

25 septembre 2023

RESIDENCE BLAISE PASCAL, 21 RUE DE LIERS
91240, SAINT-MICHEL-SUR-ORGE

Procès Verbal de la RESIDENCE BLAISE PASCAL 91240 SAINT-MICHEL-SUR-ORGE - du 25/09/2023

Le 25 septembre 2023 à 11:00 heures,

les copropriétaires du Syndicat des copropriétaires se sont réunis en assemblée générale dans les locaux sis LA RESIDENCE BLAISE PASCAL 21, rue de Liers 91 240 SAINT MICHEL SUR ORGE - 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 :

29 copropriétaires représentant 3271.0 / 10000.0 ièmes

. SAMSON Laurent Nadine	107.0
. FONCIERE JAE	756.0
. GLEYROUX Lionel Corinne	100.0
Eric BARRAUD M-S	94.0
Jean KUOCH	95.0
. WISS Jean-Daniel Séverine	85.0
Corinne PRACA	98.0
Sylvie LABROUSSE	71.0
. PAGLIANO Bruno Magali	85.0
. JEAN Claude	118.0
. JIN Mi	74.0
. MESUREUR LEROY	80.0
Esther COUR	89.0
. BAZIN Yvan Helene	90.0
Virginie ERNOUL	92.0
. FRANCOIS Guillaume	69.0
. HAVRET Philippe Marie-Jeanne	90.0
Etienne ACCOU	90.0
. DENIS Jean-Philippe Lydie	94.0
. DUBUISSON Christophe Sonia	90.0
. DE LA SALLE Xavier Sophie	82.0
. BOURGEOIS Mickael Angélique	93.0
. BELEY Thierry Virginie	94.0
Sylvie GRANGEAU	84.0
Jacques GUIRONNET	77.0
. DOMINIQUE Xavier	95.0
Béatrice MERGEN SEBASTIN	92.0
. TOMORROW	132.0
Elodie HEBERT	55.0

Etaient REPRESENTES :	29 copropriétaires représentant 2490.0 / 10000.0 ièmes	
	. RAMOS HAMMAROVA représenté par Jean KUOCH	121.0
	. CHEVILLON Bertrand Delphine représenté par Sylvie LABROUSSE	94.0
	. DEHEYER Jean-Louis Hélène représenté par Sylvie LABROUSSE	93.0
	. GLOMOT Philippe Bénédicte représenté par . BAZIN Yvan Helene	93.0
	. NEUILLY BOIN représenté par . FRANCOIS Guillaume	94.0
	. PETIT Xavier Véronique représenté par Jean KUOCH	82.0
	Charles ZEGHLACHE représenté par Jacques GUIRONNET	80.0
	Julien CANTINIAU représenté par . GLEYROUX Lionel Corinne	85.0
	. VINCHON Jean-Pierre Florence représenté par Jacques GUIRONNET	87.0
	. ROUSSEAU DAUVISSAT représenté par . WISS Jean-Daniel Séverine	76.0
	. DEVEAU GUERIN représenté par . BAZIN Yvan Helene	91.0
	. MULOT Julien Marine représenté par . FRANCOIS Guillaume	104.0
	Damien FERREOL représenté par . BAZIN Yvan Helene	89.0
	Marcel GRILLET représenté par . FRANCOIS Guillaume	52.0
	Frédéric PICHON représenté par Jean KUOCH	89.0
	. BONNET Philippe Corinne représenté par . FONCIERE JAE	77.0
	. MICHON Frédéric Aline représenté par . GLEYROUX Lionel Corinne	89.0
	. DEQUICK DOUA représenté par . DE LA SALLE Xavier Sophie	75.0
	Colette TRUNSARD représenté par . JEAN Claude	108.0
	Hubert VETOIS représenté par Jacques GUIRONNET	78.0
	. HUMBERT Patrice Marie-Chantale représenté par . GLEYROUX Lionel Corinne	55.0
	Marc RIVET représenté par . JEAN Claude	82.0
	. BOURNAT Patrick Chantal représenté par . FONCIERE JAE	94.0
	. KEIGERLIN Philippe Isabelle représenté par . JEAN Claude	47.0
	. BEGARIE Pierre Marie-Madeleine représenté par . DE LA SALLE Xavier Sophie	52.0
	Didier BOUR représenté par . FONCIERE JAE	82.0
	. ROGER-ESTRADE représenté par . WISS Jean-Daniel Séverine	113.0
	François CARLIER représenté par . DE LA SALLE Xavier Sophie	123.0
	Eric DAVAL représenté par Sylvie LABROUSSE	85.0
Etaient ABSENTS :	48 copropriétaires représentant 4239.0 / 10000.0 ièmes	

Copropriétaires absents non représentés à la cloture de la séance : Philippe CIAVALDINI (78), . BRIAT REVIL-BAUDARD (94), . CATTO Erwan Stéphanie (65), . DESPREZ Alexandre Emmanuelle (57), Brice NGOUO (94), Valentin RIVRON (84), . CANTINIAU Francis Michelle (94), Martin DUPOUY (111), . CHATELAIN Pascal Andréa (91), Stéphane SILLIARD (72), Denis - DE NAVE (46), . CREUZENET Thierry Nadine (89), . VERGEREAU BOBOL (90), . SCHOULEUR Franck Corinne (86), . NOBREGA SILVA Gualter Isabelle (91), . DIGUER NOUGAIREDES (91), . RENAULT Julien Virginie (86), Aubin GUERNOU (70), . SERRANO Eric Nathalie (52), . LEQUEUX Herve Valerie (89), . GUILLEBEAUD Laurent Catherine (90), . BOTTIAUX Mickaël Angélique (87), Pierrick BESNET (60), Etienne CHARPILLET AXELE (106), . LEBLANC Jacques Patricia (108), Béatrice CHAZALET (98), . GLEYZE Frédéric Marjorie (75), Martine MASSON CARRIERE (93), . PONT Patrice Patricia (104), Olivier SZERWINIAK (90), . NOCERA Carmelo Nathalie (102), . PAQUIN Eric Véronique (82), . RABARIN Fabrice Emmanuelle (94), Valentin BIGOTE (43), Julie SOULEZ LARIVIERE (85), Francisco LAGOS DONDE (117), Alexandre COULON (112), Geneviève COURBAUD BENOIT (92), . LEC Gilles Christine (88), Eric LEFRANT (97), . JEANJEAN Vincent Séverine (94), Gérard - STEINER (107), Pierre IDELOT (111), Joséphine GARCIA J-A (87), . HELLERMANN Annegret (102), Brice LE COUEDIC (93), . JOLY Bernard Sylvie (94), . SAMSON Patrice Laetitia (98)

La séance a débuté le 25 septembre 2023 à 11:00:18 (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 2022 au 31 décembre 2022 - Article 24 (Majorité simple)
 - 3 - Approbation du budget prévisionnel de fonctionnement de l'exercice du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024 - Article 24 (Majorité simple)
 - 4 - Renouvellement du contrat de syndic au profit de la société ACAPACE CONSEILS ET GESTION - Article 25 (Majorité absolue)
 - 5 - Délégation au profit du gestionnaire de la résidence, la société LES JARDINS D'ARCADIE - Article 25 (Majorité absolue)
 - 6 - Ratification de la souscription de différents contrats d'entretien par le gestionnaire de l'immeuble - Article 24 (Majorité simple)
 - 7 - Ratification du contrat d'assurance de la copropriété - Article 24 (Majorité simple)
 - 8 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété - Article 24 (Majorité simple)
 - 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 Xavier

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. JEAN Claude

c) Secrétaire :

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

M. GERARD Samy

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	91,32%	2905.0 / 3181.0	25 / 28
Contre	0,00%	0.0 / 3181.0	0 / 28

Abstention	8,68%	276.0 / 3181.0	3 / 28
------------	-------	----------------	--------

Se sont exprimés : 28 / 28

Se sont abstenus : . BELEY Thierry Virginie (94), Corinne PRACA (98), Sylvie GRANGEAU (84)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Corinne PRACA (98), Sylvie GRANGEAU (84)

Cette résolution est acceptée à la majorité

2 - Approbation des comptes de l'exercice du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022- Article 24 (Majorité simple)

L'Assemblée Générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022 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 221 080,95 € TTC pour les opérations courantes.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	90,34%	5123.0 / 5671.0	51 / 57
Contre	1,66%	94.0 / 5671.0	1 / 57
Abstention	8,01%	454.0 / 5671.0	5 / 57

Se sont exprimés : 57 / 57

Se sont opposés à la décision : Eric BARRAUD M-S (94)

Se sont abstenus : Corinne PRACA (98), Sylvie GRANGEAU (84)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : .Corinne PRACA (98), Sylvie GRANGEAU (84)

Cette résolution est acceptée à la majorité

3 - Approbation du budget prévisionnel de fonctionnement de l'exercice du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024- Article 24 (Majorité simple)

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024 à la somme de 238 830 € TTC.

