



**NEXITY BORDEAUX RAVEZIES**  
**10 PLACE RAVEZIES**  
**BP 60219**  
**33042 BORDEAUX CEDEX**

**ADRESSE DE L'IMMEUBLE :**  
**SAINT JOHN S**  
**AVENUE DU DOCTEUR MARCADE**  
**33600 PESSAC**

**Immatriculation : AB0036400**

**Téléphone : 05.56.90.56.05**

PESSAC, 11/03/2019

## PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**Le lundi 11 mars 2019 à 17h30**

Les copropriétaires de la copropriété SAINT JOHN S se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :

Salle ROGER COHE (3ème étage)  
 RUE DES POILUS  
 A COTE DU CINEMA JEAN EUSTACHE  
 33600 PESSAC

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou contre émargement.

Présents et Représentés :	42	51246	voix /	100000	voix soit	51,25%
Absents :	43	48754	voix /	100000	voix soit	48,75%
<b>Total :</b>	<b>85</b>	<b>100000</b>	<b>voix /</b>	<b>100000</b>	<b>voix soit</b>	<b>100,00%</b>

Conformément à l'article 14 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

**La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 42 copropriétaires sur 85 sont présents ou représentés et possèdent 51246 voix sur 100000 voix.**

### Etaient absents :

M. et Mme ANIELLO Michel et Marcelle (918), M. et Mme AUDIGER BAPTISTE (1296), SCI BBM (972), M. BERNARD STEPHANE (1118), M. et Mme BERTHOU MARCEL (944), Mme BRUCIAFERI EDITH (1298), M. CAMILLERI THOMAS (1288), M. et Mme CHANUT CLAUDE (1380), M. et Mme CHATELAIS Pierre (2681), M. CHOPINET JEAN (901), M. et Mme COMTE RICHARD (1279), Mme et Mme DAI BO (1083), Mme DECOURT MIREILLE (940), M. et Mme DESCAZEUX DOMINIQUE (1376), M. et Mme DILLENSCHNEIDER PHILIPPE (1025), M. DUBOZ PASCAL (1406), Succession GARANDEL Nathalie (1361), M. GARRETA RAYMOND (918), M. GREBONVAL BENOIT (673), M. et Mme JOURNEAU Jean- Pierre & Nicole (936), M. et Mme LABARBE DANIEL (967), M. LACOMBE Philippe (1000), Succession LAGARDERE CHEZ MR GENETET (1071), M. et Mme LE JOUAN RICHARD (971), M. LE MOIGN HENRI-ALEXIS (628), M. et Mme LEROUGE GERARD (1314), Mme LUGAUD ANNIE // (1032), M. MARTRAN ET BALASQUE MICKAEL et MARINE (1297), M. MATET GERARD (1343), M. et Mme MEYE DIDIER (1056), Mme MINVIELLE Marie-Agnès (1361), M. MIONE GERALD (1037), M. MOISSON-FRANCKHAUSER FRANCOIS (959), M. et Mme MOSCA Laurent (1277), M. et Mme MOURIER Pierre André - Laurence (1297), SCI NSPEED (1052), Mme RICHARD MARIE-CLAUDE (645), M. ROGUEDA PHILIPPE (949), M. et Mme SALINAS CLAUDE (1079), M. SARRAN Franck (959), M. et Mme SAWAYA PIERRE (1296), M. et Mme SIMON HERVE (1280), Mme VIATEAU Maryse (1091).

