIBERT HERVE (532), Mr ou Mme BOISSONNET ROBERT (531), Mr BOTTOSSO CLAUDIO (152), Mr CORTES MICHEL (154), Mr ou Mme COTTIER GUY (74), Mrs HUGUET / PETITNICOLAS ARNAUD / JULIEN (77), Mlle LANTNER BEATRICE (156), Mr ou Mme LE BRAS CLAUDE / NICOLE (94), Ste LE DODO (533), Mr ou Mme MASSY MARCELIN ET M.CHRISTINE (77), Ste MEZZANINE P (614), Mme PETRIER BRIGITTE (77), Mlle RANAIVOMANANTSOA SITRAKA (80)

Nombre de votant par correspondance : 13 / 62

Tantièmes votant par correspondance : 3 151 / 10 000

1^o) ELECTION DU BUREAU

1.1^o) Désignation du Président de séance

(article 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner Mme Mathé aux fonctions de président de séance.

AM H1

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : 1 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 154 TANTIEMES
M. CORTES (154)
LA RESOLUTION RECUEILLE 5 525 VOIX
 CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE.

1.2°) Désignation du Secrétaire de séance

(article 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner **ETHICA GESTION** aux fonctions de secrétaire.
CONTRE : NEANT
ABSTENTION : 1 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 154 TANTIEMES
M. CORTES (154)
LA RESOLUTION RECUEILLE 5 525 VOIX
 CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE.

L'Assemblée Générale constate, d'après la feuille de présence certifiée exacte par les membres ci-dessus désignés, que 25 copropriétaires possédant ensemble 5679/10000 tantièmes sont présents et représentés.

L'assemblée générale est déclarée régulièrement constituée et toutes les personnes présentes reconnaissent expressément la validité de la convocation qui les a réunis

1°) Il est rappelé que les personnes ayant des pouvoirs doivent préciser nominativement le nom de leur (s) mandant (s) au moment des votes de chaque résolution, à défaut de quoi elles seront comptabilisées comme ayant voté comme la majorité des autres Copropriétaires.

2°) Il en sera de même, lorsque des Copropriétaires quittent la séance sans le signaler au Président tenant l'Assemblée Générale et sans signer la feuille de présence mentionnant l'heure de leur départ.

2°) RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL SUR L'EXECUTION DE SA MISSION

(Sans vote)

L'assemblée générale en prend acte.

3°) APPROBATION DES COMPTES DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

(article 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, connaissance prise des documents notifiés mentionnés ci-dessus et de l'avis du conseil syndical, approuve les comptes présentés par le syndic pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêtés au 31/12/2024.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : 1 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 154 TANTIEMES
M. CORTES (154)
LA RESOLUTION RECUEILLE 5 525 VOIX
 CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE.

4°) QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION SUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

(article 24)

L'assemblée générale donne quitus à Ethica gestion pour sa gestion concernant l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : 2 COPROPRIETAIRES REPRESENTANT 248 TANTIEMES
M. CORTES (154), M. LE BRAS C. N. (94)
LA RESOLUTION RECUEILLE 5 431 VOIX
 CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE.

5°) ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, nomme individuellement au Conseil syndical, pour une durée d'un an et au plus tard jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice, les copropriétaires ci-après :

5.1°) Mme MATHE

AA M7

(article 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner Mme Mathé au conseil syndical.

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 5 525 VOIX

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE.

5.2°) M. AUFEVE (Ste Mezzanine)

(article 24)

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 5 525 VOIX

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE.

5.3°) M. LIANG

(article 24)

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : 2 COPROPRIETAIRES PRESENTS ET REPRESENTES REPRESENTANT 306 TANTIEMES.

Mr BOTTOSSO CLAUDIO (152), Mr CORTES MICHEL (154)

LA RESOLUTION RECUEILLE 5 525 VOIX

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE

5.4°) M.

SANS OBJET

Arrivée de Mr BRUNEAU (77) portant le nombre de présents et représentés à 26 copropriétaires représentant 5 756 tantièmes /10000.

5.5°) Fixation de la durée de leur mandat

(article 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de fixer la durée du mandat des membres du conseil syndical ainsi élus pour une période commençant ce jour le 05/05/2025 pour se terminer le 30/06/2027.

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 5 756 VOIX

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE.

6°) DESIGNATION DU REPRESENTANT DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES 'SERRIS HOTEL PP STUDETTES' AUX ASSEMBLEES GENERALES DE L'AFUL PARKSIDE PLAZA

(article 24)

L'assemblée générale désigne Mme Mathé pour représenter la copropriété aux assemblées générales de l'AFUL Parkside Plaza.

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUEILLE 5 756 VOIX

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE.

7°) APPROBATION DU BUDGET DE L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

(article 24)

L'assemblée générale, après délibération, arrête le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 à la somme de 105 000 Euros. L'assemblée générale autorise le syndic à mettre en recouvrement les avis de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 sur ces bases, qui seront appelés : en 4 trimestres. Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

AJA KJ

CONTRE : NEANT
ABSTENTION : NEANT
LA RESOLUTION RECUÉILLE 5 756 VOIX
 CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE.

8°) APPROBATION DU BUDGET DE L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026

(article 24)

L'assemblée générale, après délibération, arrête le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 à la somme de **105 000** Euros qui sera éventuellement ajustée à l'occasion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 pour tenir compte des charges enregistrées. L'assemblée générale autorise le syndic à mettre en recouvrement les avis de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 sur ces bases, qui seront appelés : en 4 trimestres

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du $\frac{1}{4}$ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUÉILLE 5 756 VOIX

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE.

9°) DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026

(article 24)

Préambule :

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 à 5% du montant du budget prévisionnel.

Elle autorise le syndic à appeler $\frac{1}{4}$ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUÉILLE 5 756 VOIX

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE.

10°) FIXATION DU MONTANT DES MARCHES OU CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE

(article 24)

L'assemblée générale fixe le montant des marchés ou contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire à la somme de **2500** Euros TTC. (article 4 de la loi du 31 décembre 1985)

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUÉILLE 5 756 VOIX

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE.

AS 17

11°) FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE

(article 24)

L'assemblée générale après délibération fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence de plusieurs entreprises est rendue obligatoire, à l'exclusion des contrats à périodes et les interventions à caractère d'urgence ou conservatoire, est fixé à 3000 Euros TTC.

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUETTE 5 756 VOIX

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE.

12°) AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE OU A LA GENDARMERIE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES

(article 24)

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des dispositions de la loi n°95 73 du 21 janvier 1995 d'orientation et de programmation relatives à la sécurité (journal officiel du 24.01.95) décide d'autoriser les services de police ou de gendarmerie nationaux et municipaux à pénétrer de manière permanente dans les parties communes, et ce, pour toute intervention touchant à la sécurité des biens, des personnes, ou à l'exercice d'un droit individuel de jouissance.

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

LA RESOLUTION RECUETTE 5 756 VOIX

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE.

13°) QUESTIONS, SANS VOTE, D'ACTUALITE DE LA COPROPRIETE

(Sans vote)

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :

Article 42

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défauillants 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 mentionnés au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. Toute action en contestation de la validité de(s) décision(s) s'effectue non par lettre recommandée mais par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

- Le Syndic rappelle l'article 64 du Décret de 1967. Pour lui permettre d'adresser les appels de fonds, convocations aux Assemblées Générales, et toutes autres notifications, il appartient aux Copropriétaires, en cas de changement d'adresse, d'en aviser le Syndic par lettre recommandée avec avis de réception.
- Le syndic rappelle que le conseil syndical a été informé de ses obligations concernant la mise en concurrence du contrat de syndic.
- Le syndic rappelle à tous les copropriétaires l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile pour leurs biens en copropriété.
- Le syndic rappelle qu'un arrêté publié au journal officiel du jeudi 14 mars 2013 précise les exigences auxquelles doivent répondre les détecteurs de fumée normalisés installés dans chaque logement, les conditions de leur installation, de leur entretien et de leur fonctionnement. Tout lieu d'habitation devra en effet être équipé d'un détecteur autonome avertisseur de fumée (DAAF) au plus tard le 8 mars 2015.

AA M

• Le syndic rappelle que dans le cadre de l'application la loi ALUR, le syndicat aura l'intégralité de ses fonds placés sur un compte séparé dans une banque choisie par le syndic, sauf volonté contraire du syndicat des copropriétaires.

Toute action en contestation de la validité de(s) décision(s) s'effectue non par lettre recommandée mais par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

L'Ordre du Jour de la séance étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, le Président de séance indique au Secrétaire de clore le procès-verbal et de le lui remettre pour signature ainsi qu'aux Scrutateurs, puis lève la séance à 12h15

PRESIDENT
MME MATHE

SCRUTATEUR
Mr BOURGEOIS

SECRETAIRE
ETHICA GESTION