

# ACAPACE CONSEILS ET GESTION



## SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE BLAISE PASCAL

21, rue du Liers  
91240 SAINT MICHEL SUR ORGE

### PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE 20 OCTOBRE 2022

Le 20 octobre 2022,

Mesdames et Messieurs les copropriétaires de la résidence BLAISE PASCAL - 21, rue du Liers – SAINT MICHEL SUR ORGE (91240) se sont réunis en Assemblée Générale ordinaire, qui s'est tenue par correspondance, sur convocation du syndic, la société ACAPACE CONSEILS ET GESTION.

La feuille de présence, certifiée par le Président de Séance, justifie qu'en début de l'Assemblée :

**Sont représentés – Mesdames et Messieurs :**

BEGARIE Pierre Marie-Madeleine (52/10000), BESNET Pierrick (60/10000), BONNET Philippe Corinne (77/10000), BOURGEOIS Mickael Angélique (93/10000), BOURNAT Patrick Chantal (94/10000), BRIAT REVIL-BAUDARD (94/10000), CANTINIAU Francis Michelle (94/10000), CANTINIAU Julien (85/10000), CARLIER (82/10000), DEHEYER Jean-Louis Hélène (93/10000), DENIS - DE NAVE (46/10000), DEQUICK DOUA (75/10000), DEVEAU GUERIN (91/10000), DOMINIQUE FRANCOIS Guillaume (69/10000), DLEYROUX Lionel Corinne (100/10000), GLOMOT Philippe Bénédicte (93/10000), GRANGEAU Sylvie (84/10000), GUIRONNET Jacques (77/10000), HEBERT Elodie (55/10000), HUMBERT Patrice Marie-Chantale (55/10000), JEAN Claude (118/10000), JIN Mi (74/10000), JOLY Bernard Sylvie (94/10000), KEIGERLIN Philippe Isabelle (47/10000), LEFRANT Eric (97/10000), MASSON CARRIERE Martine (93/10000), MERGEN Sébastien Béatrice (92/10000), MESUREUR LEROY (80/10000), MULOT Julien Marine (104/10000), NEUILLY BOIN (94/10000), PAGLIANO Bruno Magali (85/10000), PETIT Xavier Véronique (82/10000), PONT Patrice Patricia (104/10000), RAMOS HAMMAROVA (121/10000), RENAULT Julien Virginie (86/10000), SAMSON Laurent Nadine (107/10000), SZERWINIAK Olivier (90/10000), TOMORROW (132/10000), TRUNSARD COLETTE (108/10000), VERGEREAU BOBOL (90/10000), VETOIS Hubert (78/10000), VINCHON Jean-Pierre Florence (87/10000), ZEGHLACHE Charles (80/10000)

**Total : 52 copropriétaires et 5.243 tantièmes**

**Sont absents – Mesdames et Messieurs :**

ACCOU Etienne (90/10000), BARRAUD Eric M-S (94/10000), BAZIN Yvan Helene (90/10000), BELEY Thierry Virginie (94/10000), BIGOTE Valentin (43/10000), BOTTIAUX Mickaël Angélique (87/10000), BOUR Didier (82/10000), CATTO Erwan Stéphanie (65/10000), CHAZALET Beatrice (98/10000), CHEVILLON Bertrand Delphine (94/10000), CIAVALDINI Philippe (78/10000), COULON Alexandre (112/10000), COURBAUD Benoit Geneviève (92/10000), CREUZENET Thierry Nadine (89/10000), DAVAL Eric (85/10000), DENIS Jean-Philippe Lydie (94/10000), DESPREZ Alexandre Emmanuelle (57/10000), DIGUER NOUGAIREDES (91/10000), DUPOUY MARTIN (111/10000), GARCIA J-A Joséphine (87/10000), GERARD - STEINER (107/10000), GLEYZE Frédéric Marjorie (75/10000), GRILLET Marcel (52/10000), GUERNIOU - AUBIN (70/10000), GUILLEBEAUD Laurent Catherine (90/10000), HAVRET Philippe Marie-Jeanne (90/10000), HELLERMANN Annegret (102/10000), IDELOT Pierre (111/10000), JEANJEAN Vincent Séverine (94/10000), KUOCH Jean (95/10000), LABROUSSE Sylvie (71/10000), LAGOS DONDE Francisco (117/10000), LE COUEDIC Brice (93/10000), LEBLANC Jacques Patricia (108/10000), LEC Gilles Christine (88/10000), LEQUEUX Herve Valerie (89/10000), MICHON Frédéric Aline (89/10000), NGOOU Brice (94/10000), NOBREGA SILVA Gualter Isabelle (91/10000), NOCERA Carmelo Nathalie (102/10000), PAQUIN Eric Véronique (82/10000), PICHON Frédéric (89/10000), PRACA Corinne (98/10000), RABARIN Fabrice Emmanuelle (94/10000), RIVET Marc (82/10000), RIVRON VALENTIN (84/10000), ROGER-ESTRADE (113/10000), ROUSSEAU DAUVISSAT (76/10000), SAMSON Patrice Laetitia (98/10000), SCHOULEUR Franck Corinne (86/10000), SERRANO Eric Nathalie (52/10000), SILLIARD Stéphane (72/10000), SOULEZ LARIVIERE Julie (85/10000), WISS Jean-Daniel Séverine (85/10000)