PV AG SAINT JOHN S

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

GS  
 BF AT

## RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

<b>Résolution n°1</b> Désignation du Président de séance	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°2</b> Désignation des Scrutateurs	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°3</b> Désignation du Secrétaire de séance	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°4</b> Approbation des comptes de l'exercice du 1er octobre 2017 au 30 septembre 2018	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°5</b> Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°6</b> Désignation de la SARL 1001 ADRESSES en qualité de Syndic et approbation du contrat de mandat.	<b>Page 10</b>
<b>Résolution n°7</b> Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de un an.	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°8</b> Dispense à donner au Conseil Syndical pour la mise en concurrence du Syndic (article 21, alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965)	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°9</b> Autorisation d'engagement à donner au conseil syndical	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°10</b> Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire (Article 21 de la loi du 10 juillet 1965)	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°11</b> Montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).	<b>Page 7</b>
<b>Résolution n°12</b> Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 1er octobre 2018 au 30 septembre 2019 pour un montant de 108 830.000 €	<b>Page 7</b>
<b>Résolution n°13</b> Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 1er octobre 2019 au 30 septembre 2020 pour un montant de 108 830.00 €.	<b>Page 7</b>
<b>Résolution n°14</b> Décision à prendre relative à la définition du taux de la cotisation annuelle au fonds travaux obligatoire	<b>Page 8</b>
<b>Résolution n°15</b>	<b>Page 8</b>

Intérêts de placement du fonds travaux ALUR du Syndicat issus de sa constitution (ART 14-2 et 18 de la loi du 10 juillet 1965)

**Résolution n°16**

Approbation du règlement de copropriété pour la création d'un lot supplémentaire (ancienne loge)

**Page 9**

**Résolution n°17**

Décision à prendre quant à la suppression du poste d'employé d'immeuble.

**Page 9**

**Résolution n°18**

Décision à prendre relative au transfert de la propriété des colonnes électriques au gestionnaire du réseau public d'électricité

**Page 10**

**Résolution n°19**

Informations relatives au service de notification des convocations et procès-verbaux par lettre recommandée électronique de Nexity

**Page 11**

**Résolution n°20**

Information sur l'Espace Privé Clients (EPC)

**Page 11**

**Résolution n°21**

Information Loi ALUR : Assurance responsabilité Civile

**Page 12**

## PROCÈS VERBAL

### RESOLUTION N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE ✓

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- M. GARCIA BENJAMIN

Vote sur la candidature de M. GARCIA BENJAMIN :

Présents et Représentés :	42	51246	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	42	51246	voix /	100000	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 25624 voix sur 51246 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance M. GARCIA BENJAMIN.**

### RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS ✓

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- Mme TOURON ANNIE

Vote sur la candidature de Mme TOURON ANNIE :

Présents et Représentés :	42	51246	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	42	51246	voix /	100000	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 25624 voix sur 51246 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) : Mme TOURON ANNIE**

### RESOLUTION N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE ✓

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- M. SERRET Gilles

Vote sur la candidature de M. SERRET Gilles :

Présents et Représentés :	42	51246	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	42	51246	voix /	100000	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 25624 voix sur 51246 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance M. SERRET Gilles.**

Arrivée de M. LACOMBE Philippe (1000 voix)

Ce qui porte le nombre de présents et représentés à 43 totalisant 52246 voix sur 100000 voix.

### RESOLUTION N° 4 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 1ER OCTOBRE 2017 AU 30 SEPTEMBRE 2018 ✓

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 1er octobre 2017 au 30 septembre 2018, 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 101 263.66 € pour les opérations courantes
- un montant total de charges nettes de 5353.68 € pour les travaux et opérations exceptionnelles

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	43	52246	voix /	100000	voix
---------------------------	----	-------	--------	--------	------

PV AG SAINT JOHN S

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

  
 Paraphes

Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	43	52246	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 26124 voix sur 52246 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## RESOLUTION N° 5 : DESIGNATION A NOUVEAU DE LA SOCIETE NEXITY LAMY EN QUALITE DE SYNDIC, APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'Assemblée Générale désigne à nouveau en qualité de Syndic, la société NEXITY LAMY Société par actions simplifiée au capital de 219 388 000 € dont le siège social est situé à Paris (75008), 19 rue de Vienne, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 487 530 099, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2015 000 001 224 portant les mentions Transaction sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière, Syndic de copropriété et Prestations touristiques délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France, bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Syndic de copropriété, pour un montant de 480.000.000 €uros, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS "SOCAMAB", dont le siège social est au 16 Rue Huche Tour KUPKA B TSA 39999 à Paris La Défense Cedex (92919), pour une durée de 1 an.

