

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DU 16 MAI 2024

Le jeudi seize mai deux mille vingt-quatre à onze heures.

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires de l'immeuble sis à MONTREUIL SOUS BOIS 93100, 77 rue François Arago, ont sur invitation de leur syndic tenu dans leurs locaux l'assemblée générale.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont porteurs de 100 000 tantièmes / cent mille tantièmes.

Sont absents et non représentés :

Représentant : tantième / cent mille tantièmes.

Le Président procède à la vérification des mandats et de la feuille de présence.
Il signe ainsi que le Secrétaire la feuille de présence.

1. Désignation du président

Est élu au poste de Président de l'Assemblée le représentant du gestionnaire de la résidence, Monsieur NOEL.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :
100 000 tantièmes / cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

2. Election du secrétaire de séance

Est élue au poste de Secrétaire de l'assemblée le représentant du syndic la sas Lincoln François 1^{er}, Madame PIRON.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :
100 000 tantièmes / cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.


EN

Le Président déclare la séance ouverte et confirme l'ordre du jour comportant les questions suivantes :

3. **Approbation des comptes du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023 - Art 24 Majorité simple**
4. **Election d'un conseil syndical - Art 25 Majorité absolue**
5. **Fixation du seuil de consultation obligatoire du conseil syndical - Art 25 Majorité absolue**
6. **Nomination du syndic - Fixation de ses honoraires - Pouvoir à donner au Président de l'assemblée générale de signer le contrat du syndic - Art. 25 Majorité absolue**
7. **Mise en concurrence des marchés et travaux - Art. 25 Majorité absolue**
8. **Fixation du montant maximum de dépenses pouvant être engagé par le syndic - Art. 25 Majorité absolue**
9. **Révision du budget prévisionnel du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024 - Modalités des appels Art 24 Majorité simple**
10. **Approbation du budget prévisionnel du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025 - Modalités des appels Art 24 Majorité simple**
11. **Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété en 2024 Art 25 Majorité absolue**

Le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

3. Approbation des comptes du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023

L'assemblée générale approuve sans restriction ni réserve, les comptes de la copropriété pour l'exercice du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023 pour un montant de 275 585.06 €, tels qu'ils ont été joints à la convocation.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

100 000 tantièmes / cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

4. Election d'un conseil syndical

Il est procédé à l'élection des membres du conseil syndical.

M. s'est porté candidat au conseil syndical L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée d'un an.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

/ cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée/rejetée à la majorité/l'unanimité de tous les copropriétaires.

M. s'est porté candidat au conseil syndical

L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée d'un an.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

/ cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée/rejetée à la majorité/l'unanimité de tous les copropriétaires.

8
EN

M. _____ s'est porté candidat au conseil syndical
L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée d'un an.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :
/ cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est sans objet.

5. Fixation du seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical

L'Assemblée Générale fixe à 10 000.00 € HT, le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation par mail du Conseil Syndical est obligatoire.

Cette résolution est sans objet.

6. Nomination du syndic - Fixation de ses honoraires - Pouvoir à donner au Président de l'assemblée générale de signer le contrat du syndic

L'assemblée générale décide de nommer en qualité de syndic pour une durée commençant le 01 juillet 2024 et s'achevant le 30 juin 2027,

la société S.A.S. Lincoln François 1er
dont le siège social est à Neuilly sur Seine (92200), 96/104 Avenue Charles de Gaulle
immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 397 860 826
titulaire de la professionnelle immobilière N° CPI 7501 2016 000 011 217
bénéficiaire d'une garantie financière de 15 000 000 €
consentie par la Compagnie Européenne des Garanties et Cautions – 16 rue HOICHE – Tour Kupka B – TSA 3999 – 92919 LA
DEFENSE CEDEX

pour une rémunération annuelle pour les tâches de gestion courante de 8 240.00 € HT soit 9 888.00 € TTC.
Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que le syndic et l'exploitant sont indirectement liés en tant que filiales du Groupe Réside Etudes.
L'assemblée générale donne tout pouvoir au Président à l'effet de signer le contrat du syndic.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :
100 000 tantièmes / cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité de tous les copropriétaires.

7. Mise en concurrence des marchés et travaux

L'assemblée générale décide de fixer à 10 000.00 € HT le seuil des dépenses à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :
100 000 tantièmes / cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité de tous les copropriétaires.

8. Fixation du montant maximum de dépenses pouvant être engagé par le syndic

L'assemblée générale décide de fixer à 10 000.00 € HT le montant maximum des dépenses pouvant être engagé par opération, par le syndic, en dehors des sommes prévues au budget et des cas d'urgence.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :
100 000 tantièmes / cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité de tous les copropriétaires.


EW

9. Révision du budget prévisionnel du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024 - Modalités des appels

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation, pour l'exercice du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024 pour un montant de 328 430.00 € TTC.

Ce budget sera appelé trimestriellement au 1^{er} jour de chaque trimestre civil et sera supporté dans son intégralité par la société Résidences Services Gestion.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

100 000 tantièmes / cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

10. Approbation du budget prévisionnel du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025 - Modalités des appels

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation, pour l'exercice du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025 pour un montant de 300 875.00 € TTC.

Ce budget sera appelé trimestriellement au 1^{er} jour de chaque trimestre civil et sera supporté dans son intégralité par la société Résidences Services Gestion.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

100 000 tantièmes / cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

11. Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété en 2023

L'Assemblée Générale fixe à 0.30 € par tantième de copropriété le montant appelé à chacun des copropriétaires. Ce dernier sera exigible à compter du 1^{er} novembre 2024 et sera appelé trimestriellement (1^{er} novembre, 1^{er} février, 1^{er} mai, 1^{er} août).

L'étanchéité de la toiture de la résidence est vieillissante. Au cours de l'année 2023 un dégât des eaux important à toucher des gaines de désenfumages et plusieurs étages de la résidence, détériorant les parties et nécessitant une réfection totale.

Il est donc nécessaire de prévoir la réfection intégrale de l'étanchéité de cette toiture. Ceci fera l'objet d'une assemblée générale exceptionnelle. En raison du caractère structurel de ces travaux le financement sera effectué sur le fonds de travaux, qui sera d'un montant de 30 000 € pour l'année 2024.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

100 000 tantièmes / cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
/ cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
/ cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité de tous les copropriétaires.

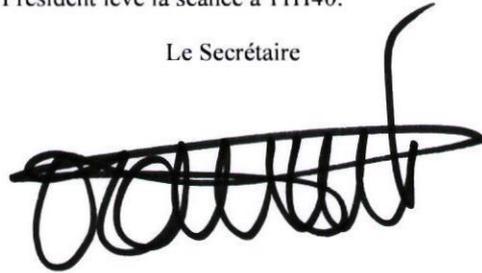

EN

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, le Président lève la séance à 11H40.

Le Président



Le Secrétaire



Article 42 de la loi n° 65.657 du 10/07/65 : les actions qui ont pour objet de contester les 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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai d'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 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa (article 14 de la loi n° 85.1470 du 31/12/85)