

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 30 Mai 2022**

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX le 30 MAI à 16H00, les copropriétaires de la résidence Serris Hôtel PP Piazza Studettes, se sont réunis en Assemblée Générale dans les locaux suivants :

**Salle de reunion  
7, cour de la Garonne  
77700 Serris**

Sur convocation qui leur avait été adressée par lettre recommandée avec accusé réception, par Ethica Gestion, Syndic de la copropriété. La séance ouvre à 16 Heures 15.

**Étaient absents et non représentés :**

Mr Amirault (177), Mr ou Mme Ascione (150), Mme Bernard (Morgagni) (87), Mr Beyer (80), Sci Bouegny (80), Mr ou Mme Bruneau (77), Consorts Cahen/Abecassis (181), Mme Careel (154), Mr ou Mme Chomiene (76), Mr ou Mme Clerget/Brissou (76), Mr Cortes (154), Mr ou Mme Dent (71), Mme Djeussi (76), Mr Edouard Edourazi (153), Sté Elyv (150), Mr Finaud-Guyot (154), Mme Franco (154), Mlle Garcia (99), Mr ou Mme Huichard (78), Mr Jeanne (77), Mme Jouanen (Combernoux) (110), Mr Le Ray (77), Mr Liang (78), Mme Lim (77), Mr Marciniak (80), Mr ou Mme Martin (106), Sarl Masse (81), Mr Clarence (77), Mr Morteaux (82), Mr ou Mme Philibert (77), Mr ou Mme Rannou (79), Mr Sakira (77), Mr ou Mme Simonet (77), Indiv. Stephan/Diaz (154), Mr ou Mme Tang/Cao (99).

Soit un total de 36 copropriétaires absents et non représentés représentant 3635 tantièmes.

L'ordre du jour sera le suivant :

1. **Election du Bureau**
  - 1.1 Désignation du Président de séance
  - 1.2 Désignation du Secrétaire de séance
  - 1.3 Désignation d'un Scrutateur
  - 1.4 Désignation d'un Scrutateur
2. **Rapport du Conseil Syndical sur l'exécution de sa mission**
3. **Approbation des comptes de FONCIA Marne la Vallée CHESSY DU 01/01/2021 AU 28/06/2021**
4. **Approbation des comptes des comptes d'ETHICA Gestion du 29.06.2021 au 31.12.2021**
5. **Quitus au Syndic pour sa gestion sur l'exercice du 29/06/2021 au 31/12/2021**
6. **Nomination du Syndic**
7. **Election des membres du Conseil Syndical**
8. **Fixation du montant des marchés ou contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire**
9. **Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire**
10. **Somme allouée au Conseil Syndical et au Syndic pour exécuter des travaux sans convocation d'une assemblée générale, en vertu des dispositions de la loi du 31/12/1985**
11. **Approbation du budget de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023**
12. **Autorisation permanente accordée à la Police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes**
13. **Mise en concurrence du contrat d'entretien de gestion des ordures ménagères**
  - 13.1 Mise en concurrence du contrat
  - 13.2 Choix de l'entreprise
    1. Business Clean
    2. Entreprise Z9

13.3 Délégation de pouvoir au Conseil Syndical

**14. Mise en concurrence de l'assureur de la copropriété**

14.1 Mise en concurrence du contrat

14.2 Choix de l'entreprise

1. COURTIER NSA

14.3 Délégation de pouvoir au Conseil Syndical

**15. Questions, sans vote, d'actualité de la copropriété**

**1ERE RESOLUTION : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**

**Madame MATHE, en qualité de Présidente de séance**

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 6365 VOIX**

**LA RESOLUTION EST ADOPTE**

**2EME RESOLUTION : ELECTION DES SCRUTATEURS et SECRETAIRE**

**2 - 1 : ELECTION DU SCRUTATEUR**

**Monsieur AUFFEVE (Sci Mezzanine)**

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 6365 VOIX**

**LA RESOLUTION EST ADOPTE**

**2 - 3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

ETHICA GESTION propose d'être le Secrétaire de séance en rappelant les dispositions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967 qui stipule que le Syndic assure le secrétariat de la séance sauf disposition contraire de l'assemblée générale.