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 1er avril 2019 et prendra fin le 31 mars 2020.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 11 125.00 € HT, soit 13 350.00 € TTC pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période de l'exercice comptable du 1er octobre 2018 au 30 septembre 2019.

A l'issue de celle-ci, les honoraires dus jusqu'au terme du mandat seront calculés au prorata de la période.

Les honoraires s'entendent "Toutes Taxes Comprises" au taux de TVA en vigueur, soit actuellement 20 %. En cas de variation de ce taux, les honoraires "Toutes Taxes Comprises" évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne **MR. GARCIA...**, en sa qualité de Président de séance, pour signer le contrat de mandat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	43	52246	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	43	52246	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50001 voix sur 100000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

## RESOLUTION N° 7 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DUREE DE UN AN.



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

- Succession GARANDEL Nathalie
- M. GARCIA BENJAMIN
- M. PACQUET LAURENT

Il convient de procéder au renouvellement de leur mandat et/ou à la désignation de nouveaux membres.

Sont candidats :

- Mme COUERBE BRIGITTE
- M. GARCIA BENJAMIN
- M. PACQUET LAURENT

### Vote sur la candidature de Mme COUERBE BRIGITTE :

Présents et Représentés :	43	52246	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	1	1292	voix /	100000	voix
M. SCHNEIDER LAURENT représenté par Mme GUILLAUME ARMELE (1292)					
Ont voté pour :	42	50954	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50001 voix sur 100000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

PV AG SAINT JOHN S

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

BG AT  
Paraphes G

**Vote sur la candidature de M. GARCIA BENJAMIN :**

Présents et Représentés :	43	52246	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	1	1292	voix /	100000	voix
M. SCHNEIDER LAURENT représenté par Mme GUILLAUME ARMELE (1292)					
Ont voté pour :	42	50954	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50001 voix sur 100000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

**Vote sur la candidature de M. PACQUET LAURENT :**

Présents et Représentés :	43	52246	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	1	1292	voix /	100000	voix
M. SCHNEIDER LAURENT représenté par Mme GUILLAUME ARMELE (1292)					
Ont voté pour :	42	50954	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50001 voix sur 100000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

En conséquence, l'Assemblée Générale désigne : Mme COUERBE BRIGITTE, M. GARCIA BENJAMIN, M. PACQUET LAURENT, 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 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/03/2020

### RESOLUTION N° 8 : DISPENSE A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR LA MISE EN CONCURRENCE DU SYNDIC (ARTICLE 21, ALINEA 3 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit la mise en concurrence du Syndic par le Conseil syndical tous les 3 ans. La prochaine assemblée générale devra se prononcer sur cette mise en concurrence.

Ce même article laisse la possibilité à l'assemblée générale de dispenser le Conseil Syndical de cette mise en concurrence.

Après avoir entendu l'avis du Conseil Syndical, l'assemblée générale le dispense de procéder à la mise en concurrence du contrat de Syndic pour la prochaine assemblée appelée à se prononcer sur sa nouvelle désignation.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés :	43	52246	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	1	936	voix /	100000	voix
Mme JEOL GENEVIEVE représentée par M. et Mme DE MELO DENIS ANIBAL (936)					
Abstentions :	1	1292	voix /	100000	voix
M. SCHNEIDER LAURENT représenté par Mme GUILLAUME ARMELE (1292)					
Ont voté pour :	41	50018	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50001 voix sur 100000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

### RESOLUTION N° 9 : AUTORISATION D'ENGAGEMENT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

conformément à l'article 21 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale autorise le conseil syndical pendant la durée du mandat en cours, à décider de certaines dépenses entrant dans le cadre de la gestion courante de l'immeuble jusqu'à un montant maximum de 2000,00 € HT.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés :	43	52246	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	1	1292	voix /	100000	voix
M. SCHNEIDER LAURENT représenté par Mme GUILLAUME ARMELE (1292)					
Ont voté pour :	42	50954	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50001 voix sur 100000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

