

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 30 SEPTEMBRE 2021

Le 30 septembre 2021 à 14h00,

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) BELEY Thierry Virginie (94 / 10000) CANTINIAU Francis Michelle (94 / 10000) CANTINIAU Julien (85 / 10000) CHARPILLETT Etienne Axèle (106 / 10000) CHATELAIN Pascal Andréa (91 / 10000) COUR Esther (89 / 10000) DAVAL Eric (85 / 10000) DE LA SALLE Xavier Sophie (82 / 10000) DEHEYER Jean-Louis Hélène (93 / 10000) DENIS Jean-Philippe Lydie (94 / 10000) DEVEAU GUERIN (91 / 10000) DOMINIQUE Xavier (95 / 10000) DUBUSSON Christophe Sonia (90 / 10000) FONCIERE JAE (756 / 10000) FRANCOIS Guillaume (69 / 10000) GERARD - STEINER (107 / 10000) GLOMOT Philippe Bénédicte (93 / 10000) GRANGEAU Sylvie (84 / 10000) GUIRONNET Jacques (77 / 10000) HUMBERT Patrice Marie-Chantale (55 / 10000) JIN Mi (74 / 10000) JOLY Bernard Sylvie (94 / 10000) KEIGERLIN Philippe Isabelle (47 / 10000) KUOCH Jean (95 / 10000) LABROUSSE Sylvie (71 / 10000) LEBLANC Jacques Patricia (108 / 10000) LEQUEUX Hervé Valérie (89 / 10000) MASSON CARRIERE Martine (93 / 10000) MICHON Frédéric Aline (89 / 10000) MULOT Julien Marine (104 / 10000) PAGLIANO Bruno Magali (85 / 10000) PETIT Xavier Véronique (82 / 10000) PRACA Corinne (98 / 10000) RABARIN Fabrice Emmanuelle (94 / 10000) RIVRON VALENTIN (84 / 10000) ROGER-ESTRADE (113 / 10000) ROUSSEAU DAUVIASSAT (76 / 10000) SZERWINIAK Olivier (90 / 10000) VERGEREAU BOBOL (90 / 10000) VETOIS Hubert (78 / 10000) VINCHON Jean-Pierre Florence (87 / 10000) ZEGHLACHE Charles (80 / 10000)

Total : 43 copropriétaires et 4.403 tantièmes

Sont absents – Mesdames et Messieurs :

ACCOU Etienne (90/10000), BARRAUD Eric M-S (94/10000), BAZIN Yvan Helene (90/10000), BESNET Pierrick (60/10000), BIGOTE Valentin (43/10000), BONNET Philippe Corinne (77/10000), BOTTIAUX Mickaël Angélique (87/10000), BOUR Didier (82/10000), BOURGEOIS Mickael Angélique (93/10000), BOURNAT Patrick Chantal (94/10000), BRIAT REVIL-BAUDARD (94/10000), CARLIER François (123/10000), 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), DENIS - DE NAVÉ COULON Catherine (90/10000), HAVRET Philippe Marie-Jeanne (90/10000), HEBERT Elodie (55/10000), HELLERMANN Annegret (102/10000), IDELOT Pierre (111/10000), JEAN Claude (118/10000), JEANJEAN Vincent Séverine (94/10000), LAGOS DONDE Francisco (117/10000), LE COUEDIC Brice (93/10000), LEC Gilles Christine (88/10000), LEFRANT Eric (97/10000), MERGEN Sébastien Béatrice (92/10000), MESUREUR LEROY Brice (80/10000), NEUILLY BOIN (94/10000), NGOOU Brice (94/10000), NOBREGA SILVA Gualter Isabelle (91/10000), NOCERA Carmelo Nathalie (102/10000), PAQUIN Eric Véronique (82/10000), PICHON Frédéric (89/10000), PONT Patrice Patricia (104/10000), RAMOS HAMMAROVA (121/10000), RENAULT Julien Virginie (86/10000), RIVET Marc (82/10000), SAMSON Laurent Nadine (107/10000), SAMSON Patrice Laetitia (98/10000), SCHOULEUR Franck Corinne (86/10000), SERRANO Eric Nathalie (52/10000), SILLIARD Stéphane (72/10000), SOULEZ LARIVIERE Julie (85/10000), TOMORROW (132/10000), TRUNSARD COLETTE (108/10000), WISS Jean-Daniel Séverine (85/10000)

Total : 63 copropriétaires et 5.597 tantièmes

POINT N° 1 :

ELECTION DU BUREAU : PRESIDENT DE SEANCE, SCRUTATEUR, SECRETAIRE

a) Président de séance :

L'Assemblée Générale, désigne en qualité de Président de Séance : Monsieur François SALMON Directeur Général des Exploitations Les Jardins d'Arcadie.

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : 0

Abstentions : ROUSSEAU DAUVISSAT (76 / 10000)

Vote Pour : Unanimité des autres copropriétaires représentés

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

b) Scrutateur :

L'Assemblée Générale ne nomme pas de Scrutateur.

c) Secrétaire :

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

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : 0

Abstentions : ROUSSEAU DAUVISSAT (76 / 10000)

Vote Pour : Unanimité des autres 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^{ER} JANVIER 2020 AU 31 DECEMBRE 2020

L'Assemblée Générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020 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 222 785,73 € TTC pour les opérations courantes.

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : SZERWINIAK Olivier (90 / 10000)

Abstentions : ROUSSEAU DAUVISSAT (76 / 10000)

Vote Pour : Unanimité des autres 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, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2018 000 036 054, délivrée par la Préfecture de Police de Paris le 1er octobre 2009, représentée par son Président, Monsieur François GEORGES.

Le mandat prend effet au 30 septembre 2021 pour une durée de 1 an, et sera soumis à reconduction lors de l'assemblée générale ordinaire qui désignera à nouveau le syndic, dans les six mois qui suivent la clôture des comptes du dernier exercice, au plus tard le 30 juin 2021.

La mission, les honoraires (13.000,00 € 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 Salmon, pour ratifier dans les formes le contrat de Syndic.

FS

11

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : 0

Abstentions : ROUSSEAU DAUVIASSAT (76 / 10000)

Vote Pour : Unanimité des autres copropriétaires représentés

Règle de la majorité de l'article 25 non atteinte.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré constate que le projet de résolution n'a pas recueilli la majorité des voix du Syndicat des copropriétaires mais le tiers des voix de tous les copropriétaires, accepte de procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la Loi du 10 Juillet 1965.

(Conditions de majorité de l'article 24).

Il est procédé à un deuxième vote :

Vote Contre : 0

Abstentions : ROUSSEAU DAUVIASSAT (76 / 10000)

Vote Pour : Unanimité des autres copropriétaires représentés

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

POINT N° 4 :

APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DU 1^{ER} JANVIER 2022 AU 31 DÉCEMBRE 2022

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022 d'un montant 223 501€ TTC, payé par l'exploitant.

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.

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : SZERWINIAK Olivier (90 / 10000)

Abstentions : ROUSSEAU DAUVIASSAT (76 / 10000)

Vote Pour : Unanimité des autres copropriétaires représentés

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

POINT N° 5 :

DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de trois ans, jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2024 :

Sont candidats : Mme GRANGEAU et M DE CAILLEBOT DE LA SALLE.

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : 0

Abstentions : ROUSSEAU DAUVIASSAT (76 / 10000) CHATELAIN Pascal Andréa (91 / 10000)

Vote Pour : Unanimité des autres copropriétaires représentés

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

POINT N° 6 :

DELEGATION DE POUVOIRS A DONNER AU BÉNÉFICE DU GESTIONNAIRE DE LA RÉSIDENCE, LA SOCIÉTÉ JARDINS D'ARCADIE EXPLOITATION

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

FS 11
3

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : 0

Abstentions : ROUSSEAU DAUVIASSAT (76 / 10000)

Vote Pour : Unanimité des autres copropriétaires représentés

Règle de la majorité de l'article 25 non atteinte.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré constate que le projet de résolution n'a pas recueilli la majorité des voix du Syndicat des copropriétaires mais le tiers des voix de tous les copropriétaires, accepte de procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la Loi du 10 Juillet 1965.

(Conditions de majorité de l'article 24).

Il est procédé à un deuxième vote :

Vote Contre : 0

Abstentions : ROUSSEAU DAUVIASSAT (76 / 10000)

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°7 :

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 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.

L'Assemblée Générale décide de ratifier l'adhésion du Syndicat des copropriétaires aux contrats d'entretien souscrits par la société LES JARDINS D'ARCADIE EXPLOITATION :

Objet	Société
Ascenseurs	KONE
Chaudière, VMC, clim	HERVE THERMIQUE
Sécurité incendie / Désenfumage	IPSI
Appel malade / téléphone / Vidéosurveillance	TELECONCEPT
Portail garage et portes automatiques entrée	PORALP
Dératisation / désinsectisation d	RENTOKIL

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 : ROUSSEAU DAUVIASSAT (76 / 10000) CHATELAIN Pascal Andréa (91 / 10000) LEBLANC Jacques Patricia (108 / 10000) MICHON Frédéric Aline (89 / 10000)

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° 8 :

RATIFICATION DU CONTRAT D'ASSURANCES « MAISONS DE RETRAITE » GROUPAMA

Il est rappelé à l'Assemblée Générale, de 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 auprès de la Compagnie GROUPAMA. Cette assurance s'exerce pour le compte du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE.

Votre assurance Propriétaire Non Occupant (PNO) est incluse dans le contrat.

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 : ROUSSEAU DAUVIASSAT (76 / 10000) CHATELAIN Pascal Andréa (91 / 10000) LEBLANC Jacques Patricia (108 / 10000) MICHON Frédéric Aline (89 / 10000)

Vote Pour : Unanimité des autres copropriétaires représentés

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

POINT N° 9 :

DECISION A PRENDRE SUR L'INSTALLATION DE LA FIBRE

L'assemblée Générale décide l'installation de la fibre dans la résidence et autorise le syndic à procéder aux formalités nécessaires.

Pour information, l'installation de la fibre permettra aux résidents de la résidence de bénéficier d'un accès à Internet de meilleure qualité selon leurs souhaits exprimés lors du dernier conseil des résidents.

L'installation de la fibre est gratuite et n'entrainera pas de surcoût financier pour les propriétaires.

Il est procédé à un vote :

Vote Contre : 0

Abstentions : ROUSSEAU DAUVIASSAT (76 / 10000) CHATELAIN Pascal Andréa (91 / 10000) LEBLANC Jacques Patricia (108 / 10000) MICHON Frédéric Aline (89 / 10000)

Vote Pour : Unanimité des autres copropriétaires représentés

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

L'ordre du jour étant épousé, la séance est levée à 15h00.

PRESIDENT DE SEANCE
François SALMON

SECRETAIRE
Ingrid ISPENIAN

L'original du Procès-Verbal, ratifié par le Président de Séance, Scrutateur et Secrétaire demeurera conservé au registre des délibérations.

Extrait de l'article 42 de la Loi du 10 Juillet 1965 n° 65 557 et de l'article 4, de la Loi du 31 Décembre 1985

Alinéa 2. "Les actions ayant pour objet de contester des assemblées doivent, à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de DEUX MOIS, à compter de la notification des dites décisions qui leur sont faites à la diligence du Syndic dans un délai de UN 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."

Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.

Extrait de l'article 35-IV de la loi n°94 624 du 21 juillet 1994

Dernier alinéa. "Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de matière dilatoire ou abusive, est de 150 € à 300 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une Assemblée Générale concernant les travaux mentionnés à l'article 26"