



NEXITY BORDEAUX RAVEZIES  
10 PLACE RAVEZIES  
BP 60219  
33042 BORDEAUX CEDEX

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

Téléphone : 05.56.90.56.05

PESSAC, 14/03/2022

## PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le lundi 14 mars 2022 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 par voie électronique ou contre émargement.

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	35	44012	voix /	100925	voix soit	43,61%
Absents :	51	56913	voix /	100925	voix soit	56,39%
<b>Total :</b>	<b>86</b>	<b>100925</b>	<b>voix /</b>	<b>100925</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.*

Les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis par le syndic, en début de séance, au Président du conseil syndical.

**La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 35 copropriétaires sur 86 sont présents ou représentés et possèdent 44012 voix sur 100925 voix. Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance.**

### Étaient absents :

Mme AERTSSEN MARGARET (935), M. et Mme AMBIALET JEAN PIERRE (1003), SCI AMEL STEPH RETON (1306), M. et Mme ANIELLO Michel et Marcelle (918), M. et Mme AUDIGER BAPTISTE (1296), M. BAILLAUD JEAN (911), Mme BERETTI Julie (1298), Mme BERGEY - ABI NASR LUCIE (1545), M. BERNARD STEPHANE (1118), M. BREVET Raphaël (1005), M. BUIJTENHUIJS BRUNO (1295), M. CAMILLERI THOMAS (1288), M. et Mme CHATELAIS Pierre (2681), M. et Mme CHAVANEL DIDIER (1322), M. CHOPINET JEAN (901), Mme et Mme DAI BO (1083), Mme DECOURT MIREILLE (940), Indivision DELEPOULLE (964), Mme DILLENCHNEIDER ISABELLE (1025), Mme DYOMINA LYUDMYLA (1037), Indivision FRANCES SYLVAIN OU GISLHAINE (991), Mme GAILLARD LAETITIA (977), M. et Mme GARCIA CLAUDE (699), M. GARRETA RAYMOND (918), M. et Mme GOUATY Claude (1366), M. GREBONVAL BENOIT// (673), M. et Mme JOURNEAU Jean- Pierre & Nicole (936), M. et Mme LABARBE DANIEL (967), 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), Indivision MARROT / HALM Thomas et Mélanie (1406), M. et Mme MEYE DIDIER (1056), Succession MINVIELLE MARIE-AGNÈS (1361), M. MOISSON-FRANCKHAUSER FRANCOIS (959), M. et Mme MOSCA Laurent (1277), M. et Mme MOURIER Pierre André - Laurence (1297), SCI NSPEED (1052), M. et Mme RAYNAUD Jean-Jacques (944), M. ROGUEDA PHILIPPE (949), Syndicat SAINT JOHN'S (DES COPROPRIÉTAIRES) (925), M. SALINAS CLAUDE (1079), M. SARRAN Franck (959), M. et Mme SAWAYA PIERRE (1296), M. SCHNEIDER LAURENT (1292), M. et Mme SIMON HERVE (1280), Mme TOURON ANNIE (1274), M. VERGNAUD Fabrice (1002), Mme VIATEAU Maryse (1091).

## 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 2020 au 30 septembre 2021	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°5</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 5</b>
<b>Résolution n°6</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 5</b>
<b>Résolution n°7</b> Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 1er octobre 2022 au 30 septembre 2023 pour un montant de 110 280,00 €.	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°8</b> Information sur la constitution du fonds travaux obligatoire prévu à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°9</b> Décision à prendre relative à la définition du taux de la cotisation annuelle au fonds travaux obligatoire	<b>Page 7</b>
<b>Résolution n°10</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)	<b>Page 7</b>
<b>Résolution n°11</b> Information sur l'obligation de mise à jour du règlement de copropriété avec la loi ELAN du 23 novembre 2018	<b>Page 8</b>
<b>Résolution n°12</b> Audit du règlement de copropriété pour sa mise en conformité avec la loi ELAN - désignation d'un cabinet d'avocat	<b>Page 9</b>
<b>Résolution n°13</b> Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux d'isolation des combles	<b>Page 9</b>
<b>Résolution n°14</b> Honoraires sur travaux de la résolution N°15	<b>Page 10</b>

**Résolution n°15**

Mise en place, gestion et entretien d'une infrastructure collective de recharge pour véhicules électriques et hybrides

**Page 11**

**Résolution n°16**

Participation à l'assemblée générale de la copropriété à distance par visio-conférence

**Page 12**

**Résolution n°17**

Gestion des archives du Syndicat des copropriétaires  
PJ. Contrat - Société PRO ARCHIVES

**Page 13**

**Résolution n°18**

Souscription au service Nexity Assistance Immeuble en cas d'urgence

**Page 13**

**Résolution n°19**

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

**Page 14**

**Résolution n°20**

Information sur l'Espace Privé Mynexity

**Page 15**

## PROCÈS VERBAL

### RÉSOLUTION N° 1 : DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

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 ou ayant voté par correspondance :	35	44012	voix /	100925	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100925	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100925	voix
Ont voté pour :	35	44012	voix /	100925	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 22007 voix sur 44012 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.**

### RÉSOLUTION N° 2 : DÉSIGNATION DES SCRUTEURS

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

Est candidat :

- M. MARCHAIS .

#### Vote sur la candidature de M. MARCHAIS . :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	35	44012	voix /	100925	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100925	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100925	voix
Ont voté pour :	35	44012	voix /	100925	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 22007 voix sur 44012 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**L'Assemblée Générale désigne comme Scruteur(s) : M. MARCHAIS .**

### RÉSOLUTION N° 3 : DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

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 ou ayant voté par correspondance :	35	44012	voix /	100925	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100925	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100925	voix
Ont voté pour :	35	44012	voix /	100925	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 22007 voix sur 44012 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.**

### RÉSOLUTION N° 4 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 1ER OCTOBRE 2020 AU 30 SEPTEMBRE 2021

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 2020 au 30 septembre 2021, 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 107 790,45 € pour les opérations courantes.

les travaux d'éloignement des pigeons ayant été réceptionnés en janvier 2022 en présence de Monsieur GARCIA du conseil syndical et du syndic, l'apurement du compte travaux apparaissant sur l'annexe 5 sera réparti à l'issue de la prochaine assemblée générale. Ils figureront sur l'annexe 4.

Vote sur la proposition :

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 Paraphes

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	35	44012	voix /	100925	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100925	voix
Abstentions :	1	1380	voix /	100925	voix
M. et Mme CHANUT Claude (1380)					
Ont voté pour :	34	42632	voix /	100925	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 21317 voix sur 42632 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## RÉSOLUTION N° 5 : 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)

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 fixe à la somme de 500 € 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 ou ayant voté par correspondance :	35	44012	voix /	100925	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100925	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100925	voix
Ont voté pour :	35	44012	voix /	100925	voix

M. AMOUROUX CHRISTOPHE (936), Mme ARS-COLIN CORALIE (1057), M. et Mme AUTRET PATRICE (1029), Mme BELVIER AGNES (1393), M. et Mme BERTHOU MARCEL (944), M. BOULIGNAT THIERRY représenté par Indivision COLIN ARS PHILILPE ET CORALIE (1537), M. et Mme BRUN ERIC (1279), Mme BRUNEAU DOMINIQUE (1361), Mme CARMAGNAC Christiane (1287), M. et Mme CHANUT Claude (1380), Indivision COLIN ARS PHILILPE ET CORALIE (972), M. et Mme COMTE RICHARD (1279), Mme COUERBE BRIGITTE représentée par M. et Mme GARCIA BENJAMIN (922), SCI DAMAES (1289), Mme DANAN VALERIE (1097), M. et Mme DARROUY Paul représentés par Indivision COLIN ARS PHILILPE ET CORALIE (1024), M. et Mme DE MELO DENIS ANIBAL représentés par M. et Mme GARCIA BENJAMIN (1293), M. et Mme DESCAZEUX DOMINIQUE (1376), M. FONTANIEU DANIEL représenté par M. et Mme MARCHAIS (2751), M. et Mme GARCIA BENJAMIN (1362), M. et Mme GENEST FREDERIC ET CELINE (646), Mme GUILLAUME ARMELE (1307), Mme JULIE ANNE-MARIE représentée par M. et Mme MARCHAIS (1914), M. LACOMBE Philippe représenté par M. et Mme BRUN ERIC (1000), SCI LACOSTE-ARROUY (1367), M. et Mme MARCHAIS (1340), M. MATET GERARD (1343), M. et Mme MAY Vincent et Justine (1297), M. et Mme NAUD SERGE (922), Mme NOUAILLE LUCIENNE (1314), Mme PASETTI Elisabeth (1366), M. PERNOT Bertrand représenté par M. et Mme BRUN ERIC (1305), Mme PETITGAS ALIZEE (1298), Mme RICHARD MARIE-CLAUDE représentée par M. et Mme GARCIA BENJAMIN (645), M. et Mme TRIBUT JACKY (1380)

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 50463 voix sur 100925 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 procède 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 ou ayant voté par correspondance :	35	44012	voix /	100925	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100925	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100925	voix
Ont voté pour :	35	44012	voix /	100925	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 22007 voix sur 44012 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## RÉSOLUTION N° 6 : 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).

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 500 € 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 ou ayant voté par correspondance :	35	44012	voix /	100925	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100925	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100925	voix
Ont voté pour :	35	44012	voix /	100925	voix

M. AMOUROUX CHRISTOPHE (936), Mme ARS-COLIN CORALIE (1057), M. et Mme AUTRET PATRICE (1029), Mme BELVIER AGNES (1393), M. et Mme BERTHOU MARCEL (944), M. BOULIGNAT THIERRY représenté par Indivision COLIN ARS PHILILPE ET CORALIE (1537), M. et Mme BRUN ERIC (1279), Mme BRUNEAU DOMINIQUE (1361), Mme CARMAGNAC Christiane (1287), M. et Mme CHANUT Claude (1380), Indivision COLIN ARS PHILILPE ET CORALIE (972), M. et Mme COMTE RICHARD (1279), Mme COUERBE BRIGITTE représentée par M. et Mme GARCIA BENJAMIN (922), SCI DAMAES (1289), Mme DANAN VALERIE (1097), M. et Mme DARROUY Paul représentés par Indivision COLIN ARS PHILILPE ET CORALIE (1024), M. et Mme DE MELO DENIS ANIBAL représentés par M. et Mme GARCIA BENJAMIN (1293), M. et Mme DESCAZEUX DOMINIQUE (1376), M. FONTANIEU DANIEL représenté par M. et Mme MARCHAIS (2751), M. et Mme GARCIA BENJAMIN (1362), M. et Mme GENEST FREDERIC ET CELINE (646), Mme GUILLAUME ARMELE (1307), Mme JULIE ANNE-MARIE représentée par M. et Mme MARCHAIS (1914), M. LACOMBE Philippe représenté par M. et Mme BRUN ERIC (1000), SCI LACOSTE-ARROUY (1367), M. et Mme MARCHAIS (1340), M. MATET GERARD (1343), M. et Mme MAY Vincent et Justine (1297), M. et Mme NAUD SERGE (922), Mme NOUAILLE LUCIENNE (1314), Mme PASETTI Elisabeth (1366), M. PERNOT Bertrand représenté par M. et Mme BRUN ERIC (1305), Mme PETITGAS ALIZEE

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  
B R

(1298), Mme RICHARD MARIE-CLAUDE représentée par M. et Mme GARCIA BENJAMIN (645), M. et Mme TRIBUT JACKY (1380)

*Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 50463 voix sur 100925 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 procède 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 ou ayant voté par correspondance :	35	44012	voix /	100925	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100925	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100925	voix
Ont voté pour :	35	44012	voix /	100925	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 22007 voix sur 44012 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**RÉSOLUTION N° 7 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 1ER OCTOBRE 2022 AU 30 SEPTEMBRE 2023 POUR UN MONTANT DE 110 280,00 €.**

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 2022 au 30 septembre 2023. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 110 280,00 € 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 saisie du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, 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 ou ayant voté par correspondance :	35	44012	voix /	100925	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100925	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100925	voix
Ont voté pour :	35	44012	voix /	100925	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 22007 voix sur 44012 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**POINT D'INFORMATION N° 8 : INFORMATION SUR LA CONSTITUTION DU FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE PRÉVU À L'ARTICLE 14-2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965**

La loi du 24 mars 2014 pour un accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) rend obligatoire depuis le 1er janvier 2017, pour les syndicats de copropriété à destination totale ou partielle d'habitation, la constitution d'un fonds travaux.

**Cotisation annuelle d'au moins 5% du budget**

Le fonds travaux doit être alimenté par une cotisation annuelle versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des charges provisionnelles.

Le montant de cette cotisation annuelle doit être d'au moins 5% du budget prévisionnel.

Aussi, à chaque début d'exercice comptable, le montant de la cotisation sera ajusté selon l'évolution du budget voté par l'assemblée générale.

Le dispositif ouvre la possibilité aux copropriétés de décider d'augmenter ce taux par une décision d'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 et 25-1.

Enfin, la décision d'affecter tout ou partie de ces fonds à une opération de travaux relèvera d'une décision d'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 et 25-1.

**Des sommes acquises au syndicat même en cas de vente**

Les sommes versées au titre du fonds travaux obligatoire sont attachées aux lots et restent définitivement acquises au syndicat de copropriété. Dès lors, en cas de vente d'un lot, le copropriétaire vendeur ne sera pas remboursé des sommes qu'il aura versées au titre du fonds de travaux.

**Gestion financière**

A l'occasion de la constitution du fonds travaux, le syndic doit ouvrir dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisie pour le compte « courant » un compte séparé rémunéré au nom du

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

D /

syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations payées par les copropriétaires.

Au même titre que pour le compte bancaire séparé, le syndic mettra à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte.

## RÉSOLUTION N° 9 : DÉCISION À PRENDRE RELATIVE À LA DÉFINITION 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 ou ayant voté par correspondance :	35	44012	voix /	100925	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100925	voix
Abstentions :	1	936	voix /	100925	voix
M. AMOUROUX CHRISTOPHE (936)					
Ont voté pour :	34	43076	voix /	100925	voix

Mme ARS-COLIN CORALIE (1057), M. et Mme AUTRET PATRICE (1029), Mme BELVIER AGNES (1393), M. et Mme BERTHOU MARCEL (944), M. BOULIGNAT THIERRY représenté par Indivision COLIN ARS PHILILPE ET CORALIE (1537), M. et Mme BRUN ERIC (1279), Mme BRUNEAU DOMINIQUE (1381), Mme CARMAGNAC Christiane (1287), M. et Mme CHANUT Claude (1380), Indivision COLIN ARS PHILILPE ET CORALIE (972), M. et Mme COMTE RICHARD (1279), Mme COUERBE BRIGITTE représentée par M. et Mme GARCIA BENJAMIN (922), SCI DAMAES (1289), Mme DANAN VALERIE (1097), M. et Mme DARROUY Paul représentés par Indivision COLIN ARS PHILILPE ET CORALIE (1024), M. et Mme DE MELO DENIS ANIBAL représentés par M. et Mme GARCIA BENJAMIN (1293), M. et Mme DESCAZEUX DOMINIQUE (1376), M. FONTANIEU DANIEL représenté par M. et Mme MARCHAIS . (2751), M. et Mme GARCIA BENJAMIN (1362), M. et Mme GENEST FREDERIC ET CELINE (646), Mme GUILLAUME ARMELE (1307), Mme JULIE ANNE-MARIE représentée par M. et Mme MARCHAIS . (1914), M. LACOMBE Philippe représenté par M. et Mme BRUN ERIC (1000), SCI LACOSTE-ARROUY (1367), M. et Mme MARCHAIS . (1340), M. MATET GERARD (1343), M. et Mme MAY Vincent et Justine (1297), M. et Mme NAUD SERGE (922), Mme NOUAÏLE LUCIENNE (1314), Mme PASETTI Elisabeth (1366), M. PERNOT Bertrand représenté par M. et Mme BRUN ERIC (1305), Mme PETITGAS ALIZEE (1298), Mme RICHARD MARIE-CLAUDE représentée par M. et Mme GARCIA BENJAMIN (645), M. et Mme TRIBUT JACKY (1380)

*Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 50463 voix sur 100925 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 procède 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 ou ayant voté par correspondance :	35	44012	voix /	100925	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100925	voix
Abstentions :	1	936	voix /	100925	voix
M. AMOUROUX CHRISTOPHE (936)					
Ont voté pour :	34	43076	voix /	100925	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 21539 voix sur 43076 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

## RÉSOLUTION N° 10 : 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)

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 ;

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

RK

- 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 ou ayant voté par correspondance :	35	44012	voix /	100925	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100925	voix
Abstentions :	1	922	voix /	100925	voix
<small>Mme COUERBE BRIGITTE représentée par M. et Mme GARCIA BENJAMIN (922)</small>					
Ont voté pour :	34	43090	voix /	100925	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 21546 voix sur 43090 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**POINT D'INFORMATION N° 11 : INFORMATION SUR L'OBLIGATION DE MISE À JOUR DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ AVEC LA LOI ELAN DU 23 NOVEMBRE 2018** 

La loi ELAN du 23 novembre 2018 dispose que les règlements de copropriétés doivent être mis en conformité avec les articles 1, 6-2 à 6-4 de la loi du 10 juillet 1965.

Ces articles portent sur la définition du lot transitoire, les parties communes spéciales et les parties communes à jouissance exclusive :

**Article 1**

« Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante.

La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété. »

**Article 6-2 :**

« Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers. »

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles »

**Article 6-3**

"Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte."

**Article 6-4**

"L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété"

Cette obligation nécessite de faire réaliser un audit préalable du règlement de copropriété par un cabinet d'avocats spécialisé.

A la suite de son analyse des documents, des préconisations en vue de mettre à jour le règlement de copropriété devront être proposées par le cabinet d'avocats retenu.

Au-delà, cette obligation est une vraie opportunité pour les copropriétés d'adapter leur règlement de copropriété avec toutes les évolutions juridiques qui sont intervenues depuis 2001 ! Loi SRU, loi ALUR, loi ELAN, Ordonnance du 30 octobre 2019, et leurs décrets d'application.

Un document à jour facilite la lisibilité, l'interprétation et la compréhension des copropriétaires et des syndics de ce document essentiel à la gestion de leur copropriété.

C'est la raison pour laquelle les offres des cabinets d'avocats qui sont proposées laissent la possibilité à l'assemblée générale de choisir :

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  
BR

- de mettre à jour le règlement de copropriété avec la loi ELAN

ou

- d'aller au delà en élargissant la mission de l'avocat aux adaptations rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

## RÉSOLUTION N° 12 : AUDIT DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ POUR SA MISE EN CONFORMITÉ AVEC LA LOI ELAN - DÉSIGNATION D'UN CABINET D'AVOCAT



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

La loi ELAN du 23 novembre 2018 dispose que les règlements de copropriétés doivent être mis en conformité avec les articles 1, et 6-2 à 6-4 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale après avoir entendu toutes informations du Syndic ; pris connaissance des conditions essentielles des propositions notifiées ; pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ; et après en avoir délibéré,

• décide de la réalisation d'un audit du règlement de copropriété relatif à sa mise en conformité avec les articles 1, 6-2, 6-3 et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 conformément à la loi ELAN du 23 novembre 2018 ;  
(EN OPTION et de son adaptation aux évolutions réglementaires prévues à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale souveraine après avoir entendu les explications du syndic et en avoir débattu, décide de ne pas approuver l'audit.

### Vote sur la proposition GOLDBERG ET MASSON :

Présents et Représentés ou	34	42705	voix /	100925	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	18	23727	voix /	100925	voix
Abstentions :	5	6443	voix /	100925	voix
Mme BELIVIER AGNES (1393), SCI DAMAES (1289), Mme DANAN VALERIE (1097), SCI LACOSTE-ARROUY (1367), M. et Mme MAY Vincent et Justine (1297)					
Ont voté pour :	11	12535	voix /	100925	voix
M. AMOUROUX CHRISTOPHE (936), M. et Mme AUTRET PATRICE (1029), M. et Mme BERTHOU MARCEL (944), M. et Mme COMTE RICHARD (1279), M. et Mme DESCAZEUX DOMINIQUE (1376), M. et Mme GENEST FREDERIC ET CELINE (646), M. MATET GERARD (1343), M. et Mme NAUD SERGE (922), Mme NOUAILLE LUCIENNE (1314), Mme PASETTI Elisabeth (1366), M. et Mme TRIBUT JACKY (1380)					

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 18132 voix sur 36262 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### Vote sur la proposition BJA :

Présents et Représentés ou	34	42705	voix /	100925	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	26	33426	voix /	100925	voix
Abstentions :	5	6660	voix /	100925	voix
Mme BELIVIER AGNES (1393), SCI DAMAES (1289), SCI LACOSTE-ARROUY (1367), M. et Mme MAY Vincent et Justine (1297), Mme NOUAILLE LUCIENNE (1314)					
Ont voté pour :	3	2619	voix /	100925	voix
M. et Mme AUTRET PATRICE (1029), M. et Mme BERTHOU MARCEL (944), M. et Mme GENEST FREDERIC ET CELINE (646)					

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 18023 voix sur 36045 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### Vote sur la proposition AUDINEAU ET ASSOCIES :

Présents et Représentés ou	34	42705	voix /	100925	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	26	33426	voix /	100925	voix
Abstentions :	5	6660	voix /	100925	voix
Mme BELIVIER AGNES (1393), SCI DAMAES (1289), SCI LACOSTE-ARROUY (1367), M. et Mme MAY Vincent et Justine (1297), Mme NOUAILLE LUCIENNE (1314)					
Ont voté pour :	3	2619	voix /	100925	voix
M. et Mme AUTRET PATRICE (1029), M. et Mme BERTHOU MARCEL (944), M. et Mme GENEST FREDERIC ET CELINE (646)					

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 18023 voix sur 36045 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale rejette toutes les propositions.

## RÉSOLUTION N° 13 : DÉCISIONS À PRENDRE CONCERNANT LA RÉALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX D'ISOLATION DES COMBLES



Clé de répartition : 0008-2 Batiments - Article 24

Trois sociétés ont été consultées. Seule la société TOITURE 33 a répondu en se rendant sur place à la

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

PK

résidence en présence de Monsieur GARCIA et du syndic.

Pour cette raison, l'assemblée générale donne mandat au syndic assisté du conseil syndical afin de finaliser l'appel d'offres et choisir l'entreprise.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ; pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ; et après en avoir délibéré,

• Décide d'effectuer les travaux suivants : isolation des combles

• Retient la proposition présentée :

- par l'entreprise TOITURES 33 pour un montant total de 74 198.15 €uros TTC (soit pour le bat B : 45 059.005 € TTC et pour le bat C 29 139.10 € TTC)

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

• les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges ensemble bâtiments pour le vote et Charges Bat C (clé 008-5) et Charges Bat B (clé 008-1) pour les dépenses.

L'Assemblée Générale souveraine après en avoir débattu mandate le Syndic assisté du Conseil Syndical, pour finaliser l'appel d'offres et choisir l'entreprise qui effectuera les travaux.

L'Assemblée Générale souveraine décide d'utiliser un montant de 20.000 euros du fonds travaux loi ALUR qui s'élève à 26 559,09 euros au 30 septembre 2021 figurant sur l'annexe 1 jointe à la présente convocation.

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 50%, exigibilité : 01/07/2022
- Montant : 50%, exigibilité : 01/10/2022

#### Vote sur la proposition ISOLATION DES COMBLES :

Présents et Représentés ou 35 41644 voix / 95218 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 12 14396 voix / 95218 voix

M. et Mme BERTHOU MARCEL (880), M. et Mme BRUN ERIC (1215), Mme BRUNEAU DOMINIQUE (1297), Mme CARMAGNAC Christiane (1223), M. et Mme CHANUT Claude (1316), M. et Mme COMTE RICHARD (1215), SCI DAMAES (1225), M. et Mme DESCAZEUX DOMINIQUE (1312), M. LACOMBE Philippe représenté par M. et Mme BRUN ERIC (936), SCI LACOSTE-ARROUY (1303), M. et Mme MAY Vincent et Justine (1233), M. PERNOT Bertrand représenté par M. et Mme BRUN ERIC (1241)

Abstentions : 6 6601 voix / 95218 voix

Mme ARS-COLIN CORALIE (993), M. BOULIGNAT THIERRY représenté par Indivision COLIN ARS PHILILPE ET CORALIE (1473), Indivision COLIN ARS PHILILPE ET CORALIE (908), Mme DANAN VALERIE (1033), M. et Mme DARROUY Paul représentés par Indivision COLIN ARS PHILILPE ET CORALIE (960), Mme PETITGAS ALIZEE (1234)

Ont voté pour : 17 20647 voix / 95218 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 17522 voix sur 35043 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**La proposition ISOLATION DES COMBLES est retenue par l'Assemblée Générale.**

Arrivée de Mme TOURON ANNIE (1274 voix)

Ce qui porte le nombre de présents et représentés ou ayant voté par correspondance à 36 totalisant 45286 voix sur 100925 voix.

#### RÉSOLUTION N° 14 : HONORAIRES SUR TRAVAUX DE LA RÉSOLUTION N°15

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

L'assemblée générale prend connaissance de la grille tarifaire, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

Après avoir recueilli l'avis du Conseil Syndical et après échange entre les copropriétaires, l'assemblée générale décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés par la présente Assemblée Générale à la résolution n° 15, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à 3,5% HT du montant total HT de

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

B K

l'opération.

L'Assemblée Générale décide du financement de 600 euros HT à titre commerciale et exceptionnel mais aussi en raison de l'implication importante du Conseil Syndical. Ce montant sera financé par le biais des charges courantes.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	36	45286	voix /	100925	voix
Ont voté contre :	6	7806	voix /	100925	voix
M. et Mme CHANUT Claude (1380), SCI DAMAES (1289), Mme DANAN VALERIE (1097), M. et Mme DESCAZEUX DOMINIQUE (1376), SCI LACOSTE-ARROUY (1367), M. et Mme MAY Vincent et Justine (1297)					
Abstentions :	2	2329	voix /	100925	voix
M. AMOUROUX CHRISTOPHE (936), Mme BELIVIER AGNES (1393)					
Ont voté pour :	28	35151	voix /	100925	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 21479 voix sur 42957 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**RÉSOLUTION N° 15 : MISE EN PLACE, GESTION ET ENTRETIEN D'UNE INFRASTRUCTURE COLLECTIVE DE RECHARGE POUR VÉHICULES ÉLECTRIQUES ET HYBRIDES**

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

L'article 24-5 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, modifiée par la loi LOM (Loi d'Orientation des Mobilités) impose au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, la réalisation d'une étude « portant sur l'adéquation des installations électriques existantes aux équipements de recharge, le cas échéant les travaux à réaliser à cet effet » ainsi que l'équipement des emplacements de stationnement à usage privatif avec des bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides.

La proposition WAAT jointe à la convocation inclus cette analyse des installations électriques existantes.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des offres reçues et après en avoir délibéré :

- Décide l'exécution des travaux de pré-équipement collectif du parking pour accueillir des bornes de recharge individuelles
- Retient la proposition de la société WAAT « Convention CONFORT » pour réaliser l'installation, la gestion et l'entretien de l'infrastructure pour la totalité des places couvertes avec un reste à charge 0€ (financement ADVENIR + caisse des dépôts et consignation).
- Autorise le syndic à signer pour le compte de la copropriété une convention relative aux travaux d'infrastructure liant le Syndicat de copropriété, la Caisse des Dépôts et la société WAAT
- Autorise le syndic à signer pour le compte de la copropriété une convention relative à la gestion et l'entretien de l'infrastructure, la gestion des abonnements des propriétaires de véhicules électriques liant le Syndicat de copropriété et la société WAAT
- Précise que ces travaux ne feront pas l'objet d'appel de fonds de la part de la copropriété.

Le raccordement des bornes individuelles depuis l'infrastructure collective seront des travaux à titre privatif entre le copropriétaire/utilisateur et l'opérateur.

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de reporter éventuellement cette installation commune à l'ordre du jour d'un prochaine Assemblée Générale.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	36	45286	voix /	100925	voix
Ont voté contre :	3	3408	voix /	100925	voix
M. et Mme BERTHOU MARCEL (944), Mme DANAN VALERIE (1097), SCI LACOSTE-ARROUY (1367)					
Abstentions :	3	3626	voix /	100925	voix
M. AMOUROUX CHRISTOPHE (936), Mme BELIVIER AGNES (1393), M. et Mme MAY Vincent et Justine (1297)					
Ont voté pour :	30	38252	voix /	100925	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 20831 voix sur 41660 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

## RÉSOLUTION N° 16 : PARTICIPATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA COPROPRIÉTÉ À DISTANCE PAR VISIO-CONFÉRENCE



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

PJ : Conditions générales d'utilisation

L'ART 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 permet aux copropriétaires de participer à l'assemblée générale de la copropriété par présence physique, par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Cette disposition a été complétée par le décret du 28 Juin 2019 qui donne tout pouvoir à l'assemblée générale de décider :

- des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique
- des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant.

Ce texte prévoit également que le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

C'est ainsi que NEXITY a développé une solution intégrée accessible directement depuis l'Espace Privé Client du copropriétaire via [www.mynexity.fr](http://www.mynexity.fr).

La solution proposée aux copropriétaires est basée tout à la fois sur :

- une solution de participation audio/vidéo par l'intermédiaire du logiciel TEAMS de Microsoft, nécessitant une connexion par un ordinateur, garantissant fiabilité et sécurité et permettant d'accueillir un nombre significatif de copropriétaires pour ceux qui auront fait le choix de participer à distance ;
- une solution de vote à distance uniquement disponible à partir d'un smartphone ou d'une tablette via l'application mobile mynexity.fr.

Les copropriétaires qui souhaiteront opter pour une participation à distance sont informés qu'ils devront impérativement le faire savoir au syndic, par tout moyen, au moins 3 jours francs avant la date de l'assemblée générale.

A cet effet, les convocations aux assemblées générales comportent un formulaire type de demande de participation à distance.

Pour être garantie, la participation des copropriétaires par visioconférence nécessite de disposer d'une connexion internet certaine et stable.

La salle où se déroulera la réunion permettra également la retranscription continue et simultanée des délibérations au moyen d'une sonorisation suffisante pour la bonne audition des copropriétaires participants à distance et la bonne audition des débats se déroulant au sein de la salle.

En conséquence, l'assemblée générale, après avoir reçu toutes explications utiles du syndic et en avoir délibéré :

- décide d'autoriser la participation de copropriétaires à l'assemblée générale selon les modalités précitées ;
- prend acte que l'identification d'un copropriétaire sera valablement acquise dès lors que l'accès à la réunion tenue par visioconférence est établi via un lien de connexion disponible sur l'Espace Privé Client sécurisé du copropriétaire mynexity.fr ;
- approuve les conditions générales d'utilisation du service joint à l'ordre du jour de la présente convocation ;
- accepte le coût de mise à disposition de la solution et de l'utilisation du service, établi sur la base du barème suivant : 1 € TTC/lot principal/an avec un minimum de perception de 160 € TTC.

En conséquence, le montant forfaitaire annuel est arrêté à la somme de 133,34 € HT, soit 160,00 € TTC, quel que soit le nombre d'assemblées générales convoquées et quel que soit le nombre de copropriétaires utilisant ce service. Il sera imputé dans les comptes annuels de charges au titre des dépenses d'administration de la copropriété, en charges communes générales, et facturé à compter de l'année 2021.

### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	36	45286	voix /	100925	voix
Ont voté contre :	18	23857	voix /	100925	voix
Abstentions :	10	12153	voix /	100925	voix

Mme ARS-COLIN CORALIE (1057), M. et Mme AUTRET PATRICE (1029), M. et Mme BERTHOU MARCEL (944), M. et Mme CHANUT Claude (1380), Mme DANAN VALERIE (1097), M. et Mme MAY Vincent et Justine (1297), Mme PASETTI Elisabeth (1366), M. PERNOT Bertrand représenté par M. et Mme BRUN ERIC (1305), Mme PETITGAS ALIZEE (1298), M. et Mme TRIBUT JACKY (1380)

Ont voté pour :	8	9276	voix /	100925	voix
-----------------	---	------	--------	--------	------

Mme BELIVIER AGNES (1393), Mme COUERBE BRIGITTE représentée par M. et Mme GARCIA BENJAMIN (922), M. et Mme DESCAZEAX DOMINIQUE (1376), M. et Mme GENEST FREDERIC ET CELINE (646), Mme GUILLAUME ARMELE (1307), SCI LACOSTE-ARROUY (1367), M. MATET GERARD (1343), M. et Mme NAUD SERGE (922)

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

B G

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 16567 voix sur 33133 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## RÉSOLUTION N° 17 : GESTION DES ARCHIVES DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES PJ. CONTRAT - SOCIÉTÉ PRO ARCHIVES

✕

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

Au regard des difficultés inhérentes à la conservation et à la transmission des archives en cas de changement de Syndic, le législateur, dans le cadre de la loi du 24 mars 2014 « accès au logement et urbanisme rénové » dite « ALUR » préconise désormais le recours à une société d'archivage externalisée pour la conservation des archives de la copropriété.

C'est ainsi qu'au titre de l'ART 18 de la loi du 10 juillet 1965, le Syndic soumet au vote de l'assemblée générale la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée. Cette décision ne donne lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du Syndic.

Le recours à un prestataire spécialisé assure une gestion rigoureuse des archives permettant ainsi la bonne administration de la copropriété :

### A. Sécurité :

Le prestataire extérieur est un professionnel du stockage et de la gestion des archives.

Les conditions de conservation sont donc optimisées afin de pérenniser l'intégrité des documents relatifs à la vie de la copropriété.

### B. Gestion quotidienne de la copropriété :

Lorsqu'un spécialiste de l'archivage est désigné, le classement et la gestion des documents de la copropriété sont strictement organisés.

L'accès aux pièces archivées s'en trouve ainsi grandement facilité.

### C. Cas de succession de Syndics :

Dans cette hypothèse (démission, révocation ou non renouvellement du syndic), l'ensemble des documents à transmettre étant déjà entre les mains d'un prestataire extérieur, les opérations de transmissions sont facilitées.

La loi « ALUR » a modifié en ce sens l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 tendant à limiter les opérations de transmission entre Syndics successifs à la seule transmission des coordonnées du nouveau Syndic au prestataire archiviste.

Le Syndicat des copropriétaires réduit ainsi le risque de contentieux en cas de difficulté de transmission et les frais inhérents à ce type de procédure.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de souscrire un contrat d'archivage avec la société PRO ARCHIVES, pour une durée de X année(s), selon la proposition de contrat joint à la convocation.

Le coût de la prestation est évalué sur la base de 2,80 € HT / lot principal / an, soit un montant de 240,80 € HT, majoré du taux normal de TVA en vigueur.

Les frais correspondants à la totalité de cette prestation seront inclus au budget prévisionnel de la copropriété et répartis au titre des charges communes générales.

### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	36	45286	voix /	100925	voix
----------------------------	----	-------	--------	--------	------

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre :	16	21046	voix /	100925	voix
-------------------	----	-------	--------	--------	------

Abstentions :	4	4881	voix /	100925	voix
---------------	---	------	--------	--------	------

M. et Mme BERTHOU MARCEL (944), Mme BRUNEAU DOMINIQUE (1361), Mme CARMAGNAC Christiane (1287), SCI DAMAES (1289)

Ont voté pour :	16	19359	voix /	100925	voix
-----------------	----	-------	--------	--------	------

M. AMOUROUX CHRISTOPHE (936), M. et Mme AUTRET PATRICE (1029), Mme BELIVIER AGNES (1393), M. et Mme CHANUT Claude (1380), M. et Mme COMTE RICHARD (1279), M. et Mme DARROUY Paul représentés par Indivision COLIN ARS PHILILPE ET CORALIE (1024), M. et Mme DESCAZEUX DOMINIQUE (1376), M. et Mme GENEST FREDERIC ET CELINE (646), Mme GUILLAUME ARMELE (1307), SCI LACOSTE-ARROUY (1367), M. MATET GERARD (1343), M. et Mme MAY Vincent et Justine (1297), M. et Mme NAUD SERGE (922), Mme NOUAILLE LUCIENNE (1314), Mme PASETTI Elisabeth (1366), M. et Mme TRIBUT JACKY (1380)

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 50463 voix sur 100925 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

## RÉSOLUTION N° 18 : SOUSCRIPTION AU SERVICE NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE EN CAS D'URGENCE

✕

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

NEXITY LAMY propose aux copropriétés le prolongement de sa mission de syndic en mettant en place un service téléphonique en dehors des jours et heures ouvrables de l'agence. Ainsi la mission de syndic donnée par la copropriété à NEXITY LAMY permettra d'assurer une permanence, via la mise à disposition d'un conseiller pour prendre en charge et suivre une intervention, en accompagnant la copropriété avec sérénité dans des situations d'urgence, en dehors des jours et heures ouvrables.

La prestation a pour but de missionner les entreprises pour faire face à des situations d'urgence et à des dysfonctionnements majeurs survenant dans les parties communes ou sur les éléments d'équipements communs de l'immeuble.

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

63  
B6

Cette assistance n'a pas vocation à prendre en charge des demandes administratives juridiques ou encore comptables qui seront redirigées par le conseiller au gestionnaire habituel de la copropriété.

NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE missionnera les entreprises sous contrat avec la copropriété ou celles qui interviennent habituellement pour son compte. Au cas où ces prestataires ne disposeraient pas de services d'astreinte, NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE mandatera une entreprise susceptible de prendre des mesures conservatoires et / ou de nature à mettre un terme au dysfonctionnement constaté. Ces entreprises sont référencées pour leurs qualité et compétence d'intervention à des coûts maîtrisés.

NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE est à la disposition de tous les résidents de l'immeuble via un numéro d'appel d'urgence.

La mission de NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE consistant en un prolongement du contrat de syndic de NEXITY LAMY, sa durée est donc calée sur celle de ce dernier. Elle prendra donc effet le XX/XX/XXXX pour prendre fin le XX/XX/XXXX.

Le syndicat des copropriétaires pourra toutefois y mettre un terme en cours de contrat par décision de l'assemblée générale, à la date anniversaire de celui-ci (mandat pluriannuel),

NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE est facturé sur la base de 8,25 € HT par lot principal / an, majoré du taux de TVA en vigueur à la date de facturation. Soit au taux de TVA de 20 %, un montant TTC / lot principal / an de 9,90 €.

Pour les copropriétés comportant 25 lots et moins, NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE sera facturé sur la base d'un forfait annuel de 208,33 € HT soit 250 € TTC au taux de TVA en vigueur de 20 %.

L'assemblée générale après avoir entendu toutes explications du syndic et après en avoir délibéré décide de souscrire à NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE. Le montant de la rémunération annuelle est fixée à 709.50 € HT, soit 851.40 € TTC.

S'agissant de la prolongation du mandat de syndic, la rémunération fixée ci-dessus sera répartie en charges communes générales.

L'assemblée générale prend acte de la suspension du service en cas de perte du mandat de syndic.

#### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou 36 45286 voix / 100925 voix  
ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 21 27285 voix / 100925 voix

Abstentions : 4 5099 voix / 100925 voix

M. et Mme AUTRET PATRICE (1029), Mme BELVIER AGNES (1393), M. et Mme CHANUT Claude (1380), M. et Mme MAY Vincent et Justine (1297)

Ont voté pour : 11 12902 voix / 100925 voix

M. et Mme BERTHOU MARCEL (944), SCI DAMAES (1289), M. et Mme DESCAZEUX DOMINIQUE (1376), M. et Mme GENEST FREDERIC ET CELINE (646), Mme GUILLAUME ARMELE (1307), SCI LACOSTE-ARROUY (1367), M. MATET GERARD (1343), Mme NOUAILLE LUCIENNE (1314), Mme PASETTI Elisabeth (1366), M. PERNOT Bertrand représenté par M. et Mme BRUN ERIC (1305), Mme RICHARD MARIE-CLAUDE représentée par M. et Mme GARCIA BENJAMIN (645)

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 50463 voix sur 100925 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

## POINT D'INFORMATION N° 19 : INFORMATIONS RELATIVES AU SERVICE DE NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCÈS-VERBAUX PAR LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE 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).

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.

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 PRIVÉ MYNEXITY**

NEXITY LAMY met à disposition de ses clients un Espace Client MyNexity 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 Espace Client MyNexity 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,
- Accéder à l'assistance Nexity, permettant de consulter nos tutoriels & les réponses aux questions fréquentes par thématiques : Ma copropriété, Mon Syndic, Le Conseil Syndical et ses membres, Assemblées générales, Mes documents de Syndic, Travaux et sinistres, Honoraires et charges.

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, la balance générale des comptes, les documents du syndic (attestations et carte professionnelle), l'annuaire des copropriétaires,
- 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

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h18.

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

BG

**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, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

**LE PRÉSIDENT**

M. GARCIA BENJAMIN

**LE SECRÉTAIRE**

M. SERRET Gilles

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

M. MARCHAIS .

**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.**

Legende :	
Résolution acceptée	
Résolution refusée	
Absence de candidats	
Vote sans objet	
Aucune voix exprimée	
Point d'information	

PV AG SAINT JOHN S

BG