

**Les Estudines Marne la Vallée**  
**10-12 Allée Louis Aragon**  
**93 160 Noisy Le Grand**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE**  
**Mardi 10 Mai 2022**

Le mardi dix mai deux mille vingt-deux à quinze heures

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires de l'immeuble sis à **NOISY LE GRAND (93160) 10-12 allée Louis Aragon**, ont, sur invitation de leur syndic compte tenu de la crise sanitaire, tenu uniquement par correspondance l'assemblée générale.

Sont absents et non représentés les copropriétaires suivants :  
**16 010 / Cent mille tantièmes.**

M. Mme	Ananga	617
Mme	ANNOUCHE	225
M. Mme	Arimone	246
M.	Bechchar	1231
Mme	BENHAMIDA	246
M. Mme	Bridoux	233
Mlle	Chaibi	227
Ind.	Cheuoua	347
M.	DOS SANTOS	252
M.	ESTEVEES	644
M.	Fernandes	252
M.	Fernandes	253
M.	Fernandes	263
M.	FERNANDES	264
M.	FORLINI	321
M.	GARNIER	279
Mme	GAY des COMBES	1243
M.	GILLOT	334
M.	GIROD	535
M. Mme	HOUDIN	237
M.	HOULON	701
M.	Ihiri	252
SCI	JEMI	231
M. Mme	Jubert	232
Mlle	Keomahavong Kergozou & Chaieb	262
M. Mme	Chaieb	282
Mme	Louisor	240
M.	MECHINEAU	264



SR EN

Mme ou M.	MODESTINE	248
	MOHAMED	
M.	ALI	258
M. Mme	NGUYEN	278
SARL	ORPI (Frochot)	260
	Paris Logement	
SARL	(Fernandes J)	248
M.	PEDINIELLI	255
M.	PEDINIELLI	258
Mme	PEPOSI	483
M.	PERICA	246
M.	PIPAUD	240
Ind.	RAYNAUD	489
	SAADANE	
M. Mme	DJERRARI	310
M.	SIMON	480
M. Mme	TA / TRAN	512
M.	TRISTANT	235
M.	Violleau	270
Mme	You	227

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont porteurs de 83 990 / 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 Générale, le représentant du gestionnaire de la résidence, Monsieur NOEL,

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

83 000 / Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour	
474 / Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent	
M. Mme Ly	474
516 / Cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre	
M. Para	516

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés

## **2. Election du secrétaire de séance**

Est élue au poste de Secrétaire de l'Assemblée Générale, le syndic, la SAS Lincoln François Premier, représentée par Mme PIRON.

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

83 474 / Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
0 / Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
516 / Cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre
M. Para 516

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

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

3. **Approbation des comptes du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021** – Article 24 majorité simple
4. **Quitus au syndic** – Article 24 majorité simple
5. **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*
6. **Fixation du montant maximum de dépenses pouvant être engagé par le syndic** *Art. 25 Majorité absolue*
7. **Mise en concurrence des marchés et travaux** - *Article 25 majorité absolue*
8. **Election d'un conseil syndical** *Art. 25 Majorité absolue*
9. **Fixation du seuil de consultation obligatoire du conseil syndical** *Art. 25 Majorité absolue*
10. **Révision du budget du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022 - Modalités des appels** *Art. 24 Majorité simple*
11. **Approbation du budget prévisionnel du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023 – Modalités des appels** *Art. 24 Majorité simple*
12. **Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété en 2022** - Article 25 majorité absolue
13. **Validation des travaux de sécurité incendie : remplacements de six bloc-porte coupe-feu, de vingt et un ferme-porte, de six bloc- porte palières et d'un bloc-porte métallique–** *Art. 24 Majorité simple*
14. **Questions diverses**

**3. Approbation des comptes du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021**

L'assemblée générale approuve sans restriction ni réserve, les comptes de la copropriété pour l'exercice du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021, tels qu'ils ont été joints à la convocation.

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

82 496 / Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour  
504 / Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent

SCI	BEN YOUSSEF	258
M.	Denniel	246

990 / Cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre

M. Mme	Ly	474
M.	Para	516

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

**4. Quitus au syndic**

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour l'ensemble de ses actes de gestion accomplis du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021.

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

82 496 / Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour  
978 / Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent

	BIEN ETRE REPAS ET	229
SARL	SERVICES	
M.	Denniel	246
M. Mme	Ly	474

516 / Cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre

M.	Para	516
----	------	-----

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

**5. 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 1<sup>er</sup> juillet 2022 et s'achevant le 30 juin 2024,

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 HOCHE – Tour Kupka B – TSA 3999 – 92919 LA DEFENSE CEDEX

pour une rémunération annuelle pour les tâches de gestion courante de 25 342.16 € hors taxe.