(Pour rappel, le budget prévisionnel voté pour l'exercice du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023 s'élève à 237 536,00 € 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.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	90,34%	5123.0 / 5671.0	51 / 57
Contre	1,66%	94.0 / 5671.0	1 / 57
Abstention	8,01%	454.0 / 5671.0	5 / 57

Se sont exprimés : 57 / 57

Se sont opposés à la décision : Eric BARRAUD M-S (94)

Se sont abstenus : Corinne PRACA (98), Sylvie GRANGEAU (84)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Corinne PRACA (98), Sylvie GRANGEAU (84)

Cette résolution est acceptée à la majorité

Page 37/4

4 - 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, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2018 000 036 054, délivrée par la CCI Paris IDF le 2 juillet 2021, représentée par son Président, Monsieur François GEORGES.

Le mandat est conclu pour une durée de 1 an, il prend effet au 25 septembre 2023 pour se terminer le 24 septembre 2024 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 Xavier DE LA SALLE, 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	54,89%	5489.0 / 10000.0	55 / 57
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 57
Abstention	1,82%	182.0 / 10000.0	2 / 57

Se sont exprimés : 57 / 57

Se sont abstenus : Corinne PRACA (98), Sylvie GRANGEAU (84)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Corinne PRACA (98), Sylvie GRANGEAU (84)

Cette résolution est acceptée à la majorité

5 - Délégation au profit du gestionnaire de la résidence, la société LES JARDINS D'ARCADIE- Article 25(Majorité absolue)

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.

Sont entrés et présents : . HAVRET Philippe Marie-Jeanne (90)

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	54,85%	5485.0 / 10000.0	55 / 58
Contre	0,94%	94.0 / 10000.0	1 / 58
Abstention	1,82%	182.0 / 10000.0	2 / 58

Se sont exprimés : 58 / 58

Se sont opposés à la décision : Eric BARRAUD M-S (94)

Se sont abstenus : Corinne PRACA (98), Sylvie GRANGEAU (84)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Corinne PRACA (98), Sylvie GRANGEAU (84)

Cette résolution est acceptée à la majorité

6 - Ratification de la souscription de différents contrats d'entretien 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 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.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	91,79%	5288.0 / 5761.0	53 / 58
Contre	1,63%	94.0 / 5761.0	1 / 58
Abstention	6,58%	379.0 / 5761.0	4 / 58

Se sont exprimés : 58 / 58

Se sont opposés à la décision : Eric BARRAUD M-S (94)

Se sont abstenus : . SAMSON Laurent Nadine (107), Corinne PRACA (98), . HAVRET Philippe Marie-Jeanne (90), Sylvie GRANGEAU (84)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Corinne PRACA (98), . HAVRET Philippe Marie-Jeanne (90), Sylvie GRANGEAU (84)

Cette résolution est acceptée à la majorité

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 la société LES JARDINS D'ARCADIE auprès de la compagnie RELYENS.

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.

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	91,79%	5288.0 / 5761.0	53 / 58
Contre	1,63%	94.0 / 5761.0	1 / 58
Abstention	6,58%	379.0 / 5761.0	4 / 58

Se sont exprimés : 58 / 58

Se sont opposés à la décision : Eric BARRAUD M-S (94)

Se sont abstenus : . SAMSON Laurent Nadine (107), Corinne PRACA (98), . HAVRET Philippe Marie-Jeanne (90), Sylvie GRANGEAU (84)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Corinne PRACA (98), . HAVRET Philippe Marie-Jeanne (90), Sylvie GRANGEAU (84)

Cette résolution est acceptée à la majorité

Page 13/14

8 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété- Article 24 (Majorité simple)

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)

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

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	93,65%	5395.0 / 5761.0	54 / 58
Contre	1,63%	94.0 / 5761.0	1 / 58
Abstention	4,72%	272.0 / 5761.0	3 / 58

Se sont exprimés : 58 / 58

Se sont opposés à la décision : Eric BARRAUD M-S (94)

Se sont abstenus : Corinne PRACA (98),. HAVRET Philippe Marie-Jeanne (90),Sylvie GRANGEAU (84)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Corinne PRACA (98),. HAVRET Philippe Marie-Jeanne (90),Sylvie GRANGEAU (84)

Cette résolution est acceptée à la majorité


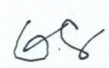
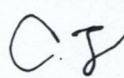
9 - Questions diverses

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

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 25 septembre 2023 à 12:34:11 (GMT+01:00) Paris

ACAPACE CONSEILS & GESTION

<p>Le président DE LA SALLE Xavier Sophie</p> 	<p>Le secrétaire Samy Gerard</p> 	<p>Les scrutateurs JEAN Claude</p> 
---	--	--

IMPORTANT : Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine d'échéance, 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 (Loi n°85-1470 du 31 décembre 1985), 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 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. (Art.42 alinéa 2 de la loi du 10.07.65 complété par le décret du 01.01 .86)