

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

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
Jeudi 10 décembre 2020 à 14 heures

Le jeudi dix décembre deux mille vingt à quatorze 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 et du confinement qui s'en est suivi, tenu uniquement par correspondance l'assemblée générale.

Sont absents et non représentés les copropriétaires suivants :
17 971 / Cent mille tantièmes.

ANANGA	Yves-Armand	617
ARIMONE	Alfred	246
ANNOUCHE	Naima	225
BECHCHAR	Zouhaïr	1231
BENHAMIDA	Fadila	246
SCI BEN YOUSSEF		258
BRIDOUX	Jean-Claude	233
CHAIBI	Imane	227
CHEUOUA		347
DOS SANTOS	Pereira José	252
ESTEVEES	Michael	644
FERNANDES	José	1032
FILLATRE	Catherine	248
FORLINI	Florian	552
GARNIER	Jérôme	279
GILLOT	Jean- Ni	334
GIROD	Denis	535
HOUDIN	Jérôme	237
HOULON	David	701
IHIRI	Abdelkader	252
JCFF		961
JORGE	Pedro	512
JUBERT	Philibert	232
KAUFFMANN	Maurice	510
KAUFFMANN	Lionel	733
KEOMAHAVONG	Naphaphone	262
KERGOZOU ET CHAEIB		282
LOUISOR	Olivacce	240
LY		474

MECHINEAU	Fabien	264
MOHAMED ALI	Said	258
NGUYEN	Hervé	278
ORPI (FROCHOT)		260
PARA	Georges	516
PARIS LOGEMENT (FERNANDES J)		248
PEDINIELLI	Jean	513
PEPOSI	Harmonie	483
PERICA	Sylvain	246
PIPAUD	Alain	240
Ind. REYNAUD		489
SAADANE	Omar	310
SIMON	Guillaume	232
TRISTANT	Goulwenn	235
VIOLLEAU	Etienne	270
YOU	Sandra	227

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont porteurs de 82 029 / 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, Madame Joly

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

82 029 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
0 Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
0 Cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité 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 Roche de la RIGODIERE.

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

82 029 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
0 Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
0 Cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

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

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

Le président met aux voix successivement les résolutions suivantes :

3. **Approbation des comptes du 1er janvier au 31 décembre 2019** *Art. 24 Majorité simple*
4. **Quitus au syndic** *Art. 24 Majorité simple*
5. **Election d'un conseil syndical** *Art. 25 Majorité absolue*
6. **Fixation du seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical** *Art. 25 Majorité absolue*
7. **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*
8. **Constitution d'une provision spéciale pour travaux d'entretien ou de conservation des parties communes.** *Art. 25 Majorité absolue*
9. **Fixation du montant maximum de dépenses pouvant être engagé par le syndic.** *Art. 25 Majorité absolue*
10. **Mise en concurrence des marchés et travaux.** *Art. 25 Majorité absolue*
11. **Ratification du budget prévisionnel 2020- Modalités des appels** *Art. 24 Majorité simple*
12. **Approbation du budget prévisionnel 2021- Modalités des appels** *Art. 24 Majorité simple*
13. **Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux 2020.** *Art. 25 Majorité absolue*
 - 13.1 **Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux 2020 sur la clé générale**
 - 13.2 **Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux 2020 sur la clé des ascenseurs des bâtiments A et C**
 - 13.3 **Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux 2020 sur la clé de l'ascenseur du bâtiment B**
14. **Travaux d'agrandissement du local vide ordure.** *Art 25 Majorité absolue.*
15. **Autorisation à la société Yes Park d'exploiter les parkings de la résidence.** *Art 25 Majorité absolue.*
16. **Questions diverses**

3. Approbation des comptes du 1er janvier au 31 décembre 2019

L'assemblée générale approuve sans restriction ni réserve, les comptes de la copropriété pour l'exercice du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2019, tels qu'ils ont été joints à la convocation.

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

- 81 781 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
- 0 Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
- 248 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre (Madame Modestine M.C.)

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^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019.

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

- 81 781 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
- 0 Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
- 248 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre (Madame Modestine M.C.)

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

5. Election d'un conseil syndical

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

Madame JOLY s'est portée candidate au conseil syndical pour un mandat d'une durée d'un an.

L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical :

- 82 029 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
- 0 Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
- 0 Cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Madame JOLY est élue membre du conseil syndical pour un mandat d'une durée d'un an.

Madame CUZIN représentant la SCI LYEFAJ II s'est portée candidate au conseil syndical pour un mandat d'une durée d'un an.

L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical :

82 029 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
0 Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
0 Cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

Madame CUZIN représentant la SCI LYEFAJ II est élue membre du conseil syndical pour un mandat d'une durée d'un an.

Monsieur FERNANDES s'est porté candidat au conseil syndical pour un mandat d'une durée d'un an.