### RESOLUTION N° 10 : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

PV AG SAINT JOHN S

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

BG AT  
CB  
Paraphes

Conformément aux dispositions prévues à l'Article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale fixe à la somme de 800 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés :	43	52246	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	1	1292	voix /	100000	voix
M. SCHNEIDER LAURENT représenté par Mme GUILLAUME ARMELE (1292)					
Ont voté pour :	42	50954	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50001 voix sur 100000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

**RESOLUTION N° 11 : MONTANT DES MARCHES DE TRAVAUX ET DES CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).** 

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide de fixer à 800 € HT le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire dans la limite des montants soumis à l'avis du Conseil Syndical.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés :	43	52246	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	43	52246	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50001 voix sur 100000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

**RESOLUTION N° 12 : ACTUALISATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 1ER OCTOBRE 2018 AU 30 SEPTEMBRE 2019 POUR UN MONTANT DE 108 830.000 €** 

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Lors de l'Assemblée Générale du 24 janvier 2018, le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice comptable en cours du 1er octobre 2018 au 30 septembre 2019 a été adopté pour un montant de 114 820.00 €. L'Assemblée décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en portant son montant à 108 830.00 €, conformément au détail joint à la convocation.

La régularisation des provisions de charges, consécutive à l'actualisation dudit budget interviendra lors du prochain appel de fonds.

L'assemblée générale souveraine après avoir entendu les explications du syndic relatives à l'inaptitude professionnelle définitive de Madame TRUILLIER décide de passer le budget prévisionnel à 110 830 € afin de financer son indemnité de licenciement légale.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés :	43	52246	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	1	1002	voix /	100000	voix
M. VERGNAUD Fabrice représenté par M. et Mme GOUATY Claude (1002)					
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	42	51244	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 26124 voix sur 52246 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**RESOLUTION N° 13 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 1ER OCTOBRE 2019 AU 30 SEPTEMBRE 2020 POUR UN MONTANT DE 108 830.00 €.** 

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 1er octobre 2019 au 30 septembre 2020. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 108 830.00 € et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès du président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés :	43	52246	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	1	1002	voix /	100000	voix
M. VERGNAUD Fabrice représenté par M. et Mme GOUATY Claude (1002)					
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	42	51244	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 26124 voix sur 52246 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## RESOLUTION N° 14 : DECISION A PRENDRE RELATIVE A LA DEFINITION DU TAUX DE LA COTISATION ANNUELLE AU FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir :

- entendu les explications du Syndic,
- pris acte de la constitution du fonds travaux à compter du 1er janvier 2017, à hauteur d'a minima 5 % du budget prévisionnel,
- pris acte de sa faculté à augmenter la cotisation annuelle à ce fonds de travaux,
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical,

Décide de porter à 5% du budget prévisionnel, le montant du fonds travaux rendu obligatoire depuis le 1er janvier 2017.

L'assemblée générale prend acte que :

- cette somme restera définitivement acquise au syndicat de copropriété en cas de vente de lots ;
- cette somme sera déposée sur un second compte bancaire séparé et rémunéré, ouvert dans le même établissement bancaire que le compte « courant » de la copropriété, conformément aux dispositions de l'article 18 II de la loi du 10 juillet 1965 ;
- cette somme sera appelée dans les mêmes conditions que les appels de provisions pour charges « courantes » et exigible à la même date;
- en cas de paiement partiel de la cotisation au fonds travaux et /ou des appels de provisions de charges, et du fait de la parfaite simultanéité de l'exigibilité des sommes, les encaissements seront affectés prioritairement au fonds travaux;
- ce taux n'évoluera que sur décision d'une nouvelle assemblée générale.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés :	43	52246	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	1	1002	voix /	100000	voix
M. VERGNAUD Fabrice représenté par M. et Mme GOUATY Claude (1002)					
Ont voté pour :	42	51244	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50001 voix sur 100000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

## RESOLUTION N° 15 : INTERETS DE PLACEMENT DU FONDS TRAVAUX ALUR DU SYNDICAT ISSUS DE SA CONSTITUTION (ART 14-2 ET 18 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale étant informée :