**Total : 54 copropriétaires et 4.757 tantièmes**

Soit un total de présents ou représentés de : <b>5.243 sur 10.000 Tantièmes</b> <b>52 sur 106 Copropriétaires</b>
---

**POINT N° 1 :****ELECTION DU BUREAU : PRESIDENT DE SEANCE, SCRUTATEUR, SECRETAIRE****a) Président de séance :**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures des copropriétaires aux fonctions de Président de Séance et avoir préalablement été informée des charges et responsabilités du Président de Séance nomme en qualité de Président de Séance : monsieur JEAN

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre :** 0

**Abstentions :** 0

**Vote Pour :** Unanimité des copropriétaires représentés

En vertu de quoi, la présente résolution est ADOPTEE à la majorité de l'article 24.

**b) Scrutateur :**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures des copropriétaires aux fonctions de Scrutateur et avoir préalablement été informée des charges et responsabilités du Scrutateur de Séance nomme en qualité de Scrutateur : Monsieur De la SALLE

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre :** 0

**Abstentions :** 0

**Vote Pour :** Unanimité des copropriétaires représentés

En vertu de quoi, la présente résolution est ADOPTEE à la majorité de l'article 24.

**c) Secrétaire :**

L'Assemblée Générale mandate le Syndic pour assurer les fonctions de Secrétaire de séance

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre :** 0

**Abstentions :** 0

**Vote Pour :** Unanimité des copropriétaires représentés

En vertu de quoi, la présente résolution est ADOPTEE à la majorité de l'article 24.

**POINT N° 2 :****APPROBATION DES COMPTES DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2021 AU 31 DECEMBRE 2021**

L'Assemblée Générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021 tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir un montant total de charges nettes de **228 973,82 € TTC** pour les opérations courantes.

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre :** 0

**Abstentions :** 0

**Vote Pour :** Unanimité des copropriétaires représentés

En vertu de quoi, la présente résolution est ADOPTEE à la majorité de l'article 24.

**POINT N° 3 :**  
**RENOUVELLEMENT DU CONTRAT DE SYNDIC AU PROFIT DE LA SOCIETE ACAPACE CONSEILS ET GESTION**

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne la société ACAPACE CONSEILS ET GESTION, société par actions simplifiée, au capital de 30.000 €, dont le siège social est situé 39 rue Washington – 75008 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 483 805 206, n° CPI7501 2018 000 036 054, délivrée par la Préfecture de Police de Paris le 02/07/2021, représentée par son Président, Monsieur François GEORGES.

Le mandat est conclu pour une durée de 1 an, il prend effet au 20 octobre 2022 pour se terminer le 19 octobre 2023 au plus tard.

La mission, les honoraires (**13 130 € TTC pour un an**) et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le contrat de Syndic joint à la convocation de la présente Assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'Assemblée Générale mandate Monsieur JEAN, pour ratifier dans les formes le contrat de Syndic.

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre :** 0

**Abstentions :** 0

**Vote Pour :** Unanimité des copropriétaires représentés

En vertu de quoi, la présente résolution est ADOPTEE à la majorité de l'article 25.

**POINT N° 4 :**

**APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DU 1<sup>ER</sup>JANVIER 2023 AU 31 DECEMBRE 2023**

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023 à la somme de **237 536 € TTC**.

(Pour rappel, le budget prévisionnel voté pour l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022 s'élève à 199 734,00 € TTC.)

Conformément aux baux commerciaux signés avec les copropriétaires des appartements de la résidence services, le paiement des charges sera directement et intégralement supporté par la Société LES JARDINS D'ARCADIE EXPLOITATION.

Mandat est donné au syndic pour appeler des provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre, calculées sur la base du quart du budget prévisionnel.

En cas de mutation, les copropriétaires concernés devront couvrir le syndicat de copropriété de toutes charges financières nées du fait de la mutation.

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre :** 0

**Abstentions :** 0

**Vote Pour :** Unanimité des copropriétaires représentés

En vertu de quoi, la présente résolution est ADOPTEE à la majorité de l'article 24.

**POINT N° 5 :**

**DELEGATION DE POUVOIRS A DONNER AU BENEFICE DU GESTIONNAIRE DE LA RESIDENCE**

L'Assemblée Générale, conformément à l'article 21 du décret du 17 mars 1967, consent au profit de la société la Société JARDINS D'ARCADIE EXPLOITATION preneur à bail de la résidence, une délégation de pouvoir ayant pour effet de transférer à celle-ci les prérogatives du syndicat des copropriétaires en matière d'entretien et de conservation des parties communes et éléments d'équipement communs de la résidence.

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre :** 0

**Abstentions :** 0

**Vote Pour :** Unanimité des copropriétaires représentés

En vertu de quoi, la présente résolution est ADOPTEE à la majorité de l'article 25.

**POINT N° 6 :****RATIFICATION DES DIFFERENTS CONTRATS D'ENTRETIEN SOUSCRITS PAR LE GESTIONNAIRE DE L'IMMEUBLE**

Il est rappelé à l'Assemblée Générale, l'existence d'un bail commercial au profit de la société exploitante de la résidence, qui a pour effet, notamment, de faire peser sur celle-ci, l'obligation de souscrire et de veiller à la bonne exécution des contrats d'entretien et de fourniture nécessaires au bon fonctionnement des installations techniques, électriques et de sécurité et plus généralement de l'ensemble des éléments d'équipement de la résidence.

Ainsi, après avoir entendu les explications du syndic, et après avoir été informée de l'engagement de la société LES JARDINS D'ARCADIE EXPLOITATION de faire son affaire personnelle du règlement et de la répartition du coût du contrat, l'Assemblée Générale décide de ratifier l'adhésion du syndicat des copropriétaires aux contrats d'entretien suivants, souscrits par la société LES JARDINS D'ARCADIE EXPLOITATION :

Objet	Société
Ascenseurs / monte-chARGE / monte plat / PMR	KONE
Chauffage, Clim, VMC	HERVE THERMIQUE
Système de sécurité incendie BAES DAS désenfumage	IPSI
Bac à graisse	SARP
Dératisation + désinsectisation	RENTOKIL
Analyses légionnelles	BIOFAG
Portes Automatiques	PORTALP
Appels d'urgence	TELECONCEPT

Conformément aux baux commerciaux signés avec les copropriétaires des appartements de la résidence services, le paiement desdits contrats sera directement et intégralement supporté par la Société LES JARDINS D'ARCADIE EXPLOITATION.

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre :** 0

**Abstentions :** 0

**Vote Pour :** Unanimité des copropriétaires représentés

En vertu de quoi, la présente résolution est ADOPTÉE à la majorité de l'article 24.

**POINT N° 7 :****RATIFICATION DU CONTRAT D'ASSURANCES « MAISONS DE RETRAITE » GROUPAMA**

Il est rappelé à l'Assemblée Générale, l'existence d'un bail commercial au profit de la société exploitante de la résidence faisant peser sur celle-ci l'obligation d'assurer et de maintenir assurés les locaux objets dudit bail.

Ainsi, après avoir entendu les explications du syndic, l'Assemblée Générale décide de ratifier l'adhésion du syndicat des copropriétaires au contrat d'assurance "maisons de retraite" souscrit par la société LES JARDINS D'ARCADIE auprès de la compagnie GROUPAMA.

Cette assurance s'exerce pour le compte du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE BLAISE PASCAL. L'assurance Propriétaire Non Occupant (PNO) est incluse dans le contrat d'assurance.

Ce contrat viendra à échéance annuellement et sera renouvelable par tacite reconduction à chaque échéance anniversaire.

L'Assemblée Générale, préalablement informée que la Société LES JARDINS D'ARCADIE EXPLOITATION s'engage à faire son affaire personnelle du règlement du coût de ce contrat, autorise conformément au décret du 17 mars 1967 la présente convention entre les parties.

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre :** 0

**Abstentions :** 0

**Vote Pour :** Unanimité des copropriétaires représentés

En vertu de quoi, la présente résolution est ADOPTEE à la majorité de l'article 24.

#### POINT N° 8 :

##### FIXATION DES MODALITES DE CONSULTATION DES COMPTES

Tout propriétaire pourra consulter les pièces comptables du syndicat aux jours et heures fixés dans la convocation d'assemblée générale, soit sept jours avant la tenue de l'Assemblée Générale, au Cabinet du Syndic ACAPACE CONSEILS ET GESTION, 39 rue Washington, 75008 Paris, sur rendez-vous préalable à convenir avec le syndic, aux heures ouvrables des bureaux (9h-12h et 14h-18h)

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre :** 0

**Abstentions :** 0

**Vote Pour :** Unanimité des copropriétaires représentés

En vertu de quoi, la présente résolution est ADOPTEE à la majorité de l'article 24.

#### POINT N°9

##### ACCORDS POUR L'ENVOI DES NOTIFICATIONS PAR FORME ELECTRONIQUE

Les copropriétaires donnent leur accord pour utiliser la forme électronique pour l'envoi des notifications (convocation et procès-verbaux d'assemblée générale).

L'accord express est donné par les copropriétaires suivants : toutes les personnes présentes ou représentées à l'exception de monsieur et madame Jean.

#### POINT N°10

##### AUTORISATION DONNEE AU SYNDIC POUR LA TENUE DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES PAR VISIOCONFERENCE

Les copropriétaires autorisent le syndic à tenir les assemblées générales par visioconférence. Il est précisé que les assemblées générales seront mixtes en présentiel et Visio conférence.

Toutefois, en cas de force majeur, le syndic pourra être lui-même présent via la Visio conférence.

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre :** 0

**Abstentions :** 0

**Vote Pour :** Unanimité des copropriétaires représentés

En vertu de quoi, la présente résolution est ADOPTEE à la majorité de l'article 24.

**POINT N°11****ADOPTION DE LA COULEUR ET DE LA FORME DES STORES BANNES DE LA RESIDENCE**

Les résidents souhaitent installer des stores bannes à leurs fenêtres. Conformément au règlement de copropriété, l'Assemblée Générale doit en adopter la couleur et la forme afin d'assurer l'homogénéité.

Il est proposé d'arrêter les valeurs suivantes :

Manœuvre motorisée filaire.

Coloris armature : Blanc RAL 9010 - Barre de charge : Barre de charge Alu Ø22 (en alu laqué)

Forme : Toile collection Dickson Solar Fabrics "Orchestra" Essential Blanc/Jaune (8553)

Il est procédé à un vote :

**Vote Contre :** 0

**Abstentions :** 0

**Vote Pour :** Unanimité des autres copropriétaires représentés

En vertu de quoi, la présente résolution est ADOPTÉE à la majorité de l'article 24.

**POINT N° 12 :****QUESTIONS DIVERSES**

L'Assemblée Générale peut examiner sans effet décisif toute question inscrite à l'ordre du jour de ce point.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 13h15.

**PRESIDENT DE SEANCE**

M. JEAN

**SCRUTATEUR**

M. DE LA SALLE

**SECRETAIRE**

Ingrid ISPENIAN

**DEFINITION DES MAJORITES REQUISES PAR LES ARTICLES 24, 25 ET 26 DE LA LOI N° 65.557 DU 10 JUILLET 1965 MODIFIEE PAR LA LOI N° 2000-1208 DU 13 DECEMBRE 2000 (LOI SRU) :**

**Article 24 (Art. 24) :** Majorité de voix « exprimées » des copropriétaires présents ou représentés.

**Article 25 (Art. 25) :** Majorité des voix de tous les copropriétaires.

**Article 25-1 (Art. 25-1) :** A défaut d'avoir décidé à la majorité de l'article 25 mais si le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut décider à la majorité de l'article 24 en procédant à un second vote immédiatement.

Si le projet de résolution n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

**Article 26 (Art. 26) :** Majorité des membres du syndicat représentant au moins 2/3 des voix de l'ensemble.

**Article 26-c (Art. 26-c) :** A défaut d'avoir été approuvés dans ces conditions de majorité, les travaux d'amélioration qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires présents et représentés, peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale qui sera convoquée à cet effet et statuera à cette même majorité.