



NEXITY VALENCIENNES  
AVENUE GEORGES CLEMENCEAU  
59300 VALENCIENNES

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :  
NUNGESSER  
97 RUE PIERRE MATHIEU  
59410 ANZIN

Téléphone : 03.27.41.13.56

, 01/07/2021

## PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le jeudi 1 juillet 2021 à 16h00

Les copropriétaires de la copropriété NUNGESSER se sont réunis en Assemblée Générale par audio ou visioconférence, par dérogation aux dispositions du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2020 - 595 du 20 mai 2020.

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 :	38	4714	voix /	10114	voix soit	46,61%
Absents :	41	5400	voix /	10114	voix soit	53,39%
<b>Total :</b>	<b>79</b>	<b>10114</b>	<b>voix /</b>	<b>10114</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.

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 38 copropriétaires sur 79 possédant 4714 voix sur 10114 voix ont participé à l'AG par audio ou visioconférence, ont été représentés ou ont voté par correspondance.**

**Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance et ceux ayant participé par audio et visioconférence.**

### Etaient absents :

M. ALABE FREDERIC (75), M. et Mme ALBISSER / MASSIF STEPHANE / STEPHANIE (86), M. et Mme AMALRIC CHRISTOPHE / FRANCOISE (198), Société AN-JO 4 (114), M. BALIN VASILE (82), M. et Mme BELIME MARC (164), M. et Mme BERDAGUE DENIS (266), M. et Mme CHAUMEIL RICHARD / CAMPART (86), M. et Mme CHEVALIER SANDY / NATHALIE (111), M. COQUINELIS NICOLAS (104), Mme CROCHARD - MIOTTO COLETTE (85), Mme DEMAUX SOPHIE (70), M. DEMUMIEUX YVAN (264), M. DIOP ARNAUD (237), M. DUBOIS XAVIER (200), M. et Mme DUPOUEY / DAMO BENJAMIN / ANNABELLE (100), M. et Mme ELIMA Denis et Valerie (112), M. FRIDEGOTTO BERNARD (70), M. GIACCARDI Thibaut (78), M. et Mme GISBERT JEAN SEBASTIAN / CHRISTINE (312), M. et Mme HANEUSE PHILIPPE / ALEXIA (81), M. LACHEVRE NICOLAS (161), M. et Mme LE CUZIAT / BRICOTTEAUX THIERRY / PASCALE (164), M. LELASSEUX MICHEL (88), M. LOPEZ STEPHANE (108), Mme MANIERE PASCALE (107), M. MERMET VINCENT (79), M. et Mme MESSU / HERVIEU Ludovic et Eudeline (77), Mme MICHEL LAURENCE (72), M. et Mme MOLL ULRICH / SUZANNA (233), M. et Mme ORSONI / WEISS FRANCK / AGNIESZKA (188), M. et Mme PELTIER / JOUANNEAU REMY / JACQUELINE (106), M. et Mme PETIT THIERRY (108), M. et M. PITTE / CHARPENTIER CLEMENT / CHRISTOPHER (183), M. RENAULT JEAN (171), Mme RICHARD EVELYNE (71), M. et Mme TAQUOI / MEGIA-MERINO ALEXANDRE / CRISTINA (130), M. et Mme THOMAS JEAN-LOUIS / CECILE (89), M. et Mme TOUBEAU FREDERIC / VALERIE (160), M. VAVON HUBERT (108), M. et Mme VIENNE FREDERIC / MARION (102).

PV AG NUNGESSER

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

DP ME  
AB

## RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

<b>Résolution n°1</b> Désignation du Président de séance	<b>Page 3</b>
<b>Résolution n°2</b> Désignation des Scrutateurs	<b>Page 3</b>
<b>Résolution n°3</b> Désignation du Secrétaire de séance	<b>Page 3</b>
<b>Résolution n°4</b> Mise en place d'un contrat de conciergerie	<b>Page 3</b>
<b>Résolution n°5</b> Souscription d'un contrat de conciergerie/ d'entretien et de maintenance des parties communes et résiliation des contrats NSI et LINGLIN PJ : proposition STEM GROUPE (vote 5-1) PJ : Proposition NSI ( Vote 5-2)	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°6</b> Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/09/2021 au 31/08/2022 pour un montant de 107 400, 00 €	<b>Page 5</b>

# PROCÈS VERBAL

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

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

Est candidat :

- M. MOYAUX ERIC

### Vote sur la candidature de M. MOYAUX ERIC :

Présents et Représentés ou	36	4573	voix /	10114	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10114	voix
Abstentions :	4	516	voix /	10114	voix
M. BAUDRAND FABIEN (70), M. BLOT JEAN (260), Mme GROSSE PASCALE (111), M. SIMON FLORENT (75)					
Ont voté pour :	32	4057	voix /	10114	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2029 voix sur 4057 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance M. MOYAUX ERIC.**

## RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS

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

Est candidat :

- M. DUMAS / SAHNOUN PATRICK

### Vote sur la candidature de M. DUMAS / SAHNOUN PATRICK :

Présents et Représentés ou	36	4573	voix /	10114	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10114	voix
Abstentions :	4	516	voix /	10114	voix
M. BAUDRAND FABIEN (70), M. BLOT JEAN (260), Mme GROSSE PASCALE (111), M. SIMON FLORENT (75)					
Ont voté pour :	32	4057	voix /	10114	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2029 voix sur 4057 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) : M. DUMAS / SAHNOUN PATRICK**

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

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

Est candidat :

- Mme BURNEL Aurore

### Vote sur la candidature de Mme BURNEL Aurore :

Présents et Représentés ou	36	4573	voix /	10114	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10114	voix
Abstentions :	2	181	voix /	10114	voix
M. BAUDRAND FABIEN (70), Mme GROSSE PASCALE (111)					
Ont voté pour :	34	4392	voix /	10114	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2197 voix sur 4392 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance Mme BURNEL Aurore.**

## POINT D'INFORMATION N° 4 : MISE EN PLACE D'UN CONTRAT DE CONCIERGERIE

Considéré comme le garant du bon fonctionnement de l'immeuble, le gardien d'immeuble est aussi appelé concierge d'immeuble. Son rôle est de s'assurer du bon respect du règlement de copropriété. Il répond à la fois aux attentes du syndic de copropriété mais aussi à celles des résidents.

Plusieurs missions encadrent le métier de gardien d'immeuble. Voici ses différents rôles.

Un rôle de surveillance

L'un des premiers rôles du gardien de l'immeuble est de surveiller l'immeuble. Il a un regard sur l'ensemble des

PV AG NUNGESSER

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

JP  
AB HE

allées et venues au sein de la copropriété. Il est le garant du strict respect du règlement de copropriété. C'est aussi à lui de signaler les différentes pannes et incidents qu'il observe.

### Réparateur

S'il remarque des incidents mineurs au sein de la copropriété, le gardien de l'immeuble peut réaliser des travaux de maintenance. Néanmoins, le gardien n'a pas vocation à entreprendre des travaux de grande envergure au sein de la copropriété. C'est au syndic de mandater un professionnel pour intervenir, comme par exemple les travaux de plomberie ou d'électricité, qui ne sont pas du ressort du gardien d'immeuble.

### Gestionnaire du cahier des charges

En ce qui concerne l'entretien et l'hygiène de l'immeuble, si la copropriété est dotée d'un gardien d'immeuble, c'est à lui que revient cette tâche. Il doit accomplir le nettoyage de l'ensemble des parties communes ainsi que le ramassage des poubelles si le contrat le mentionne.

### Un rôle d'interlocuteur

Étant présent quotidiennement dans la résidence, le gardien de l'immeuble connaît les résidents et leurs problématiques, qu'elles soient individuelles ou communes. Il fait office d'intermédiaire entre le syndic de copropriété et les résidents.

En tant qu'interlocuteur, il peut être amené à assurer la distribution du courrier dans les boîtes aux lettres des résidents.

Enfin, le gardien peut effectivement rendre quelques services individuellement à chaque copropriétaire, mais c'est à son bon-vouloir.

### Bienveillant

La présence d'un gardien d'immeuble est un véritable confort pour une copropriété. Ce dernier permet de résoudre les petits incidents et incivilités : vandalisme, dégradations des parties communes, non respect des règles de savoir vivre en copropriété. Il facilite la vie au cœur de la copropriété.

## RESOLUTION N° 5 : SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT DE CONCIERGERIE/ D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE DES PARTIES COMMUNES ET RESILIATION DES CONTRATS NSI ET LINGLIN



### PJ : PROPOSITION STEM GROUPE (VOTE 5-1)

### PJ : PROPOSITION NSI ( VOTE 5-2)

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

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés ;
- entendu le Syndic sur l'obligation de maintenance associée à cet équipement (facultatif selon le cas)
- et après en avoir délibéré,

- décide de souscrire un contrat de conciergerie/ entretien et de maintenance des parties communes. Ce nouveau contrat représente un coût supplémentaire d'environ 30 € / mois par copropriétaire ( récupérable sur les charges locatives ). Les contrats de nettoyage NSI et d'entretien des espaces verts seront résiliés.

- retient la proposition de l'entreprise NSI pour un montant mensuel de 3 354.00 € HT, soit 4 024,80 € TTC.

- prend acte que le coût du contrat sera réparti, conformément aux modalités prévues au règlement de copropriété et aux dispositions de l'ART 10 de la loi du 10 juillet 1965, selon la clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES et financé dans le cadre du budget prévisionnel de la copropriété.

### Vote sur la proposition STEM GROUPE vote 5-1 :

Présents et Représentés ou	31	4025	voix /	10114	voix
----------------------------	----	------	--------	-------	------

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre :	24	2790	voix /	10114	voix
-------------------	----	------	--------	-------	------

Abstentions :	3	671	voix /	10114	voix
---------------	---	-----	--------	-------	------

Mme GOUJON DELPHINE (481), M. et Mme LE ROLLE RENE-MARC / CATHERINE (99), M. MOYAUX ERIC (91)

Ont voté pour :	4	564	voix /	10114	voix
-----------------	---	-----	--------	-------	------

M. CLUZEL LAURENT (176), M. MICCA JOEL ANTOINE (169), M. et Mme MIHOUBI NORDINE (97), Mme WAGNER - HIVER SYLVIE (122)

PV AG NUNGESSER

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

DB ME  
AB

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 1678 voix sur 3354 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**Vote sur la proposition NSI vote 5-2 :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	38	4714	voix /	10114	voix
Ont voté contre :	2	345	voix /	10114	voix
M. CLUZEL LAURENT (176), M. MICCA JOEL ANTOINE (169)					
Abstentions :	1	122	voix /	10114	voix
Mme WAGNER - HIVER SYLVIE (122)					
Ont voté pour :	35	4247	voix /	10114	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2297 voix sur 4592 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**La proposition NSI vote 5-2 ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.**

**RESOLUTION N° 6 : ACTUALISATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/09/2021 AU 31/08/2022 POUR UN MONTANT DE 107 400, 00 €**



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

Lors de l'Assemblée Générale du 4 Mars 2021, le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice comptable en cours du 01/09/2021 au 31/08/2022 a été adopté pour un montant de 79 500 €.

L'Assemblée décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en portant son montant à 107 400, 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 ou ayant voté par correspondance :	36	4573	voix /	10114	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10114	voix
Abstentions :	2	149	voix /	10114	voix
M. BAUDRAND FABIEN (70), M. et Mme BELHOCINE RACHID / LYNDIA (79)					
Ont voté pour :	34	4424	voix /	10114	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2213 voix sur 4424 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16h49.**

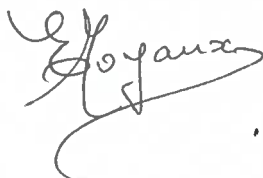
DP ME.  
AB

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

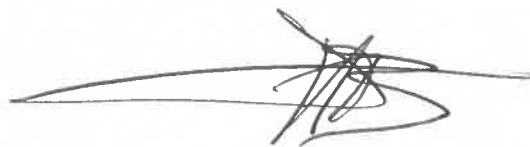
« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

**LE PRÉSIDENT**

M. MOYAUX ERIC


**LE SECRETAIRE**

Mme BURNEL Aurore


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

M. DUMAS / SAHNOUN PATRICK



**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 :