

N° Immeuble: 350035
N° Mandat: 350035
Convocation émise : 2020-07-01

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

8 RUE ADELAIDE DUFRENOY
93270 SEVRAN

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du mercredi 29 juillet 2020 à 18:00

LIEU DE L'ASSEMBLEE :
PAs de lieu de tenue de Réunion (AG en vote par correspondance)
NEANT
NEANT NEANT

RAPPEL DES TEXTES :

Rappel des différentes règles de majorité (loi du 10/07/1965) :

ÉÉ Article 24 : majorité des voix exprimées des présents et représentés

R Article 25 : majorité absolue des voix de tous les copropriétaires (1)

M Article 26 : double majorité soit la majorité absolue en nombre de tous les copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

(1) Art 25-1 : Toute résolution non approuvée à la majorité absolue de l'article 25 mais qui aura obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires sera soumise immédiatement à un nouveau vote à la majorité simple -art. 24-

Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessous adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre.

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 :

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

*1°) le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur ;
2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
3°) le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.*

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 :

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

DS
u



ORDRE DU JOUR

1.1 - Nomination du Président de séance (Article 24)	5
2.0 - Nomination du (des) Scrutateur(s) de séance (Article 24)	5
2.1 - Nomination du (des) Scrutateur(s) de séance (Article 24) (article 24)	6
2.2 - Nomination du (des) Scrutateur(s) de séance (Article 24) (article 24)	6
3.0 - Nomination du Secrétaire de séance. (Article 24) (article 24)	7
4.0 - Désignation pour la gestion de trois exercices aux fonctions de syndic de la société SERGIC suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires (Article 25) (article 25)	7
5.0 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25)	8
5.1 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)	8
5.2 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)	8
5.3 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)	9
5.4 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)	9
5.5 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)	9
6.0 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/09/2020 au 30/09/2021 (Article 24) (article 24)	9
7.0 - Approbation du budget prévisionnel de Charges Non Récupérables, de l'exercice du 01/09/2020 au 30/09/2021 (article 24)	10
8.0 - Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2021 au 30/09/2022 (Article 24) (article 24)	10
9.0 - Information: ouverture d'un compte bancaire séparé (article 25)	11
10.0 - Renonciation à la mise en place d'une avance sur trésorerie (avance prévue au règlement de copropriété (Article 25) (article 25)	11
11.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire (Article 25) (article 25)	11
12.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire (Article 25) (article 25)	12
13.0 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget (Article 24) (article 24)	12
14.0 - Informations sur la mise en place des contrats de fourniture de fluides et d'entretien des éléments d'équipement communs au titre de la gestion courante de la résidence.	13
15.0 - Décision de souscrire un contrat d'assurance multirisques de l'immeuble auprès de la compagnie AXA ou SADA par l'intermédiaire du cabinet de courtage CCGA. (Article 25) (article 25)	13
16.0 - Décision de mettre en place un contrat de "protection juridique" " au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires selon la proposition jointe à la présente convocation. (article 24)	13
17.0 - Assurance obligatoire de tous les copropriétaires (information ne faisant pas l'objet d'un vote).	14
18.0 - Inscription au service Lettre Recommandée Electronique	15



19.0 - Autorisation permanente accordée à la police et à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble (Article 24) (article 24) 15

20.0 - Représentation du SDC STUD'WESTING aux assemblées générales de l'Association Foncière Urbaine Libre dont il dépend. article 24 (article 24) 15

21.0 - Tenue des assemblées générales dans une commune autre que celle dont dépend l'immeuble. article 24 (article 24) 16

22.0 - Tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire annuelle par visioconférence, audioconférence, ou par tout autre moyen de communication électronique. (article 24) 16

23.0 - Approbation de la convention de prestation de services et d'assistance dans le cadre de l'exploitation de la résidence « STUD'WESTING » par Sergic Résidences Services.article 24 (article 24) 17

24.0 - Règlement intérieur "Résidence StudWesting" .article 24 (article 24) 17

25.0 - Questions diverses 17



PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 2020-07-01, les copropriétaires de l'immeuble sis 8 RUE ADELAIDE DUFRENOY 93270 SEVRAN se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le mercredi 29 juillet 2020 à **18:00** - Lieu : PAs de lieu de tenue de Réunion (AG en vote par correspondance) - NEANT NEANT NEANT

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	4658
Total des présents et des représentés	5342
Total des tantièmes du syndicat	10000

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 42 copropriétaire(s) sur 112 représentant 5342 / 10000, 70 copropriétaire(s) représentant 4658 / 10000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés

ABILY DIDIER (MR) (57), ACHO JEROME (MR) (57), ALEXANDRE HUGUES (MR) (58), AYMERIC SYLVIA (MME) (58), BLATTES EMILIE (MME) (56), BLOUIN ETIENNE/COLETTE (M/ME) (60), BOTTIN GAEL/CELINE (M/ME) (58), CANESTRARO PAUL (MR) (59), CARRE SIMONE (MME) (65), CARRE SIMONE (MME) (58), CHAUMERON PATRICK (MR) (59), CLOUP AURELIEN (MR) (60), COLLETTE ALAIN/CHRISTELLE (M/ME) (60), COMMETTO GERARD (MR) (116), CRENEGUY OLIVIER (MR) (60), DE VREEZE JAPHET (MR) (60), DELEDALLE MARIE JOSPEH (MME) (59), DESPLANCHES JEAN FRANCOIS/EMMANUELLE (M/ME) (60), DUIZABO PIERRE (MR) (130), DUIZABO PIERRE (MR) (115), DUIZABO PIERRE (MR) (112), DUPROS DAISY (MME) (57), GARNIER CHRISTOPHE/PATRICIA (M/ME) (60), JAILLARD NICOLAS (MR) (56), JOLLY CHRISTIAN/VALERIE (M/ME) (61), LAURENT FRANCOIS (MR) (58), LE DIMNA MARTINE (MME) (117), LESAGE CHARLES (MR) (57), LOCATELLI ODILE (MME) (59), LUBIN SONIA (MME) (150), MALCLES JEAN MARC/CHRISTIANE (M/ME) (71), MARIS PHILIPPE (MR) (79), PELLEGRINI JEAN/HANEN (M/ME) (60), POMMERY JEAN-PIERRE/BRIGITTE (M/ME) (57), RONDELET SYLVAIN (MR) (58), SALGADO NICOLAS (MR) (58), SANTANGELO/BLANC ALAIN/SOPHIE (M/ME) (58), SASSI JONATHAN (MR) (55), SEVRAN FREINVILLE (SCCV) (2442), SOULARD JEROME/NATHALIE (M/ME) (61), SOUTOUL JOEL/ROSELINE (M/ME) (58), VERNEAU/LENGLET PASCAL/MAGALI (M/ME) (133).

Copropriétaires absents et non représentés

AVIGNON MURIEL (MME) (61), BELIN POPUT JOCELYNE (MME) (114), BENAMOU PATRICIA (MME) (57), BERMONT JOSEPH/YVETTE (M/ME) (60), BERNIGAUD JEAN-MARC / VALERIE (M/ME) (62), BLANCHARD THIERRY (MR) (58), BLANCHARD THIERRY (MR) (59), BLIN FRANCOIS/MARIE FRANCE (M/ME) (58), BONDI ALEXANDRE (MR) (58), CAMBOULIVE ALEXANDRA (MME) (57), CARD ISABELLE (MME) (130), CARLIER LAURENT/MANON (M/ME) (54), CHAPRON MICHEL/VALERIE (M/ME) (59), CHARDON EMMANUEL/KARINE (M/ME) (59), COIFFARD SYLVIE (MME) (57), COTTO CATHERINE (MME) (58), COUGOUREUX JEAN/ODILE (M/ME) (60), COULIBALY NIGNOTIEN (MME) (56), COUSTIER CHRISTOPHE/SANDRINE (M/ME) (59), DA COSTA FERNANDO (MR) (56), DALGA PIERRE (MME) (59), DE BIASIO EDOUARD (MR) (125), DECAIX/LEROY JEROME/NATHALIA (M/ME) (55), DRAPPIER

JACKY/MARTINE (M/ME) (59), FAVIER SYLVAIN (MR) (66), FOUQUET PAUL/CLAUDETTE (M/ME) (60), GHOUILI YASSIN (MR) (57), GONNORD JEAN LUC/CHANTAL (M/ME) (59), GONNORD JEAN LUC/CHANTAL (M/ME) (58), GUENIN PIERRE (MR) (58), GUILLIEN DENIS/OURIDA (M/ME) (57), GUITTARD EMILIE (MME) (59), HENNEQUIN/ESPAGNOL JEROME/MARION (M/ME) (57), JAGOURY STEPHANE (MR) (56), KANOUN MEHDI/HAJER (M/ME) (59), LALLEMENT NADEGE (MME) (61), LARAS LARBI (MR) (57), LE BIGOT NICOLAS (MR) (60), LEBOUTEILLER DIDIER/CHANTAL (M/ME) (60), LEPAGE THIERRY/CATHERINE (M/ME) (56), LEROY PATRICE ET MARIE-CLAIRE (M/ME) (133), MARC FLORENCE (MME) (60), MARTIN CLAIRE (MME) (61), MARTIN PATRICK (MR) (57), MARY FLORENT/SEVERINE (M/ME) (59), MEREY PAULINE (MME) (57), NICOLOSO VIRGINIE (MME) (57), NOVOTNY PAULIN (MR) (55), PARCOLLET SYLVIE (MME) (59), PARCOLLET SYLVIE (MME) (58), PERRIN/GAILLARD SAMUEL/AMANDINE (M/ME) (57), PERROIS SYLVIA (MME) (59), PHALIPPOU JEAN FRANCOIS/EVELYNE (M/ME) (59), PINAT OLIVIER (MR) (59), PRELY ANDRE (MR) (61), RAFFAUD LUDWIG (MR) (58), RANGER SYLVIE MONIQUE (MME) (59), RAOULT FREDERIC (MR) (55), RHEE DIDIER (MR) (57), RICHARD/VOLPELIER JEAN-FRANCOIS/ODETTE (M/ME) (73), RODRIGUES JOAO PAULO (MR) (57), ROUQUIE JEAN-PAUL/MONIQUE (M/ME) (60), ROY PATRICK (MR) (58), ROZENTAL SARAH-RYFKA (MME) (57), SERFASS MYRIAM (MME) (68), THIBERT/BEGIN MARC/MARTINE (M/ME) (61), TORDJMAN/AZRIA MICHEL/JOELLE (M/ME) (58), TRIVIER FREDERIC (MR) (75), VANDERMEEREN BENOIT/CELINE (M/ME) (71), WAISS ROBIN (MR) (72).

1.1 - Nomination du Président de séance (Article 24)

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Président de séance.

Désignation du Président de séance : M LESAGE fait acte de candidature.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Président de séance : M LESAGE

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	33 copropriétaire(s) totalisant	4752 / 4752
Abstention	9 copropriétaire(s) totalisant	590 / 5342

Se sont abstenus

BLATTES EMILIE (MME) (56), BOTTIN GAEL/CELINE (M/ME) (58), DESPLANCHES JEAN FRANCOIS/EMMANUELLE (M/ME) (60), LAURENT FRANCOIS (MR) (58), LE DIMNA MARTINE (MME) (117), LESAGE CHARLES (MR) (57), MALCLES JEAN MARC/CHRISTIANE (M/ME) (71), SALGADO NICOLAS (MR) (58), SASSI JONATHAN (MR) (55).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

Observations. *Le syndic remercie M Lesage d'avoir accepté le poste de président de séance afin de permettre de tenir l'assemblée générale et, d'éditer le procès verbal.*

2.0 - Nomination du (des) Scrutateur(s) de séance (Article 24)

2.1 - Nomination du (des) Scrutateur(s) de séance (Article 24) (article 24)

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du (des) Scrutateur(s) de séance.

Désignation du (des) scrutateur(s) : Carence de volontaires. Pas de scrutateurs

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Abstention 42 copropriétaire(s) totalisant 5342 / 5342

Se sont abstenus

ABILY DIDIER (MR) (57), ACHO JEROME (MR) (57), ALEXANDRE HUGUES (MR) (58), AYMERIC SYLVIA (MME) (58), BLATTES EMILIE (MME) (56), BLOUIN ETIENNE/COLETTE (M/ME) (60), BOTTIN GAEL/CELINE (M/ME) (58), CANESTRARO PAUL (MR) (59), CARRE SIMONE (MME) (58), CARRE SIMONE (MME) (65), CHAUMERON PATRICK (MR) (59), CLOUP AURELIEN (MR) (60), COLLETTE ALAIN/CHRISTELLE (M/ME) (60), COMMETTO GERARD (MR) (116), CRENEGUY OLIVIER (MR) (60), DE VREEZE JAPHET (MR) (60), DELEDALLE MARIE JOSPEH (MME) (59), DESPLANCHES JEAN FRANCOIS/EMMANUELLE (M/ME) (60), DUIZABO PIERRE (MR) (115), DUIZABO PIERRE (MR) (130), DUIZABO PIERRE (MR) (112), DUPROS DAISY (MME) (57), GARNIER CHRISTOPHE/PATRICIA (M/ME) (60), JAILLARD NICOLAS (MR) (56), JOLLY CHRISTIAN/VALERIE (M/ME) (61), LAURENT FRANCOIS (MR) (58), LE DIMNA MARTINE (MME) (117), LESAGE CHARLES (MR) (57), LOCATELLI ODILE (MME) (59), LUBIN SONIA (MME) (150), MALCLES JEAN MARC/CHRISTIANE (M/ME) (71), MARIS PHILIPPE (MR) (79), PELLEGRINI JEAN/HANEN (M/ME) (60), POMMERY JEAN-PIERRE/BRIGITTE (M/ME) (57), RONDELET SYLVAIN (MR) (58), SALGADO NICOLAS (MR) (58), SANTANGELO/BLANC ALAIN/SOPHIE (M/ME) (58), SASSI JONATHAN (MR) (55), SEVRAN FREINVILLE (SCCV) (2442), SOULARD JEROME/NATHALIE (M/ME) (61), SOUTOUL JOEL/ROSELINE (M/ME) (58), VERNEAU/LENGLET PASCAL/MAGALI (M/ME) (133).

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

2.2 - Nomination du (des) Scrutateur(s) de séance (Article 24) (article 24)

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du (des) Scrutateur(s) de séance.

Désignation du (des) scrutateur(s) : Carence de volontaires. Pas de scrutateurs

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Abstention 42 copropriétaire(s) totalisant 5342 / 5342

Se sont abstenus

ABILY DIDIER (MR) (57), ACHO JEROME (MR) (57), ALEXANDRE HUGUES (MR) (58), AYMERIC SYLVIA (MME) (58), BLATTES EMILIE (MME) (56), BLOUIN ETIENNE/COLETTE (M/ME) (60), BOTTIN GAEL/CELINE (M/ME) (58), CANESTRARO PAUL (MR) (59), CARRE SIMONE (MME) (58), CARRE SIMONE (MME) (65), CHAUMERON PATRICK (MR) (59), CLOUP AURELIEN (MR) (60), COLLETTE ALAIN/CHRISTELLE (M/ME) (60), COMMETTO GERARD (MR) (116), CRENEGUY OLIVIER (MR) (60), DE VREEZE JAPHET (MR) (60), DELEDALLE MARIE JOSPEH (MME) (59), DESPLANCHES JEAN FRANCOIS/EMMANUELLE (M/ME) (60), DUIZABO PIERRE (MR) (115), DUIZABO PIERRE (MR) (130), DUIZABO PIERRE (MR) (112), DUPROS DAISY (MME) (57),

GARNIER CHRISTOPHE/PATRICIA (M/ME) (60), JAILLARD NICOLAS (MR) (56), JOLLY CHRISTIAN/VALERIE (M/ME) (61), LAURENT FRANCOIS (MR) (58), LE DIMNA MARTINE (MME) (117), LESAGE CHARLES (MR) (57), LOCATELLI ODILE (MME) (59), LUBIN SONIA (MME) (150), MALCLES JEAN MARC/CHRISTIANE (M/ME) (71), MARIS PHILIPPE (MR) (79), PELLEGRINI JEAN/HANEN (M/ME) (60), POMMERY JEAN-PIERRE/BRIGITTE (M/ME) (57), RONDELET SYLVAIN (MR) (58), SALGADO NICOLAS (MR) (58), SANTANGELO/BLANC ALAIN/SOPHIE (M/ME) (58), SASSI JONATHAN (MR) (55), SEVRAN FREINVILLE (SCCV) (2442), SOULARD JEROME/NATHALIE (M/ME) (61), SOUTOUL JOEL/ROSELINE (M/ME) (58), VERNEAU/LENGLET PASCAL/MAGALI (M/ME) (133).

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

3.0 - Nomination du Secrétaire de séance. (Article 24) (article 24)

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Secrétaire de séance.

Désignation du Secrétaire de séance : M DUEZ Maxime SRS fait acte de candidature.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Secrétaire de séance : M DUEZ Maxime SRS.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	33 copropriétaire(s) totalisant	4752 / 4752
Abstention	9 copropriétaire(s) totalisant	590 / 5342

Se sont abstenus

BLATTES EMILIE (MME) (56), BOTTIN GAEL/CELINE (M/ME) (58), DESPLANCHES JEAN FRANCOIS/EMMANUELLE (M/ME) (60), LAURENT FRANCOIS (MR) (58), LE DIMNA MARTINE (MME) (117), LESAGE CHARLES (MR) (57), MALCLES JEAN MARC/CHRISTIANE (M/ME) (71), SALGADO NICOLAS (MR) (58), SASSI JONATHAN (MR) (55).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

4.0 - Désignation pour la gestion de trois exercices aux fonctions de syndic de la société SERGIC suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires (Article 25) (article 25)

Le contrat de syndic joint à la convocation n'appelle pas de commentaires particuliers.

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne aux fonctions de syndic la société SERGIC Résidences Services pour la gestion de trois exercices comptables du syndicat de copropriété à compter du 29/07/2020 pour se terminer au plus tard le 28/07/2023 (jour de l'AG de renouvellement + 3 ans - 1 jour).

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de 21 178,80 € hors taxes, soit 25 414,56 € toutes taxes comprises, toutefois, le syndic ayant consenti une remise commerciale de 2 678,8 à euros Hors taxes, la rémunération forfaitaire annuelle proposée est de 18 500 Euros HT, soit 22 200 Euros TTC, au taux de TVA en vigueur de 20%.

L'assemblée générale approuve ainsi les termes du contrat annexé à la convocation et fixe le montant des honoraires annuels de gestion courante à 18 500 Euros HT, soit 22 200 Euros TTC, au taux de TVA en vigueur de 20%.

L'assemblée donne mandat au Président de séance pour régulariser le contrat.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	41 copropriétaire(s) totalisant	5285 / 10000
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	57 / 10000

Se sont abstenus

DUPROS DAISY (MME) (57).

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

5.0 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25)

5.1 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne M Coqueret en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de un an.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	36 copropriétaire(s) totalisant	4985 / 10000
Abstention	6 copropriétaire(s) totalisant	357 / 10000

Se sont abstenus

BLATTES EMILIE (MME) (56), DESPLANCHES JEAN FRANCOIS/EMMANUELLE (M/ME) (60), LAURENT FRANCOIS (MR) (58), LESAGE CHARLES (MR) (57), MALCLES JEAN MARC/CHRISTIANE (M/ME) (71), SASSI JONATHAN (MR) (55).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	36 copropriétaire(s) totalisant	4985 / 4985
Abstention	6 copropriétaire(s) totalisant	357 / 5342

Se sont abstenus

BLATTES EMILIE (MME) (56), DESPLANCHES JEAN FRANCOIS/EMMANUELLE (M/ME) (60), LAURENT FRANCOIS (MR) (58), LESAGE CHARLES (MR) (57), MALCLES JEAN MARC/CHRISTIANE (M/ME) (71), SASSI JONATHAN (MR) (55).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

5.2 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne ____ en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de ____.

Carence de volontaires, résolution sans votes

5.3 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne ____ en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de ____.

Carence de volontaire, résolution sans votes

5.4 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne ____ en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de ____.

Carence de volontaire, résolution sans votes.

5.5 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne ____ en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de ____.

Carence de volontaire, résolution sans votes.

6.0 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/09/2020 au 30/09/2021(Article 24) (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

Afin d'autoriser le syndic à procéder aux appels de provisions des charges sur budget du prochain exercice et afin de permettre au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice du 01/09/2020 au 30/09/2021, d'un montant de 238 450 Euros TTC.

Le montant de ce budget sera révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

Autorisation est donnée au syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice du 01/09/2020 au 30/09/2021, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	40 copropriétaire(s) totalisant	5151 / 5151
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	191 / 5342

Se sont abstenus

LAURENT FRANCOIS (MR) (58), VERNEAU/LENGLET PASCAL/MAGALI (M/ME) (133).

^{DS}
u



La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

7.0 - Approbation du budget prévisionnel de Charges Non Récupérables, de l'exercice du 01/09/2020 au 30/09/2021 (article 24)

Afin d'autoriser le syndic à procéder aux appels de provisions des charges sur budget du prochain exercice et afin de permettre au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel de CHARGES NON RECUPERABLES pour l'exercice du 01/09/2020 au 30/09/2021, d'un montant de 45 512 Euros TTC. Ce budget de Charges Non Récupérables est inclus dans le budget de gestion courante précédemment voté en résolution N°6.

Le montant de ce budget sera révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

Autorisation est donnée au syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice du 01/09/2020 au 30/09/2021, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	41 copropriétaire(s) totalisant	5209 / 5209
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	133 / 5342

Se sont abstenus

VERNEAU/LENGLLET PASCAL/MAGALI (M/ME) (133).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

8.0 - Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2021 au 30/09/2022 (Article 24) (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

Afin d'autoriser le syndic à procéder aux appels de provisions des charges sur budget du prochain exercice et afin de permettre au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice suivant, à savoir du 01/10/2021 au 30/09/2022, d'un montant de 208 100 Euros TTC.

Le montant de ce budget sera révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

Autorisation est donnée au syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice du 01/10/2021 au 30/09/2022, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	41 copropriétaire(s) totalisant	5209 / 5209
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	133 / 5342

Se sont abstenus

VERNEAU/LENGLLET PASCAL/MAGALI (M/ME) (133).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

9.0 - Information: ouverture d'un compte bancaire séparé (article 25)

L'assemblée générale est informée de l'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom et pour le compte du syndicat de copropriétaires "Studwesting" pour le placement des fonds destinés au fonctionnement de la résidence. Les frais relatifs à la tenue du compte restent à la charge du syndicat des copropriétaires.

10.0 - Renonciation à la mise en place d'une avance sur trésorerie (avance prévue au règlement de copropriété (Article 25) (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

En application des dispositions de l'article 35, 1° nouveau, issu du décret du 27 mai 2004, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de ne pas créer une avance de trésorerie permanente, en charges communes générales et conformément au règlement de copropriété, constituant un fonds de réserve ou de garantie pour le syndicat et représentant au plus 1/6 du montant du budget prévisionnel.

La date d'exigibilité de la mise en place de cette avance est la date de la tenue de la présente Assemblée Générale.

Il est rappelé que cette avance sera remboursable au copropriétaire amené à vendre son ou ses lots, au moment de la mutation de celui-ci, et qu'elle sera appelée pour un montant identique auprès du nouvel acquéreur.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	38 copropriétaire(s) totalisant	5021 / 10000
Abstention	4 copropriétaire(s) totalisant	321 / 10000

Se sont abstenus

DESPLANCHES JEAN FRANCOIS/EMMANUELLE (M/ME) (60), DUPROS DAISY (MME) (57), MALCLES JEAN MARC/CHRISTIANE (M/ME) (71), VERNEAU/LENGLET PASCAL/MAGALI (M/ME) (133).

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

11.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire (Article 25) (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que le syndic devra obligatoirement consulter le conseil syndical avant de conclure des marchés, commandes ou contrats excédant un montant de 2 000 Euros TTC.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	41 copropriétaire(s) totalisant	5209 / 10000
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	133 / 10000

Se sont abstenus

VERNEAU/LENGLET PASCAL/MAGALI (M/ME) (133).

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

12.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire (Article 25) (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de fixer à 1 500 Euros TTC le montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	41 copropriétaire(s) totalisant	5209 / 10000
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	133 / 10000

Se sont abstenus

VERNEAU/LENGLET PASCAL/MAGALI (M/ME) (133).

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

13.0 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget (Article 24) (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante:

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que les pièces justificatives des provisions sur charges du budget ainsi que celles relatives aux provisions sur charges hors budget, pourront être consultées dans les bureaux du syndic par tous copropriétaires, sur rendez-vous pendant les heures ouvrables, entre le 9ème et le 4ème jour ouvré précédant la date de l'Assemblée Générale qui statue sur les comptes de l'exercice. Les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	39 copropriétaire(s) totalisant	5083 / 5138
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	55 / 5138
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	204 / 5342

Copropriétaires ayant voté contre

SASSI JONATHAN (MR) (55).

Se sont abstenus

MALCLES JEAN MARC/CHRISTIANE (M/ME) (71), VERNEAU/LENGLET PASCAL/MAGALI (M/ME) (133).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

14.0 - Informations sur la mise en place des contrats de fourniture de fluides et d'entretien des éléments d'équipement communs au titre de la gestion courante de la résidence.

Le syndic précise à l'assemblée générale que les contrats d'entretien des éléments d'équipement seront mis en place avec les entreprises ayant installés les équipements communs pour faire valoir les garanties en cas de dommages ou défauts de construction.

Pour la fourniture des fluides (Electricité, chauffage, eau chaude sanitaire et eau potable), le syndic prendra la suite des contrats déjà souscrits par le promoteur avec les concessionnaires des réseaux d'électricité, réseau urbain et de distribution d'eau potable, respectivement Enedis, Dalkia et Véolia.

15.0 - Décision de souscrire un contrat d'assurance multirisques de l'immeuble auprès de la compagnie AXA ou SADA par l'intermédiaire du cabinet de courtage CCGA.(Article 25) (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale reconnaît avoir été informée :

- des résultats de la consultation menée par le syndic afin de satisfaire aux nouvelles obligations instaurées par la loi ALUR en matière d'assurance de l'immeuble.
- des liens capitalistiques existant entre le syndic et le cabinet de courtage CCGA, filiale à 100% de Sergic,

Elle décide, après en avoir délibéré, de souscrire au contrat d'assurance de la Cie SADA proposé par CCGA pour une prime annuelle de SADA 6282,97 euros TTC sans franchise en 2020.

Cette dépense est intégrée au budget courant. Elle donne mandat au syndic pour régulariser le contrat.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	38 copropriétaire(s) totalisant	5098 / 10000
Contre	3 copropriétaire(s) totalisant	173 / 10000
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	71 / 10000

Copropriétaires ayant voté contre

COLLETTE ALAIN/CHRISTELLE (M/ME) (60), RONDELET SYLVAIN (MR) (58), SASSI JONATHAN (MR) (55).

Se sont abstenus

MALCLES JEAN MARC/CHRISTIANE (M/ME) (71).

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

16.0 - Décision de mettre en place un contrat de "protection juridique" au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires selon la proposition jointe à la présente convocation. (article 24)




L'Assemblée Générale décide de souscrire un contrat de Protection juridique au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires de la résidence, à compter du 29/07/2020 selon la proposition de la Compagnie d'Assurance SADA. Le montant de cette garantie est de 612 euros TTC par an pour l'ensemble de la copropriété.