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 6365 VOIX**

**LA RESOLUTION EST ADOPTE**

L'Assemblée Générale constate, d'après la feuille de présence certifiée exacte par les membres ci-dessus désignés, que 25 copropriétaires possédant ensemble 6365/10000 tantièmes sont présents et représentés.

L'assemblée générale est déclarée régulièrement constituée et toutes les personnes présentes reconnaissent expressément la validité de la convocation qui les a réunis

1°) Il est rappelé que les personnes ayant des pouvoirs doivent préciser nominativement le nom de leur (s) mandant (s) au moment des votes de chaque résolution, à défaut de quoi elles seront comptabilisées comme ayant voté comme la majorité des autres Copropriétaires.

2°) Il en sera de même, lorsque des Copropriétaires quittent la séance sans le signaler au Président tenant l'Assemblée Générale et sans signer la feuille de présence mentionnant l'heure de leur départ.

**3EME RESOLUTION : APPROBATION DES COMPTES DE FONCIA MARNE LA VALLEE CHESSY DU 01/01/2021 AU 28/06/2021**

(article 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, et avoir pris connaissance des documents notifiés et de l'avis du conseil syndical, approuve les comptes présentés par le Foncia Marne la Vallée Chessy pour l'exercice du 01.01.2021 au 28.06.2021.

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 6365 VOIX**

**LA RESOLUTION EST ADOPTE**

**4EME RESOLUTION : APPROBATION DES COMPTES DE GESTION COURANTE D'ETHICA GESTION DU 29/06/2021 AU 31/12/2021.**

(article 24)

Les comptes du Syndicat de la Copropriété ont été vérifiés par le Conseil Syndical.

Il a été adressé à chaque copropriétaire, des documents prévus par l'Article 11 du Décret du 17 Mars 1967, modifié par le Décret du 27 mai 2004, dûment notifiés par Ethica Gestion à chaque copropriétaire, en même temps que l'Ordre du Jour.

L'assemblée, après en avoir délibéré, connaissance prise des documents notifiés mentionnés ci-dessus et de l'avis du conseil syndical, approuve les comptes présentés par le syndic ETHICA Gestion pour l'exercice du 29.06.2021 au 31.12.2021

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 6365 VOIX**

**LA RESOLUTION EST ADOPTE**

**5EME RESOLUTION : QUITUS AU SYNDIC SUR L'EXERCICE DU 29.06.2021 AU 31.12.2021**

(article 24)

Le Syndic demande à l'Assemblée Générale de lui donner acte de sa gestion sur l'exercice du 29/06/2021 au 31/12/2021.

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

**Après en avoir délibéré, l'Assemblée donne quitus plein, et définitif de sa gestion à Ethica Gestion, le Syndic.**

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 6365 VOIX**

**LA RESOLUTION EST ADOPTE**

**6EME RESOLUTION : NOMINATION DU SYNDIC**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne comme syndic, la Société ETHICA GESTION ayant son siège social à l'adresse suivante 64, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny 94410 Saint Maurice.

Le syndic est nommé pour une durée de 2 ans, qui commencera le 31 Mai 2022 pour se terminer au plus tard le 30/06/2024.

La mission et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée générale.

L'assemblée générale désigne Le Président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 6365 VOIX**

**LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE.**

**LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**7EME RESOLUTION : NOMINATION OU RENOUELEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

L'assemblée générale après en avoir délibéré nomme individuellement au conseil syndical, pour une durée de 1 an et au plus tard jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice, les copropriétaires ci-après :

**7.1. NOMINATION DE MADAME MATHE**

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 6365 VOIX  
LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE.  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**7.2. NOMINATION DE MONSIEUR AUFFEVE (Sté MEZZANINE)**

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : 1 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 80 TANTIEMES  
**Mr Sie (80/10000)**  
**LA RESOLUTION RECUEILLE 6285 VOIX  
LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE.  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**7.3. NOMINATION DE**

Sant objet

**7.5. FIXATION DE LA DUREE DE LEUR MANDAT**

**L'assemblée générale après en avoir délibéré décide de fixer la durée du mandat des membres du conseil syndica ainsi élus pour une période commençant ce jour, le 30/05/2022 pour se terminer le 30/06/2023.**

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT  
**LA RESOLUTION RECUEILLE 6365 VOIX  
LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE.  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**8EME RESOLUTION : FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE**

Conformément à l'article 21 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965. l'Assemblée Générale des Copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

**L'Assemblée des Copropriétaires arrête le montant des marchés et des contrats à la somme de 1500,00 € TTC, à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.**

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT  
**LA RESOLUTION RECUEILLE 6365 VOIX  
LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE.  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**9EME RESOLUTION : FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE**

Conformément à l'article 21 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale, à la même majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire.