L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical :

3317 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour (C.C.Modestine, M. Chabrat,SARL Bien Etre et Services, M.Inthavixay Ribeiro)
0 Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
78712 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre

Monsieur FERNANDES est n'est pas élu membre du conseil syndical

6. Fixation du seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical

L'assemblée générale fixe à 10 000 € 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 :

82 029 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
0 Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
0 Cent mille tantièmes de copropriété générale vote contre

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

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

L'ordonnance n°2020-595 prévoit que les mandats de syndics, échus entre le 12 mars et le 23 juillet, seront renouvelés jusqu'au 31 janvier 2021

L'assemblée générale décide de nommer en qualité de syndic pour une durée commençant le 10 décembre 2020 et s'achevant le 30 juin 2022,

la société, Lincoln François Premier, SAS au capital de 500 000 euros,

dont le siège social est à Paris 8ème, 122 rue La Boétie,

portant le numéro unique d'identification 397 860 826

titulaire de la carte professionnelle permettant l'activité de Syndic de Copropriété numéro 7501 2016 000 011 217,

bénéficiaire d'une garantie financière de 13 000 000 €

consentie par Compagnie Européenne des Garanties et Cautions – – 16, rue Hoche – Tour Kupka B – TSA

39999 – 92919 La Défense 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 :

81 781 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
0 Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
248 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre (Madame Modestine M.C.)

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

8. Constitution d'une provision spéciale pour travaux d'entretien ou de conservation des parties communes

L'assemblée générale décide de dispenser le syndic de constituer une provision spéciale pour travaux d'entretien ou de conservation des parties communes, compte tenu de la constitution d'un fonds de travaux attaché aux lots dans la résidence.

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

- 81 781 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
- 0 Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
- 248 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre (Madame Modestine M.C.)

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

9. 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 :

- 81 781 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
- 0 Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
- 248 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre (Madame Modestine M.C.)

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

10. 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 :

- 81 781 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
- 0 Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
- 248 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre (Madame Modestine M.C.)

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

11. Ratification du budget prévisionnel 2020 - Modalités des appels

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel, joint à la convocation, pour l'exercice du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020. Ce budget sera appelé par quart, les provisions sont exigibles le premier jour du trimestre civil.

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

- 81 781 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
- 0 Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
- 248 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre (Madame Modestine M.C.)

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

12. Approbation du budget prévisionnel 2021 - Modalités des appels

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel, joint à la convocation, pour l'exercice du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021. Ce budget sera appelé par quart, les provisions sont exigibles le premier jour du trimestre civil.

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

- 81 781 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
- 0 Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
- 248 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre (Madame Modestine M.C.)

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

13. Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux 2020

Compte tenu des dispositions de la Loi Elan, le syndic est désormais contraint de répartir les fonds de travaux en fonction des clefs de répartition stipulées dans le règlement de copropriété de l'immeuble, qui prévoit une Clef Générale de répartition ainsi que plusieurs Clefs Spéciales, dont la Clé Ascenseur. Le montant minimal du Fonds de travaux reste de 5% du budget.

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

- 81 781 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
- 0 Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
- 248 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre (Madame Modestine M.C.)

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

13.1 Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux 2020 sur la clé générale

L'Assemblée Générale fixe à 0.10 euros par tantième de copropriété le montant appelé à chacun des copropriétaires, en une fois, à compter du 1^{er} mars 2021. Le montant global du fonds de travaux de la copropriété figure dans l'annexe relative au fonds de travaux de la résidence.

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

- 81 781 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
- 0 Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
- 248 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre (Madame Modestine M.C.)

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés

13.2 Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux 2020 sur la clé des ascenseurs des bâtiments A et C.

L'Assemblée générale fixe à 1.25 d'euros par tantième de la clé des ascenseurs des bâtiments A et C. Le montant appelé à chacun des copropriétaires, en une fois, à compter du 1^{er} mars 2021.

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

- 81 781 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
- 0 Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
- 248 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre (Madame Modestine M.C.)

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés

13.3 Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux 2020 sur la clé de l'ascenseur du bâtiment B.

L'assemblée générale fixe 2.5 euros par tantième de la clé de l'ascenseur du bâtiment B. Le montant sera appelé à chacun des copropriétaires, en une fois, à compter du 1^{er} mars 2021.

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

- 81 781 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
- 0 Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient
- 248 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre (Madame Modestine M.C.)

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés

14. Travaux d'agrandissement du local vide ordure

L'assemblée générale valide les travaux d'agrandissement du local vide ordure. Ces travaux seront exécutés dans les règles de l'art sous l'entière responsabilité de l'exploitant et à ses frais exclusifs.

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

- 81 781 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour
- 0 Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient

248 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre (Madame Modestine M.C.)

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés

15. Autorisation à la société Yes Park d'exploiter les parkings de la résidence

L'assemblée générale autorise la société Yes Park d'exploiter les places de parking des copropriétaires ayant un bail commercial avec Reside Etudes.

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

81 781 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent pour

0 Cent mille tantièmes de copropriété générale s'abstient

248 Cent mille tantièmes de copropriété générale votent contre (Madame Modestine M.C.)

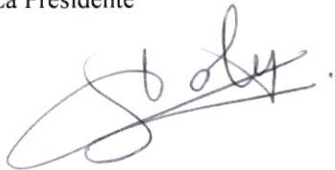
Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés

16. Questions diverses

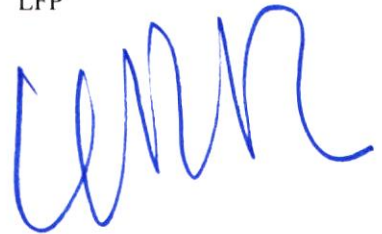
Le syndic informe les copropriétaires qu'un certain nombre d'entre eux ne règle par régulièrement ses charges. La relance des propriétaires débiteurs est en cours, à nouveau et les procédures juridiques de vente des appartements pour obtenir le règlement de ces charges seront lancées..

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

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).