- de l'obligation de constituer un fonds de travaux défini par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 à compter du 1er janvier 2017 ;
- de l'obligation de placement des cotisations versées à ce titre sur un compte bancaire séparé rémunéré dans le même établissement bancaire que son compte bancaire séparé (article 18 de la loi du 10 juillet 1965),
- de l'affectation des intérêts produits par le placement des fonds au seul Syndicat des copropriétaires :

Décide que les intérêts produits seront affectés en sus chaque année, sur ledit compte de placement.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés :	43	52246	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	43	52246	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 26124 voix sur 52246 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du

10 juillet 1965.

**RESOLUTION N° 16 : APPROBATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE POUR LA CREATION D'UN LOT SUPPLEMENTAIRE (ANCIENNE LOGE)**

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'assemblée Générale après avoir entendu les explication du syndic et du conseil syndical décide d'approuver le règlement de copropriété joint à la convocation établi par Monsieur TEULIÉ.

L'assemblée générale donne mandat au syndic pour le choix du notaire qui procédera à l'enregistrement et à la publication de ce nouveau règlement.

Les frais en découlant seront financés par le budget de fonctionnement courant.

Ce modificatif sera adressé à l'ensemble des copropriétaires.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés :	43	52246	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	3	3208	voix /	100000	voix
M. BAILLAUD JEAN représenté par Mme COUERBE BRIGITTE (911), M. BUIJTENHUIJS BRUNO représenté par M. BREVET FRANCOIS (1295), M. VERGNAUD Fabrice représenté par M. et Mme GOUATY Claude (1002)					
Ont voté pour :	40	49038	voix /	100000	voix

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 50001 voix sur 100000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée se prononce, à la majorité de l'article 24, sur l'opportunité de procéder immédiatement à un second vote.

**Vote de position sur la proposition :**

Présents et Représentés :	43	52246	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	43	52246	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 26124 voix sur 52246 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965. En vertu de cette décision, l'Assemblée Générale décide de procéder immédiatement à un second vote, aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**Second vote sur la proposition :**

Présents et Représentés :	43	52246	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	3	3208	voix /	100000	voix
M. BAILLAUD JEAN représenté par Mme COUERBE BRIGITTE (911), M. BUIJTENHUIJS BRUNO représenté par M. BREVET FRANCOIS (1295), M. VERGNAUD Fabrice représenté par M. et Mme GOUATY Claude (1002)					
Ont voté pour :	40	49038	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 24520 voix sur 49038 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**RESOLUTION N° 17 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA SUPPRESSION DU POSTE D'EMPLOYE D'IMMEUBLE.**

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 26

Le syndic étant informé par le service juridique en droit social de NEXITY LAMY au jour de la mise sous pli de la convocation, nous vous prions de prendre connaissance des précisions suivantes :

- Madame TRUILLIER votre employée d'immeuble vient d'être déclarée inapte par la Médecine du travail.
  - Après étude de la fiche d'inaptitude, elle ne peut être reclassée, il convient donc d'envisager une procédure de licenciement pour inaptitude.
- Nous connaissons au jour de la tenue de l'assemblée générale le coût de ce licenciement.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré décide de supprimer le poste d'employé d'immeuble.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés :	43	52246	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix

PV AG SAINT JOHN S

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Ge. BG AT  
Paraphes

Ont voté pour : 43 52246 voix / 100000 voix

Mme ABI NASR LUCIE (1545), Mme AERTSSEN MARGARET représentée par Mme COUERBE BRIGITTE (935), M. et Mme AMBIALET JEAN PIERRE représentés par Mme COUERBE BRIGITTE (1003), SCI AMEL STEPH RETON représenté par M. et Mme GARCIA BENJAMIN (1306), Mme ARS-COLIN CORALIE représentée par Mme GUILLAUME ARMELE (1057), M. et Mme AUTRET PATRICE représentés par M. et Mme GARCIA BENJAMIN (1029), M. BAILLAUD JEAN représenté par Mme COUERBE BRIGITTE (911), Mme BELVIER AGNES représentée par M. BREVET FRANCOIS (1393), Mme BERETTI Julie représentée par M. et Mme GARCIA BENJAMIN (1298), M. BOULIGNAT THIERRY représenté par M. et Mme GARCIA BENJAMIN (1537), M. BREVET Raphaël représenté par M. BREVET FRANCOIS (1005), M. et Mme BRUN ERIC (1279), M. BUIJTENHUIJS BRUNO représenté par M. BREVET FRANCOIS (1295), Mme CARMAGNAC Christiane (1287), M. et Mme CHAVANEL DIDIER représentés par Mme CARMAGNAC Christiane (1322), Mme COUERBE BRIGITTE (922), SCI DAMAES représenté par Mme PASETTI Elisabeth (1289), M. et Mme DARROUY Paul représentés par Mme CARMAGNAC Christiane (1024), M. et Mme DE MELO DENIS ANIBAL (1293), M. et Mme DELFAU DAVID ET CATHERINE représentés par Mme ABI NASR LUCIE (699), Mme DUMORTIER THERESE représentée par Mme ABI NASR LUCIE (964), M. FONTANIEU DANIEL représenté par Mme TOURON ANNIE (2751), Indivision FRANCES SYLVAIN OU GISLHAINE représentée par M. et Mme GARCIA BENJAMIN (991), Mme GAILLARD LAETITIA (977), M. et Mme GARCIA BENJAMIN (1362), Mme GARCIA MARTINEZ DE ARTOLA MARTA représentée par M. et Mme GOUATY Claude (1367), M. et Mme GENEST FREDERIC ET CELINE représentés par Mme TOURON ANNIE (646), M. et Mme GOUATY Claude (1366), Mme GUILLAUME ARMELE (1307), Mme JEOL GENEVIEVE représentée par M. et Mme DE MELO DENIS ANIBAL (936), Mme JULIE ANNE-MARIE représentée par Mme PASETTI Elisabeth (1914), M. LACOMBE Philippe (1000), M. et Mme MARCHAIS représentés par M. BREVET FRANCOIS (1340), M. et Mme NAUD SERGE représentés par M. BREVET FRANCOIS (922), Mme NOUAILLE LUCIENNE représentée par M. et Mme GARCIA BENJAMIN (1314), M. PACQUET LAURENT représenté par M. et Mme GARCIA BENJAMIN (1097), Mme PASETTI Elisabeth (1366), M. PERNOT Bertrand représenté par M. BREVET FRANCOIS (1305), M. et Mme RAYNAUD Jean-Jacques représentés par M. BREVET FRANCOIS (944), M. SCHNEIDER LAURENT représenté par Mme GUILLAUME ARMELE (1292), Mme TOURON ANNIE (1274), M. et Mme TRIBUT JACKY représentés par Mme PASETTI Elisabeth (1380), M. VERGNAUD Fabrice représenté par M. et Mme GOUATY Claude (1002)

Cette résolution est rejetée à la majorité qualifiée de 43 copropriétaires sur 85, représentant 66667 voix sur 100000 voix, conformément à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

## RESOLUTION N° 6 : DESIGNATION DE LA SARL 1001 ADRESSES EN QUALITE DE SYNDIC ET APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT.

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne la SARL 1001 ADRESSES dont le siège social est 499 Avenue de VERDUN à 33700 MERIGNAC, en qualité de Syndic, selon le contrat ci-joint à la convocation et ce, à compter du .....jusqu'au .....

Elle accepte le contrat joint à la convocation en ses dispositions et ses modalités. Les honoraires prévus s'élèveront à 11 366.67 € HT soit 13 640.00 € TTC. Elle mandate le Président de cette assemblée pour signer le contrat de syndic en fin de séance.

### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	43	52246	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	42	51244	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	1	1002	voix /	100000	voix

M. VERGNAUD Fabrice représenté par M. et Mme GOUATY Claude (1002)

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 50001 voix sur 100000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

## RESOLUTION N° 18 : DECISION A PRENDRE RELATIVE AU TRANSFERT DE LA PROPRIETE DES COLONNES ELECTRIQUES AU GESTIONNAIRE DU RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Le syndic informe l'assemblée générale, conformément aux articles L346-1 et suivants du Code de l'Energie créés par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique :

- du transfert automatique de la propriété des colonnes montantes électriques situées dans la copropriété au gestionnaire du réseau public d'électricité à titre gratuit, sans contrepartie et sans qu'il puisse s'y opposer à compter du 25 novembre 2020;
- de la possibilité qui est donnée au syndicat des copropriétaires de notifier sans attendre au gestionnaire de réseau son acceptation du transfert définitif desdits ouvrages, avec effet à compter de la notification par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce transfert anticipé intervient également à titre gratuit, sans contrepartie, et sans que le gestionnaire du réseau public puisse s'y opposer.
- de la possibilité qui est donnée au syndicat des copropriétaires de notifier au gestionnaire du réseau d'ici le 25 novembre 2020, son souhait de rester propriétaire de l'ouvrage. Si le syndicat des copropriétaires devait changer d'avis, les colonnes montantes pourront être transférées au gestionnaire du réseau public de distribution sous réserve de leur bon état de fonctionnement.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'anticiper le transfert définitif des colonnes montantes électriques de la copropriété au gestionnaire du réseau public d'électricité, à titre gratuit et sans contrepartie. Elle prend acte que ce transfert interviendra dès la notification de cette décision par le syndic au gestionnaire du réseau.

Dans le cas où la présente décision de transférer les colonnes montantes électriques au gestionnaire du réseau serait rejetée, le syndic notifiera à ce dernier le souhait de la copropriété de rester propriétaire de l'ouvrage.

PV AG SAINT JOHN S

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

    
Paraphes

L'assemblée générale est alors informée que dans la mesure où le syndicat des copropriétaires changerait d'avis ultérieurement, les colonnes montantes électriques pourront être transférées au gestionnaire du réseau public de distribution sous réserve de leur bon état de fonctionnement.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés :	43	52246	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	1	936	voix /	100000	voix
<small>Mme JEOL GENEVIEVE représentée par M. et Mme DE MELO DENIS ANIBAL (936)</small>					
Abstentions :	4	3854	voix /	100000	voix
<small>M. BAILLAUD JEAN représenté par Mme COUERBE BRIGITTE (911), M. BUIJTENHUIJS BRUNO représenté par M. BREVET FRANCOIS (1295), M. et Mme GENEST FREDERIC ET CELINE représentés par Mme TOURON ANNIE (646), M. VERGNAUD Fabrice représenté par M. et Mme GOUATY Claude (1002)</small>					
Ont voté pour :	38	47456	voix /	100000	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 24197 voix sur 48392 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**POINT D'INFORMATION N° 19 : INFORMATIONS RELATIVES AU SERVICE DE NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCES-VERBAUX PAR LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE DE NEXITY**



La loi Alur a permis la notification des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale par voie électronique. Dès lors que le syndic propose ce service, chaque copropriétaire souhaitant en bénéficier doit donner son accord exprès au syndic.

Nexity a choisi, pour des questions de sécurité juridique, la notification par lettre recommandée électronique (LRE).

Ce service sera progressivement déployé dans les agences en 2019.

Le montant des frais de notification par LRE est de 3,54 € TTC par envoi. Comme le prévoit la loi, ces frais seront répartis en charges communes générales au titre des charges d'administration de la copropriété.

Dès qu'il sera disponible à l'agence NEXITY XXXXXXXXX, vous serez informé de l'ouverture de ce service et des modalités d'adhésions par e-mailing.

Nexity a souhaité créer un service 100% digital. Aussi, les copropriétaires intéressés devront adhérer à ce service depuis l'extranet client: mynexity.fr

L'adhésion au service e-convocation / e-pv de Nexity c'est :

- Etre assuré de recevoir ses documents
- Eviter un déplacement au bureau de poste
- Contribuer à la baisse des charges de la copropriété, les frais d'envoi d'une lettre recommandée électronique étant sensiblement moins chers que les frais postaux d'une lettre recommandée avec accusé de réception
- Economiser du papier

**POINT D'INFORMATION N° 20 : INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVE CLIENTS (EPC)**



NEXITY LAMY met à disposition de ses clients un ESPACE PRIVE CLIENT (EPC) gratuit, sécurisé, disponible 24h /24 et 7j / 7, accessible depuis un ordinateur, une tablette et leur permettant d'accéder immédiatement à l'intégralité de leurs informations personnelles et celles de leur copropriété.

Après avoir activé leur EPC les copropriétaires peuvent notamment :

- Consulter la situation de leurs comptes (charges, travaux, avances, fonds travaux)
- Accéder à l'ensemble de leurs documents : fiche synthétique d'immeuble, appel de fonds, compte individuel de charges, copie de la convocation d'assemblée générale et derniers procès-verbaux, règlement de copropriété, contrat de syndic, carnet d'entretien...
- Payer leurs charges en ligne
- Demander à recevoir par email leurs documents (1) : appel de fonds, compte individuel de charges
- Consulter la liste des membres du CS et des fournisseurs de leur immeuble, le calendrier et les comptes rendus de visite de leur immeuble
- Déclarer un incident/panne ou déposer toutes demandes (comptable, information, document, ...) puis suivre en temps réel leurs avancements

Par ailleurs les membres du Conseil Syndical disposent d'un espace spécifique et exclusif dans lequel ils peuvent :

- Suivre le budget, les dépenses et la situation de trésorerie de leur copropriété
- Consulter l'attestation d'immatriculation, les factures de charges et les relevés bancaires de la copropriété
- Découvrir les actualités pratiques et réglementaires dédiées aux Conseils Syndicaux

Votre Espace Client est accessible depuis [www.mynexity.fr](http://www.mynexity.fr) et requiert un code d'activation transmis sur simple demande en agence et disponible sur chaque appel de fonds.

Votre login de connexion est votre adresse email, vous pouvez demander une régénération de votre mot de passe si vous l'avez oublié.

(1) Uniquement en cas de règlement par prélèvement automatique

---

#### **POINT D'INFORMATION N° 21 : INFORMATION LOI ALUR : ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE**



Afin de prévenir la dégradation des copropriétés, la loi ALUR a introduit à l'ART 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'ART 215-1 du code des assurances et suivants l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre soit comme copropriétaire occupant, soit comme copropriétaire non-occupant.

Depuis juin 2018, des évolutions dans les conventions d'assurances sont venu modifier la gestion et la prise en charge des sinistres entre les différents intervenants.

En effet, certains sinistres dans les parties privatives ne sont plus pris en charge par l'assurance de la copropriété, mais par l'assurance individuelle du copropriétaire occupant ou non occupant.

Compte tenu de ces changements, et au-delà de l'obligation de s'assurer contre les risques de responsabilité civile, tout copropriétaire non occupant a aujourd'hui intérêt à souscrire un contrat d'assurance propriétaire spécifique qui couvre à la fois sa responsabilité civile (obligation légale), son bien immobilier (peintures, parquet etc.) et le mobilier (cuisine équipée, meuble se salle de bain par exemple), en cas d'absence ou de défaillance de son locataire.

---

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h26.

---

**RAPPEL DE L'ARTICLE 42 ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :**

« Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. »

**LE PRESIDENT**

M. GARCIA BENJAMIN


**LE SECRETAIRE**

M. SERRET Gilles


**LE(S) SCRUTATEUR(S)**

Mme TOURON ANNIE



**PROCÈS VERBAL CONFORME À L'ORIGINAL DUMENT SIGNÉ PAR LE PRÉSIDENT, LE OU LES SCRUTATEURS S'IL EN A ÉTÉ DÉSIGNÉ(S) ET LE SECRÉTAIRE.**

**Légende :**

Résolution acceptée :	
Résolution refusée :	
Absence de candidat :	
Vote sans objet :	
Absence de participant au vote :	
Aucune voix exprimée :	
Point d'information :	

PV AG SAINT JOHN S