

ACAPACE CONSEILS & GESTION
39 rue Washington
75008 Paris

00S037 2146156_1



syndic@acapace.eu

M. ET MME VINCHON JEAN-PIERRE
FLORENCE
29 AVENUE VICTOR HUGO
95630 MERIEL

PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE

22 octobre 2025

Procès Verbal - RÉSIDENCE BLAISE PASCAL 91240 SAINT-MICHEL-SUR-ORGE - ORDINAIRE - du 22 octobre 2025

Le 22 octobre 2025 à 11:00 heures,

les copropriétaires du Syndicat des copropriétaires se sont réunis en assemblée générale dans les locaux sis 21 Pascal Saint michel sur orge ou en visio-conférence à la suite de la convocation que le Syndic leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°67/223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents.

ACAPACE CONSEILS & GESTION

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui s'étaient fait représenter et qui tient compte des participations, en Présentiel, à distance, en vote par correspondance. Le président de séance constate d'après la feuille de présence et qu'il certifie exacte que :

Etaient PRESENTS : (ou ayant voté par correspondance)	18 copropriétaires représentant 2195.0 / 10000.0 ièmes BONNET Philippe Corinne (77), BOURGEOIS Mickael Angélique (93), COURBAUD BENOIT Geneviève (92), DE LA SALLE Xavier Sophie (82), DEVEAU GUERIN (91), DUBUISSON Christophe Sonia (90), FONCIERE JAE (756), FRANCOIS Guillaume (69), HEBERT Elodie (55), HUMBERT Patrice Marie-Chantale (55), JEAN Claude (118), JIN Mi (74), KUOCH Jean (95), MERGEN SEBASTIN Béatrice (92), PAGLIANO Bruno Magali (85), RIVRON Valentin (84), SAMSON Laurent Nadine (107), ZEGHLACHE Charles (80)
Etaient REPRESENTES :	22 copropriétaires représentant 1904.0 / 10000.0 ièmes BEGARIE Pierre Marie-Madeleine (Représenté par FONCIERE JAE), CANTINIAU Francis Michelle (Représenté par DE LA SALLE Xavier Sophie), CANTINIAU Julien (Représenté par DE LA SALLE Xavier Sophie), CARLIER François (Représenté par BONNET Philippe Corinne), COUR Esther (Représenté par JEAN Claude), GLEYROUX Lionel Corinne (Représenté par DE LA SALLE Xavier Sophie), GRANGEAU Sylvie (Représenté par FONCIERE JAE), GRILLET Marcel (Représenté par BONNET Philippe Corinne), HAVRET Philippe Marie-Jeanne (Représenté par BONNET Philippe Corinne), JOLY Bernard Sylvie (Représenté par FONCIERE JAE), KEIGERLIN Philippe Isabelle (Représenté par BONNET Philippe Corinne), LABROUSSE Sylvie (Représenté par JEAN Claude), MESUREUR LEROY (Représenté par JEAN Claude), NEUILLY BOIN (Représenté par DE LA SALLE Xavier Sophie), PETIT Xavier Véronique (Représenté par DE LA SALLE Xavier Sophie), PONT Patrice Patricia (Représenté par BONNET Philippe Corinne), RIVET Marc (Représenté par BONNET Philippe Corinne), ROUSSEAU DAUVIASSAT (Représenté par JEAN Claude), TOMORROW (Représenté par BONNET Philippe Corinne), TRUNSARD Colette (Représenté par BONNET Philippe Corinne), VETOIS Hubert (Représenté par BONNET Philippe Corinne), VINCHON Jean-Pierre Florence (Représenté par JEAN Claude)
Etaient ABSENTS : Non représentés à la clôture de la séance	67 copropriétaires représentant 5901.0 / 10000.0ièmes ACCOU Etienne (90), BARRAUD M-S Eric (94), BAZIN Yvan Helene (90), BELEY Thierry Virginie (94), BESNET Pierrick (60), BIGOTE Valentin (43), BOTTIAUX Mickaël et Angélique (87), BOUR Didier (82), BOURNAT Patrick Chantal (94), BRIAT REVIL-BAUDARD (94), CATTO Erwan Stéphanie (65), CHARPILLER AXELE Etienne (106), CHATELAIN Pascal Andréa (91), CHAZALET Béatrice (98), CHEVILLON Bertrand Delphine (94), CIAVALDINI Philippe (78), COULON Alexandre (112), CREUZENET Thierry Nadine (89), DAVAL Eric (85), DEHEYER Jean-Louis Hélène (93), - DE NAVÉ Denis (46), DENIS Jean-Philippe Lydie (94), DEQUICK DOUA (75), DESPREZ Alexandre Emmanuelle (57), DIGUER NOUGAIREDES (91), DOMINIQUE Xavier (95), DUPOUY Martin (111), ERNOUL Virginie (92), FERREOL Damien (89), GARCIA J-A Joséphine

(87), - STEINER Gérard (107), GLEYZE Frédéric Marjorie (75), GLOMOT Philippe Bénédicte (93), GUERNOU Aubin (70), GUILLEBEAUD Laurent Catherine (90), GUIRONNET Jacques (77), HELLERMANN Annegret (102), IDELOT Pierre (111), JEANJEAN Vincent Séverine (94), LAGOS DONDE Francisco (117), LE COUEDIC Brice (93), LEBLANC Jacques Patricia (108), LEC Gilles Christine (88), LEFRANT Eric (97), LEQUEUEUX Herve Valerie (89), MASSON CARRIERE Martine (93), MICHON Frédéric Aline (89), MULOT Julien Marine (104), NGOUO Brice (94), NOBREGA SILVA Gualter Isabelle (91), NOCERA Carmelo Nathalie (102), PAQUIN Eric Véronique (82), PICHON Frédéric (89), PRACA Corinne (98), RABARIN Fabrice Emmanuelle (94), RAMOS HAMMAROVA (121), RENAULT Julien Virginie (86), ROGER-ESTRADE (113), SAMSON Patrice Laetitia (98), SCHOULEUR Franck Corinne (86), SERRANO Eric Nathalie (52), SILLIARD Stéphane (72), SOULEZ LARIVIERE Julie (85), SZERWINIAK Olivier (90), VERGEREAU BOBOL (90), WISS Jean-Daniel Séverine (85), Carlier - Le président de l'assemblée

La séance a débuté le 22 octobre 2025 à 10:55:57 (GMT+01:00) Paris

Les délibérations ont porté sur l'ordre du jour suivant:

- 1 - Election du président de séance, d'un scrutateur et du secrétaire - Article 24 (Majorité simple)
- 2 - Approbation des comptes de l'exercice du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024 - Article 24 (Majorité simple)
- 3 - Renouvellement du contrat de syndic au profit de la société ACAPACE CONSEILS ET GESTION - Article 25(Majorité absolue)
- 3 - Renouvellement du contrat de syndic au profit de la société ACAPACE CONSEILS ET GESTION - Article 24 (Majorité simple)
- 4 - Approbation du budget prévisionnel de fonctionnement de l'exercice du 1er juillet 2026 au 31 décembre 2026 - Article 24 (Majorité simple)
- 5 - Délégation de pouvoir à donner au bénéfice du gestionnaire de la résidence, la société LES JARDINS D'ARCADIE EXPLOITATION - Article 25(Majorité absolue)
- 5 - Délégation de pouvoir à donner au bénéfice du gestionnaire de la résidence, la société LES JARDINS D'ARCADIE EXPLOITATION - Article 24 (Majorité simple)
- 6 - Ratification de la souscription des différents contrats d'entretien souscrits par le gestionnaire de l'immeuble - Article 24 (Majorité simple)
- 7 - Ratification du contrat d'assurance de la copropriété - Article 24 (Majorité simple)
- 8 - Rappel sur la dématérialisation des envois des notifications
- 9 - Questions diverses

1 - Election du président de séance, d'un scrutateur et du secrétaire- Article 24 (Majorité simple)

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 nommé en qualité de Président de Séance : M. DE LA SALLE

b) Scrutateur (s) :

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 nommé en qualité de Scrutateur : M. BONNET

c) Secrétaire :

L'Assemblée Générale mandate le Syndic pour assurer les fonctions de Secrétaire de séance : M. GERARD

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00% des exprimés	1344.0 / 1344.0	16 / 16

Contre	0,00% des exprimés	0.0 / 1344.0	0 / 16
Abstention	6,60% des présents et représentés	95.0 / 1439.0	1 / 17

Se sont exprimés : 16 / 17

Cette résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

2 - Approbation des comptes de l'exercice du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024- Article 24 (Majorité simple)

L'Assemblée Générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024 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 247 349,94 € TTC pour les opérations courantes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00% des exprimés	4004.0 / 4004.0	40 / 40
Contre	0,00% des exprimés	0.0 / 4004.0	0 / 40
Abstention	0,00% des présents et représentés	0.0 / 4004.0	0 / 40

Se sont exprimés : 40 / 40

Cette résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

3 - Renouvellement du contrat de syndic au profit de la société ACAPACE CONSEILS ET GESTION- Article 25(Majorité absolue)

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 CCI de Paris IDF le 02/07/2024, représentée par son Président, Monsieur François GEORGES.

Le Syndic est nommé pour une durée d'un an, qui commencera le 22 octobre 2025 pour se terminer à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice comptable en cours.

La mission, les honoraires (13 527 € 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 M. DE LA SALLE, Président de séance, pour ratifier dans les formes le Contrat de Syndic.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	40,04%	4004.0 / 10000.0	40 / 40
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 40
Abstention	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 40

Se sont exprimés : 40 / 40

Sans décision

2ème vote possible à l'article 24

3 - Renouvellement du contrat de syndic au profit de la société ACAPACE CONSEILS ET GESTION- Article 24 (Majorité simple)

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 CCI de Paris IDF le 02/07/2024, représentée par son Président, Monsieur François GEORGES.

Le Syndic est nommé pour une durée d'un an, qui commencera le 22 octobre 2025 pour se terminer à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice comptable en cours.

La mission, les honoraires (13 527 € 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 M. DE LA SALLE, Président de séance, pour ratifier dans les formes le Contrat de Syndic.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00% des exprimés	4004.0 / 4004.0	40 / 40
Contre	0,00% des exprimés	0.0 / 4004.0	0 / 40
Abstention	0,00% des présents et représentés	0.0 / 4004.0	0 / 40

Se sont exprimés : 40 / 40

Cette résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

4 - Approbation du budget prévisionnel de fonctionnement de l'exercice du 1er juillet 2026 au 31 décembre 2026- Article 24 (Majorité simple)

L'Assemblée Générale approuve l'actualisation du budget prévisionnel pour l'exercice du 1er juillet 2026 au 31 décembre 2026 à la somme de 251 837 € 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.

(Pour rappel, L'Assemblée Générale a approuvé le budget prévisionnel pour l'exercice du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025 à la somme de 240 040 € TTC.)

Mandat est donné au Syndic pour appeler des provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre, calculés 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.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00% des exprimés	4004.0 / 4004.0	40 / 40
Contre	0,00% des exprimés	0.0 / 4004.0	0 / 40
Abstention	0,00% des présents et représentés	0.0 / 4004.0	0 / 40

Se sont exprimés : 40 / 40

Cette résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

5 - Délégation de pouvoir à donner au bénéfice du gestionnaire de la résidence, la société LES JARDINS D'ARCADIE EXPLOITATION- Article 25(Majorité absolue)

L'Assemblée Générale, conformément à l'article 21 du décret du 17 mars 1967, consent au profit à la société LES 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'équipements communs de la résidence.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	40,04%	4004.0 / 10000.0	40 / 40
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 40
Abstention	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 40

Se sont exprimés : 40 / 40

Sans décision

2ème vote possible à l'article 24

5 - Délégation de pouvoir à donner au bénéfice du gestionnaire de la résidence, la société LES JARDINS D'ARCADIE EXPLOITATION- Article 24 (Majorité simple)

L'Assemblée Générale, conformément à l'article 21 du décret du 17 mars 1967, consent au profit à la société LES 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'équipements communs de la résidence.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00% des exprimés	4004.0 / 4004.0	40 / 40
Contre	0,00% des exprimés	0.0 / 4004.0	0 / 40
Abstention	0,00% des présents et représentés	0.0 / 4004.0	0 / 40

Se sont exprimés : 40 / 40

Cette résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

6 - Ratification de la souscription des différents contrats d'entretien souscrits par le gestionnaire de l'immeuble- Article 24 (Majorité simple)

Il est rappelé à l'Assemblée Générale, l'existence d'un bail commercial au profit de la société LES JARDINS D'ARCADIE EXPLOITATION, 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, souscrit par la société LES JARDINS D'ARCADIE EXPLOITATION :

Objet : Société :

Ascenseurs / monte-chage / monte plat / PMR KONE
 VMC / Climatisation communs / Chauffage **HERVE THERMIQUE**
 Système de sécurité incendie BAES DAS désenfumage **EUROFEU**
 Portes Automatiques **RECORD**
 Bac à graisse **SARP**
 Dératisation + désinsectisation **RENTOKIL**
 Analyses légionnelles **BIOFAG**
 Téléphonie / appel malade **HEXATEL**

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.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00% des exprimés	4004.0 / 4004.0	40 / 40
Contre	0,00% des exprimés	0.0 / 4004.0	0 / 40
Abstention	0,00% des présents et représentés	0.0 / 4004.0	0 / 40

Se sont exprimés : 40 / 40

Cette résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

7 - Ratification du contrat d'assurance de la copropriété- Article 24 (Majorité simple)

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 souscrit par les Jardins d'Arcadie, auprès de la Compagnie ALLIANZ IARD.

Cette assurance s'exerce pour le compte du Syndicat des Copropriétaires de la résidence **BLAISE PASCAL**.

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.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00% des exprimés	4004.0 / 4004.0	40 / 40
Contre	0,00% des exprimés	0.0 / 4004.0	0 / 40
Abstention	0,00% des présents et représentés	0.0 / 4004.0	0 / 40

Se sont exprimés : 40 / 40

Cette résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

8 - Rappel sur la dématérialisation des envois des notifications

L'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi du 9 avril 2024 prévoit l'envoi des notifications par voie électronique.

Tous les copropriétaires souhaitant conserver l'envoi papier sont priés de nous contacter à l'adresse mail : syndic@acapace.eu

Cette résolution est non soumise au vote

9 - Questions diverses

(Suivant les dispositions de l'article 8 du Décret du 27 Mai 2004, l'Assemblée Générale peut examiner sans effet décisatoire toute question inscrite à l'ordre du jour de ce point).

Service syndic :

syndic@acapace.eu

Tél : 01 53 64 53 37

Service propriétaire :

[service\(proprietaires\)@jardins-arcadie.fr](mailto:service(proprietaires)@jardins-arcadie.fr)

Tél : 01 53 64 53 34

Cette résolution est non soumise au vote

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée le 22 octobre 2025 à 12:46:56 (GMT+01:00) Paris

ACAPACE CONSEILS & GESTION

Le président
DE LA SALLE Xavier Sophie (82)



Le secrétaire
Samy Gerard



Les scrutateurs
BONNET Philippe Corinne (77)



IMPORTANT : 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 (Article 42 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37)