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 :

83 029 / Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour  
 0 / Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent  
 258 / Cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre  
 SCI BEN YOUSSEF 258  
 703 / Cent mille tantièmes de copropriété générale ne s'est pas positionné :  
 SCI JCF 703

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

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

L'assemblée générale décide de fixer à 10 000,00 € hors taxe 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 :

82968 / Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour  
 516 / Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent  
 M. Para 516  
 506/ Cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre  
 SCI BEN YOUSSEF 258  
 Mme FILLATRE 248

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

**7. Mise en concurrence des marchés et travaux**

L'assemblée générale décide de fixer à 10 000 € H.T le seuil des dépenses à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

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

82 248 / Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour  
 1236 / Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent  
 M. Denniel 246  
 M. Mme Ly 474  
 M. Para 516  
 506 / Cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre  
 SCI BEN YOUSSEF 258  
 Mme FILLATRE 248

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

#### **8. Election d'un conseil syndical**

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

Mme **Juliette CUZIN**, représentant la SCI LYEFAJ II s'est portée candidate au conseil syndical.  
L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée de un an.

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

83 216 / Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
774 / Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
SCI        BEN YOUSSEF        258
M.        Para                            516

0 / Cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

Mme **Sylvaine JOLY**, s'est portée candidate au conseil syndical  
L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée de un an.

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

83 216 / Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
774 / Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
SCI        BEN YOUSSEF        258
M.        Para                            516

0 / Cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

Monsieur **José FERNANDES**, s'est porté candidat au conseil syndical  
L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée de un an.

*Note : Monsieur FERNANDES s'est présenté le 19/04/2022 par mail après l'envoi des convocations et des votes par correspondance. Ce vote est soumis aux copropriétaires sous mandat général de gestion représentés par Résidences Services Gestion.*

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

80 546 / Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour

0 / Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent

0 / Cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre

#### **9. Fixation du seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical**

L'Assemblée Générale fixe à 5 000€ HT, le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation par mail du Conseil Syndical est obligatoire.

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

82513 / Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
516 / Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent
M.        Para                            516

961 / Cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre

SCI	BEN YOUSSEF	258
SCI	JCFF	229
SCI	JCFF	234
SCI	JCFF	240

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

**10. Révision du budget du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022 - Modalités des appels**

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation, pour l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022. Pour les propriétaires sous mandat avec Résidences Services Gestion, ce budget sera appelé par quart et supporté dans son intégralité par la société Réside Etudes Gestion. Les provisions sont exigibles le premier jour du trimestre civil.

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

82 204 / Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour  
1012 / Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent

M.	Chabrat	292
M.	Denniel	246
M.	Chabrat	292

774 / Cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre

SARL	BIEN ETRE REPAS ET SERVICES	229
M.	Para	516

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

**11. Approbation du budget prévisionnel du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023- Modalités des appels**

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation, pour l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2023. Pour les propriétaires sous mandat avec Résidences Services Gestion, ce budget sera appelé par quart et supporté dans son intégralité par la société Réside Etudes Gestion. Les provisions sont exigibles le premier jour du trimestre civil.

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

82 248 / Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour  
968 / Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent

M.	Denniel	246
Mme	FILLATRE	248
M.	Chabrat	292

774 / Cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre

SCI	BEN YOUSSEF	258
M.	Para	516

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

**12. Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété en 2022**

L'assemblée générale fixe à 0.26 euros par tantième de copropriété le montant appelé à chacun des copropriétaires. Ce dernier sera exigible à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2022 et sera appelé trimestriellement (1<sup>er</sup> novembre, 1<sup>er</sup> février, 1<sup>er</sup> mai, 1<sup>er</sup> août)

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

83 228 / Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour		
246 / Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent		
M.	Denniel	246

516 / Cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre		
M.	Para	516

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

**13. Validation des travaux de sécurité incendie : remplacement de six bloc-porte coupe-feu, de vingt et un ferme-porte, de six bloc- porte palières et d'un bloc-porte métallique**

L'assemblée générale autorise les travaux de sécurité incendie de la résidence pour un montant maximum de 26 540 € HT. Les travaux y afférents seront pris en charge par le gestionnaire et seront exécutés dans les règles de l'art, sous son entière responsabilité et à ses frais exclusifs.

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

81 743 / Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour		
1286 / Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstiennent		
M.	Chabrat	292
	INTHAVIXAY	
M. Mme	RIBEIRO	236
	INTHAVIXAY	
M. Mme	RIBEIRO	242
M.	Para	516

258 / Cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre		
SARL	BIEN ETRE REPAS ET SERVICES	229

703 / Cent mille tantièmes de copropriété générale ne s'est pas positionné :		
SCI	JCFF	703

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

**14. Questions diverses**

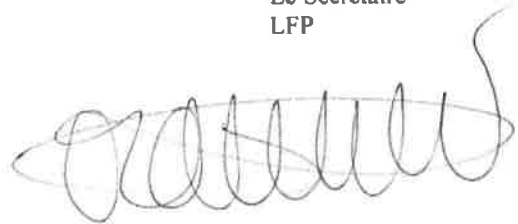


L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, le Président lève la séance à 15h30

La Présidente



Le Secrétaire  
LFP



---

*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 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 (article 14 de la loi n° 85.1470 du 31/12/85).*