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

**L'assemblée générale après délibération fixe le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, à l'exclusion des interventions à caractère d'urgence ou conservatoire à la somme de 2 000,00 €TTC**

CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT  
**LA RESOLUTION RECUEILLE 6365 VOIX  
LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE.  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**10EME RESOLUTION : SOMME ALLOUEE AU CONSEIL SYNDICAL ET AU SYNDIC POUR EXECUTER DES TRAVAUX SANS CONVOCATION D'UNE ASSEMBLEE GENERALE, EN VERTU DES DISPOSITIONS DE LA LOI DU 31/12/1985**

Estimant qu'il convient d'élargir les attributions du syndic de la copropriété ainsi que du Conseil Syndical, pour permettre de prendre en temps utiles les mesures nécessaires pour assurer en toute circonstance le bon état d'entretien de l'immeuble, sans avoir à en référer au préalable à l'assemblée générale, celle-ci délègue au syndic et au conseil syndical tous pouvoirs à l'effet de passer tous contrats et marchés se rapportant aux travaux d'entretien courant des parties communes, des services et des éléments d'équipement de l'immeuble, sous réserve que le montant de chaque contrat ou marché ne dépasse pas la somme de 3000 € TTC.

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

**L'assemblée générale après délibération fixe le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire, à l'exclusion des interventions à caractère d'urgence ou conservatoire à la somme de 3 000,00 € TTC**

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : 1 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 80 TANTIEMES

**Mr Sie (80/10000)**

**LA RESOLUTION RECUEILLE 6285 VOIX**

**LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE.**

**LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**11EME RESOLUTION - APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023**

Conformément à l'article 14-2 de la Loi SRU du 13 décembre 2000, les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par l'article 44 nouveau du Décret du 17 mars 1967 ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel.

Elles seront exigibles selon les modalités votées par l'Assemblée Générale.

Le budget élaboré avec votre Conseil Syndical est joint à la convocation à l'Assemblée Générale.

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

**L'Assemblée Générale des Copropriétaires après délibération, arrête le budget prévisionnel de l'exercice allant du 01/01/2023 au 31/12/2023 à la somme de 100 000 € sera divisé en 4 appels de provisions et répartis en fin d'exercice.**

**Le Syndic est, en toutes circonstances, autorisé par la présente Assemblée Générale des Copropriétaires a appelé successivement, deux provisions trimestrielles du quart du budget de l'année précédente ou si nécessaire, après accord du conseil syndical, des appels exceptionnels de trésorerie pour combler d'éventuelles difficultés financières.**

**Le Syndic rappelle que le budget a été élaboré de concert avec le Conseil Syndical qui l'atteste et que ce dernier a bien été informé de la possibilité de se faire allouer un budget de fonctionnement.**

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : 1 COPROPRIETAIRE REPRESENTANT 80 TANTIEMES

**Mr Sie (80/10000)**

**LA RESOLUTION RECUEILLE 6285 VOIX**

**LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**12EME RESOLUTION : AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE OU A LA GENDARMERIE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES.**

Autorisation permanente à donner aux membres de la Police Municipale, de Police Nationale et à la Gendarmerie afin qu'ils puissent accéder pour des besoins de sécurité aux parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 95.73 du 21 Janvier 1995) portant sur la sécurité des immeubles.

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

**L'assemblée générale des copropriétaires donne une autorisation permanente à la police municipale, police nationale et à la gendarmerie d'accéder, pour des besoins de sécurité, aux**

**parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 95.73 du 21 janvier 1995 portant sur la sécurité des immeubles)**

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 6365 VOIX**

**LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE.**

**LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

### **13EME RESOLUTION. MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE GESTION DES ORDURES MENAGERES**

#### **13.1. Mise en concurrence du contrat**

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des contrats présentés par le syndic et après en avoir délibéré, décide de mettre en concurrence le contrat d'entretien des ordures ménagères.

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 6365 VOIX**

**LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE.**

**LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

#### **13.2. Choix de l'entreprise**

##### 13.2.1. : Business Clean

Sans objet

##### 13.2.2. : Z9

Sans objet

#### **13.3. Délégation de pouvoir au conseil syndical**

L'assemblée générale décide de mandater le conseil syndical pour choisir la société et vote un budget 3600 € TTC /annuel.

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 6365 VOIX**

**LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE.**

**LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

### **14EME RESOLUTION MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT D'ASSURANCE DE LA COPROPRIETE**

#### **14.1. Mise en concurrence du contrat**

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des contrats présentés par le syndic et après en avoir délibéré, décide de mettre en concurrence le contrat d'assurance.

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 6365 VOIX**

**LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE.**

**LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

#### **14.2.1 Choix de l'entreprise**

Sans objet

#### **14.3. Délégation de pouvoir au conseil syndical**

L'assemblée générale décide de mandater le conseil syndical pour choisir le contrat d'assurance le mieux disant.

CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

**LA RESOLUTION RECUEILLE 6365 VOIX  
LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25 EST RECUEILLIE.  
LA RESOLUTION EST ADOPTEE.**

**POINTS DIVERS**

**INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :**

- Le Syndic rappelle l'article 64 du Décret de 1967. Pour lui permettre d'adresser les appels de fonds, convocations aux Assemblées Générales, et toutes autres notifications, il appartient aux Copropriétaires, en cas de changement d'adresse, d'en aviser le Syndic par lettre recommandée avec avis de réception.
- Le syndic rappelle que les pièces justificatives des charges pourront être consultées soit le jour de la vérification des comptes par les membres du Conseil Syndical durant un jour ouvré dans les 10 jours précédant la tenue de l'assemblée générale (prendre RDV au préalable).
- Le syndic fait un rappel des règles de majorité :

*Article 24 : Majorité simple, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés*

*Article 25, 25-1 : Majorité absolue, soit la majorité des voix de tous les copropriétaires (la moitié+1). Lorsque l'assemblée générale délibère à la majorité de l'article 25 de la loi et que la majorité n'est pas acquise, si au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires est recueillie, l'assemblée générale peut immédiatement procéder à un vote à la majorité de l'article 24. Si la résolution ne recueille par le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée convoquée dans un délai de 3 mois maximum pourra statuer sur cette résolution à la majorité de l'article 24.*

*Article 26 : La majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix de l'ensemble des copropriétaires lors de la première lecture. Pour les travaux d'amélioration, possibilité d'une deuxième lecture : La majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés lors de la 2<sup>ème</sup> lecture.*

- Le syndic rappelle que le conseil syndical a été informé de ces obligations concernant la mise en concurrence du contrat de syndic.
- Le syndic rappelle à tous les copropriétaires l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile pour leurs biens en copropriété.
- Le syndic rappelle qu'un arrêté publié au journal officiel du jeudi 14 mars 2013 précise les exigences auxquelles doivent répondre les détecteurs de fumée normalisés installés dans chaque logement, les conditions de leur installation, de leur entretien et de leur fonctionnement. Tout lieu d'habitation devra en effet être équipé d'un détecteur autonome avertisseur de fumée (DAAF) au plus tard le 8 mars 2015.
- Le syndic rappelle que dans le cadre de l'application la loi ALUR, le syndicat aura l'intégralité de ses fonds placés sur un compte séparé dans une banque choisie par le syndic, sauf volonté contraire du syndicat des copropriétaires.
- Les décisions des Assemblées Générales doivent, sous 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 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. Toute action en contestation de la validité de(s) décision(s) s'effectue non par lettre recommandée mais par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

L'Ordre du Jour de la séance étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, le Président de séance indique au Secrétaire de clore le procès-verbal et de le lui remettre pour signature ainsi qu'aux Scrutateurs, puis lève la séance à 16h30.

**PRÉSIDENT**

**Mme Mathé**

**SCRUTATEUR**

**Mr Auffeve**

**SECRETARE**

**ETHICA GESTION**

**COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL**