



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, 24/02/2020

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le lundi 24 février 2020 à 18h00

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

Salle du POUJEAU
MAIL PIERRE MENDES FRANCE
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 :	21	23967	voix /	100000	voix soit	23,97%
Absents :	64	76033	voix /	100000	voix soit	76,03%
Total :	85	100000	voix /	100000	voix soit	100,00%

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 21 copropriétaires sur 85 sont présents ou représentés et possèdent 23967 voix sur 100000 voix.

Etaients absents :

Mme ABI NASR LUCIE (1545), Mme AERTSSEN MARGARET (935), M. et Mme AMBIALET JEAN PIERRE (1003), SCI AMEL STEPH RETON (1306), Mme ARS-COLIN CORALIE (1057), M. et Mme AUDIGER BAPTISTE (1296), M. BAILLAUD JEAN (911), SCI BBM (972), Mme BELVIER AGNES (1393), M. BERNARD STEPHANE (1118), M. et Mme BERTHOU MARCEL (944), M. BOULIGNAT THIERRY (1537), M. BREVET Raphaël (1005), Succession BRUCIAFERI EDITH (1298), M. et Mme BRUN ERIC (1279), M. BUIJTENHUIJS BRUNO (1295), M. CAMILLERI THOMAS (1288), M. et Mme CHANUT CLAUDE (1380), M. et Mme CHATELAIS Pierre (2681), M. et Mme CHAVANEL DIDIER (1322), M. CHOPINET JEAN (901), Mme et Mme DAI BO (1083), SCI DAMAES (1289), M. et Mme DARROUY Paul (1024), M. et Mme DE MELO DENIS ANIBAL (1293), Mme DECOURT MIREILLE (940), M. et Mme DELFAU DAVID ET CATHERINE (699), M. et Mme DESCAZEUX DOMINIQUE (1376), M. et Mme DILLENSCHNEIDER PHILIPPE (1025), M. DUBOZ PASCAL (1406), Mme DUMORTIER THERESE (964), M. FONTANIEU DANIEL (2751), Mme GAILLARD LAETITIA (977), M. GARRETA RAYMOND (918), M. et Mme GENEST FREDERIC ET CELINE (646), M. GREBONVAL BENOIT// (673), Mme GUILLAUME ARMELE (1307), Mme JULIE ANNE-MARIE (1914), M. et Mme LABARBE DANIEL (967), SCI LACOSTE-ARROUY (1367), 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. MATET GERARD (1343), M. et Mme MEYE DIDIER (1056), Mme MINVIELLE Marie-Agnès (1381), M. MIONE GERALD (1037), M. MOISSON-FRANCKHAUSER FRANCOIS (959), M. et Mme MOSCA Laurent (1277), M. et Mme MOURIER Pierre André - Laurence (1297), M. et Mme NAUD SERGE (922), SCI NSPEED (1052), M. PERNOT Bertrand (1305), M. et Mme RAYNAUD Jean-Jacques (944), M. et Mme SALINAS CLAUDE (1079), M. SARRAN Franck (959), M. et Mme SAWAYA PIERRE (1296), M. SCHNEIDER LAURENT (1292), M. et Mme SIMON HERVE (1280), M. et Mme TRIBUT JACKY (1380), M. VERGNAUD Fabrice (1002), 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

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

Résolution n°1 Désignation du Président de séance	Page 4
Résolution n°2 Désignation des Scrutateurs	Page 4
Résolution n°3 Désignation du Secrétaire de séance	Page 4
Résolution n°4 Approbation des comptes de l'exercice du 1er octobre 2018 au 30 septembre 2019.	Page 5
Résolution n°5 Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat	Page 5
Résolution n°6 Dispense à donner au Conseil Syndical pour la mise en concurrence du Syndic (article 21, alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965)	Page 6
Résolution n°7 Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de un an	Page 6
Résolution n°8 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)	Page 7
Résolution n°9 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).	Page 7
Résolution n°10 Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 1er octobre 2019 au 30 septembre 2020 pour un montant de 104 130.00 €	Page 7
Résolution n°11 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 1er octobre 2020 au 30 septembre 2021 pour un montant de 104 130.00 €.	Page 7
Résolution n°12 Décision à prendre relative à la définition du taux de la cotisation annuelle au fonds travaux obligatoire	Page 8
Résolution n°13 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)	Page 8
Résolution n°14 Gestion des archives du Syndicat des copropriétaires PJ. Contrat - Société PRO ARCHIVES	Page 9

Résolution n°15

Souscription au service Nexity Assistance Immeuble en cas d'urgence

Page 10

Résolution n°16

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

Page 10

Résolution n°17

Information sur l'Espace Privé Clients (EPC)

Page 11

Résolution n°18

Information Loi ALUR : Assurance responsabilité Civile

Page 11

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 :	21	23967	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	21	23967	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 11984 voix sur 23967 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.

Les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis par le syndic au président de séance.

Arrivée de M. et Mme BRUN ERIC (1279 voix)

Ce qui porte le nombre de présents et représentés à 22 totalisant 25246 voix sur 100000 voix.

RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS



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

Est candidat :

- M. PACQUET LAURENT

Vote sur la candidature de M. PACQUET LAURENT :

Présents et Représentés :	22	25246	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	22	25246	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 12624 voix sur 25246 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) : M. PACQUET LAURENT

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 :	22	25246	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	22	25246	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 12624 voix sur 25246 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. et Mme DE MELO DENIS ANIBAL (1293 voix)

M. et Mme NAUD SERGE (922 voix) copropriétaire donne pouvoir à Mme TOURON ANNIE

Mme DUMORTIER THERESE (964 voix) copropriétaire donne pouvoir à Mme COUERBE BRIGITTE

M. BOULIGNAT THIERRY (1537 voix) copropriétaire donne pouvoir à M. et Mme MARCHAIS

M. et Mme BERTHOU MARCEL (944 voix) copropriétaire donne pouvoir à M. et Mme MARCHAIS

Mme BELIVIER AGNES (1393 voix) copropriétaire donne pouvoir à M. et Mme MARCHAIS

PV AG SAINT JOHN S

GS. BG

M. MATET GERARD (1343 voix) copropriétaire donne pouvoir à M. et Mme JOURNEAU Jean- Pierre & Nicole
 M. FONTANIEU DANIEL (2751 voix) copropriétaire donne pouvoir à M. et Mme MAY Vincent et Justine
 Mme JULIE ANNE-MARIE (1914 voix) copropriétaire donne pouvoir à M. et Mme MAY Vincent et Justine
 M. et Mme LEROUGE GERARD (1314 voix) copropriétaire donne pouvoir à M. et Mme JOURNEAU Jean- Pierre & Nicole
 M. et Mme MEYE DIDIER (1056 voix) copropriétaire donne pouvoir à M. et Mme JOURNEAU Jean- Pierre & Nicole
 M. MOISSON-FRANCKHAUSER FRANCOIS (959 voix) copropriétaire donne pouvoir à M. et Mme JOURNEAU Jean- Pierre & Nicole
 M. et Mme RAYNAUD Jean-Jacques (944 voix) copropriétaire donne pouvoir à M. et Mme MARCHAIS
 Mme GUILLAUME ARMELE (1307 voix) copropriétaire donne pouvoir à M. et Mme MAY Vincent et Justine
 M. VERGNAUD Fabrice (1002 voix) copropriétaire donne pouvoir à Mme TOURON ANNIE
 SCI DAMAES (1289 voix) copropriétaire donne pouvoir à Mme COUERBE BRIGITTE
 M. BUIJTENHUIJS BRUNO (1295 voix) copropriétaire donne pouvoir à Mme COUERBE BRIGITTE
 M. PERNOT Bertrand (1305 voix) copropriétaire donne pouvoir à Mme TOURON ANNIE
 M. et Mme DARROUY Paul (1024 voix) copropriétaire donne pouvoir à Mme COUERBE BRIGITTE
 M. et Mme GENEST FREDERIC ET CELINE (646 voix) copropriétaire donne pouvoir à M. et Mme MAY Vincent et Justine
 Ce qui porte le nombre de présents et représentés à 42 totalisant 50448 voix sur 100000 voix.

RESOLUTION N° 4 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 1ER OCTOBRE 2018 AU 30 SEPTEMBRE 2019.

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 2018 au 30 septembre 2019, 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 101 834.00 € pour les opérations courantes
- un montant total créditeur de charges nettes de 5353.78 € pour les travaux de ravalement de façade

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	42	50448	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	42	50448	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 25225 voix sur 50448 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 un an.

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 1er avril 2020 et prendra fin le 31 mars 2021.

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 2019 au 30 septembre 2020.

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 M GARCIA..., en sa qualité de Président de séance, pour signer le contrat de mandat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

PV AG SAINT JOHN S

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	42	50448	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	42	50448	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° 6 : 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 :	42	50448	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	42	50448	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 :

- Mme COUERBE BRIGITTE
- 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 :

- M. GARCIA BENJAMIN
- M. PACQUET LAURENT
- M. MARCHAIS

Vote sur la candidature de M. GARCIA BENJAMIN :

Présents et Représentés :	42	50448	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	42	50448	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 :	42	50448	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	42	50448	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. MARCHAIS :

Présents et Représentés :	42	50448	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	42	50448	voix /	100000	voix

Ge. LP 13/

PV AG SAINT JOHN S

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 : **M. GARCIA BENJAMIN, M. PACQUET LAURENT, M. MARCHAIS**, 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 30/03/2020

RESOLUTION N° 8 : 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

Conformément aux dispositions prévues à l'Article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale fixe à la somme de 500.00 € 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 :	42	50448	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	42	50448	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 : 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 500.00 € 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 :	42	50448	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	42	50448	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 : ACTUALISATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 1ER OCTOBRE 2019 AU 30 SEPTEMBRE 2020 POUR UN MONTANT DE 104 130.00 €



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

Lors de l'Assemblée Générale du 11 mars 2019, le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice comptable en cours du 1er octobre 2019 au 30 septembre 2020 a été adopté pour un montant de 108 830.00 €. L'Assemblée décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en portant son montant à 104 130.00 €, 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.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	42	50448	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	42	50448	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 25225 voix sur 50448 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 11 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 1ER OCTOBRE 2020 AU 30 SEPTEMBRE 2021 POUR UN MONTANT DE 104 130.00 €.



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 2020 au 30 septembre 2021. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 104 130.00 € 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 :	42	50448	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	42	50448	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 25225 voix sur 50448 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 12 : 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'un 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 :	42	50448	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	42	50448	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° 13 : 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 :

- seront affectés en sus chaque année, sur ledit compte de placement.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	42	50448	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	42	50448	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 25225 voix sur 50448 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**RESOLUTION N° 14 : GESTION DES ARCHIVES DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
PJ. CONTRAT - SOCIETE 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 une année, selon la proposition de contrat joint à la convocation.

Le coût de la prestation est évalué sur la base de 2.75 € HT / lot principal/an, soit un montant de 244.75 € 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 :	42	50448	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	1	1298	voix /	100000	voix
Mme BERETTI Julie représentée par M. et Mme GARCIA BENJAMIN (1298)					
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	41	49150	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 :	42	50448	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	1	1298	voix /	100000	voix
Mme BERETTI Julie représentée par M. et Mme GARCIA BENJAMIN (1298)					
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	41	49150	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 25225 voix sur 50448 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 :	42	50448	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	1	1298	voix /	100000	voix
Mme BERETTI Julie représentée par M. et Mme GARCIA BENJAMIN (1298)					
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	41	49150	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 25225 voix sur 50448 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 15 : 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.

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 pour prendre fin le

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€ HT, soit€ 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 :	42	50448	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	42	50448	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	0	0	voix /	100000	voix

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.

POINT D'INFORMATION N° 16 : INFORMATIONS RELATIVES AU SERVICE DE NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCES-VERBAUX PAR LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE DE NEXITY i

Ge. G B f

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 RAVEZIES, 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° 17 : INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVE CLIENTS (EPC) i

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 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° 18 : INFORMATION LOI ALUR : ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE i

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 venues modifier la gestion et la prise en charge des sinistres entre les différents intervenants.

G. AR BK

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 19h38.

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

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions de l'Assemblée Générale doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

LE PRESIDENT

M. GARCIA BENJAMIN


LE SECRETAIRE






M. SERRET Gilles


LE(S) SCRUTATEUR(S)

M. PACQUET LAURENT



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 candidats :	
Vote sans objet :	
Aucune voix exprimée :	
Point d'information :	