Le montant de la dépense sera intégré au budget de fonctionnement de la copropriété et réparti en charges communes générales.

Pour rappel, l'assurance protection juridique a pour but de défendre ou représenter l'assuré, avant ou pendant une procédure, de défendre l'assuré contre une réclamation dont il fait l'objet, d'obtenir réparation à l'amiable, ou devant les tribunaux si nécessaire, du dommage subi.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	38 copropriétaire(s) totalisant	5099 / 5099
Abstention	4 copropriétaire(s) totalisant	243 / 5342

Se sont abstenus

ACHO JEROME (MR) (57), DESPLANCHES JEAN FRANCOIS/EMMANUELLE (M/ME) (60), MALCLES JEAN MARC/CHRISTIANE (M/ME) (71), SASSI JONATHAN (MR) (55).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

17.0 - Assurance obligatoire de tous les copropriétaires (information ne faisant pas l'objet d'un vote).

Le syndic rappelle à l'assemblée que tout copropriétaire (qu'il soit occupant ou non occupant) a l'obligation des'assurer.

La loi ALUR au travers de l'article 9-1 a précisé cette obligation en stipulant que chaque copropriétaire est tenu des'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant soit de copropriétaire non occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

Concernant le syndicat des copropriétaires : La responsabilité civile du syndicat des copropriétaires est incluse dans les contrats souscrits par le syndic.

Concernant les copropriétaires occupant leur logement : Cette responsabilité civile est généralement incluse dans les contrats multirisques habitation. Il est conseillé aux copropriétaires concernés de vérifier cette disposition dans leur contrat.

Concernant les copropriétaires n'occupant pas eux-mêmes leur logement : Cette mesure concerne tout particulièrement les copropriétaires bailleurs. Afin d'éviter toute carence d'assurance, il leur est conseillé de souscrire individuellement à une garantie PNO (Propriétaire Non Occupant) spécifique afin de se mettre en conformité avec la nouvelle loi. Il est porté à la connaissance des copropriétaires que le cabinet de courtage d'assurance CCGA, filiale à 100% de Sergic, a négocié une assurance PNO pour les copropriétaires bailleurs dans une copropriété d'appartements dont Sergic est syndic (copropriété de 4 appartements minimum).

L'offre commercialisée par CCGA est le contrat COPBAIL dont le coût de souscription est de 6,25 euros par mois par appartement (75 euros /an pour 2020).Le contrat COPBAIL est joint à la présente convocation et disponible en agence ou sur le site internet Sergic.

18.0 - Inscription au service Lettre Recommandée Electronique

Le syndic informe l'Assemblée Générale de la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique (LRE). Les copropriétaires souhaitant y adhérer pourront soit compléter le formulaire joint à la présente convocation et le remettre au syndic soit en main propre le jour de l'assemblée soit lui envoyer en lettre recommandée.

Ils peuvent également faire le choix directement dans leur extranet client en allant renseigner leur préférence d'envoi sur leur profil.

Le syndic rappelle que chaque copropriétaire peut demander la dématérialisation de ses documents sur l'extranet client "E copro" en cliquant sur votre nom, en haut à droite " sur "mes préférences".

19.0 - Autorisation permanente accordée à la police et à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble (Article 24) (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :

L'Assemblée Générale accorde une autorisation permanente à la police et à la gendarmerie nationale de pénétrer dans l'immeuble, mais uniquement dans ses parties communes. Cette autorisation a un caractère permanent mais est révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	42 copropriétaire(s) totalisant	5342 / 5342
------	---------------------------------	-------------

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

20.0 - Représentation du SDC STUD'WESTING aux assemblées générales de l'Association Foncière Urbaine Libre dont il dépend. article 24 (article 24)

L'assemblée générale décide d'autoriser son syndic Sergic Residence Services à représenter le SDC "STUD'WESTING" sis au 8 rue Adelaide Dufrenoy, 93 270 Sevran, aux assemblées générales de l'AFUL dont il dépend.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	40 copropriétaire(s) totalisant	5226 / 5226
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	116 / 5342

Se sont abstenus

BLATTES EMILIE (MME) (56), DESPLANCHES JEAN FRANCOIS/EMMANUELLE (M/ME) (60).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

21.0 - Tenue des assemblées générales dans une commune autre que celle dont dépend l'immeuble. article 24 (article 24)

L'assemblée générale autorise le syndic à convoquer et tenir les assemblées générales dans une commune autre que

la ville de Sevran.

Le syndic précise que certaines salles de réunion suffisamment grande pour accueillir tous les copropriétaires de la

résidence ne se trouve pas forcément dans la commune de situation de l'immeuble.

La ville de Sevran sera toujours privilégiée pour la tenue des assemblées générales, sauf impossibilité majeure.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	37 copropriétaire(s) totalisant	4919 / 5091
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	172 / 5091
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	251 / 5342

Copropriétaires ayant voté contre

BLATTES EMILIE (MME) (56), COMMETTO GERARD (MR) (116).

Se sont abstenus

CLOUP AURELIEN (MR) (60), SOUTOUL JOEL/ROSELINE (M/ME) (58), VERNEAU/LENGLET PASCAL/MAGALI (M/ME) (133).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

22.0 - Tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire annuelle par visioconférence, audioconférence, ou par tout autre moyen de communication électronique. (article 24)

Le Président soumet la résolution suivante:

L'Assemblée Générale est informée que la loi ELAN du 23 novembre 2018 a créé l'article 17-1 A dans la loi du 10 juillet 1965 sur les copropriétés. Cet article prévoit que les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification selon des modalités qui seront prévues par décret.

L'assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance de l'information donnée par le syndic et de l'avis du conseil syndical*
- et délibéré*

autorise le syndic, après concertation avec le Conseil Syndical, à convoquer la prochaine assemblée générale ordinaire annuelle par visioconférence, audioconférence, ou par tout autre moyen de communication électronique.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	40 copropriétaire(s) totalisant	5224 / 5282
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	58 / 5282
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	60 / 5342

Copropriétaires ayant voté contre
CARRE SIMONE (MME) (58).

Se sont abstenus
CLOUP AURELIEN (MR) (60).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

23.0 - Approbation de la convention de prestation de services et d'assistance dans le cadre de l'exploitation de la résidence « STUD'WESTING » par Sergic Résidences Services. article 24 (article 24)

L'assemblée générale approuve les termes de la convention de prestation de services et d'assistance jointe à la présente convocation, en vue de l'exploitation de la résidence « STUD'WESTING » par Sergic Résidences Services.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	42 copropriétaire(s) totalisant	5342 / 5342
------	---------------------------------	-------------

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

24.0 - Règlement intérieur "Résidence StudWesting" .article 24 (article 24)

L'assemblée générale valide les termes du règlement intérieur joint à la présente convocation. Ce règlement intérieur sera joint aux baux commerciaux et signé par chaque preneur à bail pour leur être opposable et s'imposer à tous les occupants de l'immeuble.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	42 copropriétaire(s) totalisant	5342 / 5342
------	---------------------------------	-------------

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

25.0 - Questions diverses

Nouvelle adresse de la résidence: 8 rue Adelaide Dufrenoy, 93270 Sevrans

Connexion à votre compte E Bailleur pour ce qui concerne votre appartement et vos revenus : cliquer www.sergic.com, onglet « espace client » E Bailleur.

Connexion : E COPRO pour ce qui concerne les charges et l'immeuble de façon générale

Cliquer sur www.sergic.com, onglet « espace client » E COPRO.

26.0 Information quant à la régularisation du transfert de propriété de deux places de parking par le promoteur Altarea cogedim au profit du SDC Stud'Westing sis 8 rue Adelaide Dufrenoy, Sevran 93270

Le syndic ayant reçu confirmation du promoteur au 27 07 2020, informe les copropriétaires que le promoteur effectuera régularisation des actes de transfert de copropriété de deux places de parkings (lots 2209 et 2210 du volume 2) au profit du syndicat des copropriétaires résidence Stud'westing à ses frais exclusifs tant pour l'acte de vente à titre gratuit, que pour les modifications administratives portant sur le règlement de copropriété et son état descriptif de division. La SCCV Sevran Freinville (Altarea Cogedim) s'engage ainsi à prendre en charge tous les frais inhérents au transfert de propriété des deux places de stationnements au profit du syndicat de sorte que ce dernier n'ait à supporter aucun coût. Une place sera occupée par le régisseur du site et l'autre destinée en tant que partie commune, aux entreprises qui interviendront sur la résidence pour assurer les entretiens au sein de la résidence. Ces places seront laissées à titre gratuit, à la libre disposition de l'exploitant de la résidence qui en assumera les frais, charges, taxes et impôts pendant toute la durée du bail commercial.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 18h30


Après lecture, le Président, le scrutateur et le secrétaire signent le présent procès-verbal.

Président(e) de séance
M LESAGE Charles

Scrutateurs(rices)

Secrétaire
M DUEZ Maxime



DocuSigned by:

E2499EBCC5FC43D...



PROCES-VERBAL CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL CONSERVE DANS LES REGISTRES

Article 42 de la Loi du 10 Juillet 1965 - 2ème alinéa :

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa".