



**NEXITY VALENCIENNES**  
**AVENUE GEORGES CLEMENCEAU**  
**59300 VALENCIENNES**

**Téléphone : 03.27.41.13.56**

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

ANZIN, 23/02/2022

## PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**Le mercredi 23 février 2022 à 17h00**

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

Salle vidéo de la Résidence NUNGESSION  
97 RUE PIERRE MATHIEU  
59410 ANZIN

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 :	56	6958	voix /	10114	voix soit	68,80%
Absents :	23	3156	voix /	10114	voix soit	31,20%
<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 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 56 copropriétaires sur 79 sont présents ou représentés et possèdent 6958 voix sur 10114 voix.**

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

### Etaient absents :

Société AN-JO 4 (114), M. et Mme BERDAGUE DENIS (266), M. BLOT JEAN (260), M. et Mme BOUTTIER / BERTHELOT GUY / INGRID (71), M. BOUTTIER GUY (70), M. et Mme CHAUMEIL RICHARD / CAMPART (86), M. CLUZEL LAURENT (176), Mme COVAIN MAGALI (88), Mme DEMAUX SOPHIE (70), M. DEMUMIEUX YVAN (264), M. DUBOIS XAVIER (200), M. GIACCARDI Thibaut (78), M. GILETTE SERGE (201), M. et Mme GISBERT JEAN SEBASTIAN / CHRISTINE (312), M. et Mme HANEUSE PHILIPPE / ALEXIA (81), M. et Mme LACHEVRE LOUIS / JOSIANE (167), M. LACHEVRE NICOLAS (161), M. LELASSEUX MICHEL (88), M. LIBESSART KENNY (108), M. et Mme MESSU / HERVIEU Ludovic et Eudeline (77), Mme MICHEL LAURENCE (72), Mme RICHARD EVELYNE (71), M. SIMON FLORENT (75).

PV AG NUNGESSION

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

ME AB  
Paraphes

## 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> Rapport d'activité du Conseil syndical	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°5</b> Approbation des comptes de l'exercice du 01/09/2020 au 31/08/2021	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°6</b> Désignation du syndic et approbation du contrat de mandat (candidatures multiples) Proposition 1 : NEXITY LAMY (vote 6-1) Proposition 2 : VACHERAND (vote 6-2)	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°7</b> Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 1 an	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°8</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 7</b>
<b>Résolution n°9</b> Montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).	<b>Page 7</b>
<b>Résolution n°10</b> Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/09/2021 au 31/08/2022 pour un montant de 107 400 €	<b>Page 7</b>
<b>Résolution n°11</b> Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/09/2022 au 31/08/2023 pour un montant de 107 400 €	<b>Page 8</b>
<b>Résolution n°12</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°13</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°14</b> Renégociation du contrat d'électricité et résiliation du contrat actuel	<b>Page 10</b>

**Résolution n°15**

**Page 10**

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de remplacement du sol cabine de l'ascenseur.

PJ : proposition SCHINDLER

**Résolution n°16**

**Page 11**

Honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

**Résolution n°17**

**Page 11**

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux pour la pose de détecteurs de présence.

PJ : proposition SEGH

PJ : proposition CA C FE ( en attente de réception)

**Résolution n°18**

**Page 12**

Honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

**Résolution n°19**

**Page 13**

Gestion des archives du Syndicat des copropriétaires

PJ. Contrat - Société PRO ARCHIVES

**Résolution n°20**

**Page 14**

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

**Résolution n°21**

**Page 14**

Information sur l'Espace Privé Mynexity

## 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	54	6738	voix /	10114	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10114	voix
Abstentions :	2	197	voix /	10114	voix
M. et Mme ALBISSE / MASSIF STEPHANE / STEPHANIE (86), Mme GROSSE PASCALE (111)					
Ont voté pour :	52	6541	voix /	10114	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3271 voix sur 6541 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



**Aucun copropriétaire ne s'étant porté candidat, les scrutateurs ne peuvent être désignés.**

### 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	55	6846	voix /	10114	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10114	voix
Abstentions :	1	86	voix /	10114	voix
M. et Mme ALBISSE / MASSIF STEPHANE / STEPHANIE (86)					
Ont voté pour :	54	6760	voix /	10114	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3381 voix sur 6760 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 : RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL



L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport de M....., Président du Conseil syndical, sur l'activité du Conseil pendant l'exercice clos, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les en remercie.

### RESOLUTION N° 5 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/09/2020 AU 31/08/2021



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 01/09/2020 au 31/08/2021, 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 94 518,09 € pour les opérations courantes

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou	55	6846	voix /	10114	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	4	393	voix /	10114	voix

M. et Mme CHEVALIER SANDY / NATHALIE (111), M. et Mme DE BARROS CONTI CHRISTOPHE / FLORENCE (79), M. et Mme JAUBERT / LACRUCHE GERARD / COLETTE (112), M. MOYAUX ERIC (91)

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

ME AB  
Paraphes

Abstentions :	8	1328	voix /	10114	voix
M. et Mme ALBISSE / MASSIF STEPHANE / STEPHANIE (86), M. et Mme CORTES ERIC / CHRISTINE (166), M. et Mme DUMAS / SAHNOUN PATRICK (103), M. FRIDEGOTTO BERNARD (70), Mme GOUJON DELPHINE (481), M. et Mme JACQUEMART / EPIARD CHRISTOPHE / NADIA (145), M. et Mme ORSONI / WEISS FRANCK / AGNIESZKA (188), M. et Mme THOMAS JEAN-LOUIS / CECILE (89)					
Ont voté pour :	43	5125	voix /	10114	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2760 voix sur 5518 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## RESOLUTION N° 6 : DESIGNATION DU SYNDIC ET APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT (CANDIDATURES MULTIPLES)

### PROPOSITION 1 : NEXITY LAMY (VOTE 6-1)

### PROPOSITION 2 : VACHERAND (VOTE 6-2)

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

L'Assemblée Générale

• désigne

• 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 520 000 000 Euros, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, 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 01/03/2022 et prendra fin le 28/02/2023.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés 14 933,33 € HT, soit 17 920,00 € TTC pour la période du 01/03/2022 au 28/02/2023 pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période du contrat

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

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

### Vote sur la proposition VACHERAND (vote 6-2) :

Présents et Représentés ou	52	6378	voix /	10114	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	28	3645	voix /	10114	voix
Abstentions :	6	739	voix /	10114	voix
M. et Mme DUMAS / SAHNOUN PATRICK (103), M. et Mme LE CUZIAT / BRICOTTEAUX THIERRY / PASCALE (164), M. et Mme LE ROLLE RENE-MARC / CATHERINE (99), M. LOPEZ STEPHANE (108), M. et Mme MIOSSEC ERIC / GWENAEILLE (82), M. et M. PITTE / CHARPENTIER CLEMENT / CHRISTOPHER (183)					
Ont voté pour :	18	1994	voix /	10114	voix
M. et Mme CHEVALIER SANDY / NATHALIE (111), M. COQUINELIS NICOLAS (104), M. et Mme DE BARROS CONTI CHRISTOPHE / FLORENCE (79), M. et Mme DUPOUHEY / DAMO BENJAMIN / ANNABELLE (100), M. FRIDEGOTTO BERNARD (70), Mme GROSSE PASCALE (111), M. et Mme JACQUEMART / EPIARD CHRISTOPHE / NADIA (145), M. et Mme JAUBERT / LACRUCHE GERARD / COLETTE (112), Mme MANIERE PASCALE (107), M. MOYAUX ERIC (91), M. et Mme PERRAUD / FERREIRA EMMANUEL / CARRELA (73), M. RENAULT JEAN (171), M. et Mme RICHARD & DEFFERRARD Guillaume & Ludivine (152), 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), Mme VERNEY CAROL (81)					

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 5058 voix sur 10114 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

### Vote sur la proposition NEXITY LAMY (vote 6-1) :

Présents et Représentés ou	54	6700	voix /	10114	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	9	910	voix /	10114	voix
M. et Mme CHEVALIER SANDY / NATHALIE (111), M. et Mme DE BARROS CONTI CHRISTOPHE / FLORENCE (79), Mme GROSSE PASCALE (111), M. et Mme JACQUEMART / EPIARD CHRISTOPHE / NADIA (145), M. et Mme JAUBERT / LACRUCHE GERARD / COLETTE (112), Mme MANIERE PASCALE (107), M. MOYAUX ERIC (91), M. et Mme PERRAUD / FERREIRA EMMANUEL / CARRELA (73), Mme VERNEY CAROL (81)					
Abstentions :	3	375	voix /	10114	voix
M. et Mme DUMAS / SAHNOUN PATRICK (103), M. et M. PITTE / CHARPENTIER CLEMENT / CHRISTOPHER (183), M. et Mme THOMAS JEAN-LOUIS / CECILE (89)					
Ont voté pour :	42	5415	voix /	10114	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5058 voix sur 10114 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet

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

ME AB  
Paraphes

1965.

**La proposition NEXITY LAMY (vote 6-1) ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.**

## RESOLUTION N° 7 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DUREE DE 1 AN



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

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

- Mme BRETON / DELORIEUX Agnes
- Mme CLUZEL DENISE
- M. CLUZEL LAURENT
- M. MESSU LUDOVIC
- M. MOYAUX ERIC

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

Sont candidats :

- Mme BRETON / DELORIEUX Agnes
- Mme HUSSON DEFOIN NATHALIE
- Mme CLUZEL DENISE
- M. MOYAUX ERIC

### Vote sur la candidature de Mme BRETON / DELORIEUX Agnes :

Présents et Représentés ou 54 6740 voix / 10114 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 2 291 voix / 10114 voix

M. MICCA JOEL ANTOINE (169), Mme WAGNER - HIVER SYLVIE (122)

Abstentions : 4 444 voix / 10114 voix

M. et Mme ALBISSE / MASSIF STEPHANE / STEPHANIE (86), M. et Mme AMALRIC CHRISTOPHE / FRANCOISE (198), M. et Mme BELHOCINE RACHID / LYNDA (79), Mme VERNEY CAROL (81)

Ont voté pour : 48 6005 voix / 10114 voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5058 voix sur 10114 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.*

### Vote sur la candidature de Mme HUSSON DEFOIN NATHALIE :

Présents et Représentés ou 54 6740 voix / 10114 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 2 291 voix / 10114 voix

M. MICCA JOEL ANTOINE (169), Mme WAGNER - HIVER SYLVIE (122)

Abstentions : 5 589 voix / 10114 voix

M. et Mme ALBISSE / MASSIF STEPHANE / STEPHANIE (86), M. et Mme AMALRIC CHRISTOPHE / FRANCOISE (198), M. et Mme BELHOCINE RACHID / LYNDA (79), M. et Mme JACQUEMART / EPIARD CHRISTOPHE / NADIA (145), Mme VERNEY CAROL (81)

Ont voté pour : 47 5860 voix / 10114 voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5058 voix sur 10114 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.*

### Vote sur la candidature de Mme CLUZEL DENISE :

Présents et Représentés ou 54 6740 voix / 10114 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 1 145 voix / 10114 voix

M. et Mme JACQUEMART / EPIARD CHRISTOPHE / NADIA (145)

Abstentions : 6 665 voix / 10114 voix

M. et Mme ALBISSE / MASSIF STEPHANE / STEPHANIE (86), M. et Mme AMALRIC CHRISTOPHE / FRANCOISE (198), M. et Mme BELHOCINE RACHID / LYNDA (79), M. et Mme LOPEZ CHRISTIAN / DOMINIQUE (150), M. LOPEZ DAMIEN (71), Mme VERNEY CAROL (81)

Ont voté pour : 47 5930 voix / 10114 voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5058 voix sur 10114 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.*

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

Présents et Représentés ou 54 6740 voix / 10114 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 2 291 voix / 10114 voix

M. MICCA JOEL ANTOINE (169), Mme WAGNER - HIVER SYLVIE (122)

Abstentions : 7 810 voix / 10114 voix

M. et Mme ALBISSE / MASSIF STEPHANE / STEPHANIE (86), M. et Mme AMALRIC CHRISTOPHE / FRANCOISE (198), M. et Mme BELHOCINE RACHID / LYNDA (79), M. et Mme JACQUEMART / EPIARD CHRISTOPHE / NADIA (145), M. et Mme LOPEZ CHRISTIAN / DOMINIQUE (150), M. LOPEZ DAMIEN (71), Mme VERNEY CAROL (81)

Ont voté pour : 45 5639 voix / 10114 voix

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

ME AB  
Paraphes

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5058 voix sur 10114 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

**En conséquence, l'Assemblée Générale désigne : Mme BRETON / DELORIEUX Agnes, Mme HUSSON DEFOIN NATHALIE, Mme CLUZEL DENISE, M. MOYAUX ERIC, en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/08/2023**

**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 € 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 :	55	6846	voix /	10114	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10114	voix
Abstentions :	1	198	voix /	10114	voix
M. et Mme AMALRIC CHRISTOPHE / FRANCOISE (198)					
Ont voté pour :	54	6648	voix /	10114	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5058 voix sur 10114 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 800 € HT le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire dans la limite des montants soumis à l'avis du Conseil Syndical.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	55	6846	voix /	10114	voix
Ont voté contre :	2	264	voix /	10114	voix
M. et Mme BEN AHMED ABDELHAK / HAYET (76), M. et Mme ORSONI / WEISS FRANCK / AGNIESZKA (188)					
Abstentions :	1	198	voix /	10114	voix
M. et Mme AMALRIC CHRISTOPHE / FRANCOISE (198)					
Ont voté pour :	52	6384	voix /	10114	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5058 voix sur 10114 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

**RESOLUTION N° 10 : ACTUALISATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/09/2021 AU 31/08/2022 POUR UN MONTANT DE 107 400 €**

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

Lors de l'Assemblée Générale du 01/07/2021, 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 107 400 €. L'Assemblée décide de ne pas ajuster le budget prévisionnel.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	54	6743	voix /	10114	voix
Ont voté contre :	4	390	voix /	10114	voix
M. et Mme BEN AHMED ABDELHAK / HAYET (76), M. et Mme CHEVALIER SANDY / NATHALIE (111), M. et Mme JAUBERT / LACRUCHE GERARD / COLETTTE (112), M. MOYAUX ERIC (91)					
Abstentions :	7	880	voix /	10114	voix
M. et Mme ALBISSE / MASSIF STEPHANE / STEPHANIE (86), M. et Mme AMALRIC CHRISTOPHE / FRANCOISE (198), M. BAUDRAND FABIEN (70), M. et Mme CHABERT PATRICK / MARINA (90), M. et Mme DUMAS / SAHOUNOUN PATRICK (103), M. et Mme JACQUEMART / EPIARD CHRISTOPHE / NADIA (145), M. et Mme ORSONI / WEISS FRANCK / AGNIESZKA (188)					
Ont voté pour :	43	5473	voix /	10114	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2932 voix sur 5863 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

ME AB  
Paraphes

## RESOLUTION N° 11 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/09/2022 AU 31/08/2023 POUR UN MONTANT DE 107 400 €



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 01/09/2022 au 31/08/2023. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 107 400 € 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 54 6743 voix / 10114 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 3 314 voix / 10114 voix

M. et Mme CHEVALIER SANDY / NATHALIE (111), M. et Mme JAUBERT / LACRUCHE GERARD / COLETTE (112), M. MOYAUX ERIC (91)

Abstentions : 6 777 voix / 10114 voix

M. et Mme ALBISSE / MASSIF STEPHANE / STEPHANIE (86), M. et Mme AMALRIC CHRISTOPHE / FRANCOISE (198), M. BAUDRAND FABIEN (70), M. et Mme CHABERT PATRICK / MARINA (90), M. et Mme JACQUEMART / EPIARD CHRISTOPHE / NADIA (145), M. et Mme ORSONI / WEISS FRANCK / AGNIESZKA (188)

Ont voté pour : 45 5652 voix / 10114 voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2984 voix sur 5966 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

## POINT D'INFORMATION N° 12 : INFORMATION SUR L'OBLIGATION DE MISE A JOUR DU REGLEMENT DE COPROPRIETE 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.

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

ME AB  
Paraphes

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, Ordinance 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 :

- 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.

## RESOLUTION N° 13 : AUDIT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE POUR SA MISE EN CONFORMITE AVEC LA LOI ELAN - DESIGNATION 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)
- retient la proposition de GOLDBERG MASSON pour un montant de 360 € + 34 € Euros TTC (vote 13-1)

- prend acte que le coût de réalisation de l'audit sera réparti selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges COMMUNES GENERALES

Et qu'en conséquence, le Syndic procédera aux appels de fonds nécessaires au financement de l'Audit selon les modalités suivantes :

- Montant : 500 € , exigibilité : 15/03/2022

### Vote sur la proposition GOLDBERG vote 13-1 :

Présents et Représentés ou 52 6468 voix / 10114 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 4 431 voix / 10114 voix

M. et Mme CHEVALIER SANDY / NATHALIE (111), Mme CROCHARD - MIOTTO COLETTE (85), M. et Mme LE CUZIAT / BRICOTTEAUX THIERRY / PASCALE (164), M. LOPEZ DAMIEN (71)

Abstentions : 6 765 voix / 10114 voix

M. et Mme ALBISSE / MASSIF STEPHANE / STEPHANIE (86), M. et Mme AMALRIC CHRISTOPHE / FRANCOISE (198), M. BAUDRAND FABIEN (70), M. et Mme LE ROLLE RENE-MARC / CATHERINE (99), M. MERMET VINCENT (79), M. et Mme MOLL ULRICH / SUZANNA (233)

Ont voté pour : 42 5272 voix / 10114 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2852 voix sur 5703 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### Vote sur la proposition AUDINEAU ASSOCIES vote 13-2 :

Présents et Représentés ou 53 6637 voix / 10114 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 24 3244 voix / 10114 voix

Abstentions : 12 1419 voix / 10114 voix

M. et Mme ALBISSE / MASSIF STEPHANE / STEPHANIE (86), M. et Mme AMALRIC CHRISTOPHE / FRANCOISE (198), M. BALIN VASILE (82), M. BAUDRAND FABIEN (70), M. et Mme CHABERT PATRICK / MARINA (90), Mme GROSSE PASCALE (111), M. et Mme JACQUEMART / EPIARD CHRISTOPHE / NADIA (145), M. et Mme LE CUZIAT / BRICOTTEAUX THIERRY / PASCALE (164), M. MERMET VINCENT (79), M. et Mme MIOSSEC ERIC / GWENAEILLE (82), M. et Mme MOLL ULRICH / SUZANNA (233), M. PANCHER JEAN-LUC (79)

Ont voté pour : 17 1974 voix / 10114 voix

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

ME AB  
Paraphes

M. ALABE FREDERIC (75), M. et Mme CHEVALIER SANDY / NATHALIE (111), M. COQUINELIS NICOLAS (104), Mme CROCHARD - MIOTTO COLETTE (85), M. et Mme DUPOUHEY / DAMO BENJAMIN / ANNABELLE (100), M. FRIDEGOTTO BERNARD (70), M. et Mme LE ROLLE RENE-MARC / CATHERINE (99), M. LOPEZ STEPHANE (108), M. MICCA JOEL ANTOINE (169), M. et Mme MIHOUBI NORDINE (97), M. RENAULT JEAN (171), M. et Mme RICHARD & DEFFERRARD Guillaume & Ludivine (152), Mme SBRANA / CHROMANIEC BRIGITTE (113), M. et Mme TAQUOI / MEGIA-MERINO ALEXANDRE / CRISTINA (130), M. et Mme TOUBEAU FREDERIC / VALERIE (160), M. VAVON HUBERT (108), Mme WAGNER - HIVER SYLVIE (122)

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2610 voix sur 5218 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**Vote sur la proposition BJA ASSOCIES vote 13-3 :**

Présents et Représentés ou 52 6567 voix / 10114 voix  
ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 25 2926 voix / 10114 voix

Abstentions : 9 1028 voix / 10114 voix

M. et Mme ALBISSE / MASSIF STEPHANE / STEPHANIE (86), M. et Mme AMALRIC CHRISTOPHE / FRANCOISE (198), M. BALIN VASILE (82), M. BAUDRAND FABIEN (70), M. et Mme CHABERT PATRICK / MARINA (90), Mme GROSSE PASCALE (111), M. MERMET VINCENT (79), M. et Mme MOLL ULRICH / SUZANNA (233), M. PANCHER JEAN-LUC (79)

Ont voté pour : 18 2613 voix / 10114 voix

M. ALABE FREDERIC (75), M. et Mme BELIME MARC (164), M. et Mme CHEVALIER SANDY / NATHALIE (111), M. et Mme CLUZEL MICHEL / DENISE (284), M. COQUINELIS NICOLAS (104), M. et Mme DUPOUHEY / DAMO BENJAMIN / ANNABELLE (100), Mme GOUJON DELPHINE (481), Mme HUSSON DEFOIN NATHALIE (89), M. et Mme LE CUZIAT / BRICOTTEAUX THIERRY / PASCALE (164), M. LOPEZ DAMIEN (71), M. LOPEZ STEPHANE (108), M. MOYAUX ERIC (91), M. RENAULT JEAN (171), Mme SBRANA / CHROMANIEC BRIGITTE (113), 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)

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2770 voix sur 5539 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**La proposition GOLDBERG vote 13-1 ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.**

**RESOLUTION N° 14 : RENEGOCIATION DU CONTRAT D'ELECTRICITE ET RESILIATION DU CONTRAT ACTUEL**



Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- entendu le Syndic sur l'obligation de maintenance associée à cet équipement (facultatif selon le cas)
- et après en avoir délibéré,
  - décide de renégocier le contrat de fourniture d'électricité afin d'obtenir un tarif plus avantageux.

**Vote sur la proposition Renégociation des contrats :**

Présents et Représentés ou 54 6821 voix / 10080 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 0 0 voix / 10080 voix

Abstentions : 2 163 voix / 10080 voix

M. et Mme ALBISSE / MASSIF STEPHANE / STEPHANIE (85), M. et Mme BELHOCINE RACHID / LYNDA (78)

Ont voté pour : 52 6658 voix / 10080 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3330 voix sur 6658 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**La proposition Renégociation des contrats est retenue par l'Assemblée Générale.**

**RESOLUTION N° 15 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DU SOL CABINE DE L'ASCENSEUR.**



**PJ : PROPOSITION SCHINDLER**

Clé de répartition : 0010-1 Ascenseurs - Article 24

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 : remplacement du sol cabine de l'ascenseur.
- Retient la proposition présentée :
  - par l'entreprise SCHINDLER pour un montant de 1 177,44 euros HT soit 1 295,18 TTC

**• Approuve:**

- les honoraires de maîtrise d'œuvre assurée par ... pour un montant de .... Euros TTC
- les honoraires de contrôle technique assuré par ... pour un montant de .... Euros TTC
- les honoraires de coordonnateur S.P.S assuré par ... - dont l'intervention peut être rendue obligatoire en vertu de la loi du 31.12.1993 et du décret du 26.12.1994 - pour un montant de .... Euros TTC

Prend acte du montant de la police d'assurance " dommages-ouvrage " en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour ... Euros TTC.

PV AG NUNGESSION

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

ME PB  
Paraphes

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 ASCENSEURS
- à l'unité par lots.

Démarrage des travaux prévu à la date du : des que possible

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

- Montant : 100% , exigibilité : 15/04/2022

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	40	6549	voix /	10115	voix
Ont voté contre :	2	258	voix /	10115	voix
M. et Mme CHEVALIER SANDY / NATHALIE (138), M. MOYAUX ERIC (120)					
Abstentions :	8	1261	voix /	10115	voix
M. et Mme ALBISSE / MASSIF STEPHANE / STEPHANIE (105), M. et Mme BELHOCINE RACHID / LYNDA (95), M. et Mme BELIME MARC (198), M. et Mme BEN AHMED ABDELHAK / HAYET (91), M. et Mme CLUZEL MICHEL / DENISE (355), M. et Mme CORTES ERIC / CHRISTINE (201), Mme HUSSON DEFOIN NATHALIE (108), M. et Mme THOMAS JEAN-LOUIS / CECILE (108)					
Ont voté pour :	30	5030	voix /	10115	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2645 voix sur 5288 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

---

**RESOLUTION N° 16 : HONORAIRES SUR TRAVAUX VOTES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE NON COMPRIS DANS LE BUDGET PREVISIONNEL (ART 18-1 A DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).**

Clé de répartition : 0010-1 Ascenseurs - 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° 17 , répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à ..... % HT du montant total HT de l'opération, ou à 360 € TTC (forfait minimum).

(le cas échéant) L'Assemblée Générale décide du financement de ..... vacations au titre de visites supplémentaires du chantier en qualité de représentant du maître d'ouvrage.

**Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°15 - Travaux d'ascenseur Majorité art. 24, le vote de la présente décision devient « sans objet ».**

---

**RESOLUTION N° 17 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX POUR LA POSE DE DETECTEURS DE PRESENCE.**

**PJ : PROPOSITION SEGH**

**PJ : PROPOSITION CA C FE ( EN ATTENTE DE RECEPTION)**

Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 24

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 : pose de détecteurs de présence.
- Retient la proposition présentée :
  - par l'entreprise SEGH (vote 19-1) pour un montant de 1 080,60 Euros HT soit 1 188.66 TTC
  - par l'entreprise CA C FE (vote 19-2) pour un montant de ... Euros TTC

• Approuve:

- les honoraires de maîtrise d'œuvre assurée par ... pour un montant de .... Euros TTC
- les honoraires de contrôle technique assuré par ... pour un montant de .... Euros TTC
- les honoraires de coordonnateur S.P.S assuré par ... - dont l'intervention peut être rendue obligatoire en vertu de la loi du 31.12.1993 et du décret du 26.12.1994 - pour un montant de .... Euros TTC

PV AG NUNGESSION

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

ME AB  
Paraphes

Prend acte du montant de la police d'assurance " dommages-ouvrage " en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour ... Euros 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 de BATIMENT
- à l'unité par lots.

Démarrage des travaux prévu à la date du : .....

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

- Montant : ..... , exigibilité : .....
- Montant : ..... , exigibilité : .....

Cette résolution a été amendée.

En vertu de l'article 17-1-A, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour ce vote.

En conséquence, les copropriétaires suivants sont aussi considérés comme défaillants :

M. ALABE FREDERIC (75), M. et Mme ALBISSE / MASSIF STEPHANE / STEPHANIE (86), M. et Mme AMALRIC CHRISTOPHE / FRANCOISE (198), M. BALIN VASILE (82), M. et Mme BARRIER JACQUES / ANNICK (103), M. BAUDRAND FABIEN (70), M. et Mme BELHOCINE RACHID / LYNDA (79), M. et Mme BEN AHMED ABDELHAK / HAYET (76), Mme BONNARD VALERIE (70), Mme BRETON / DELORIEUX Agnes (70), M. et Mme CHABERT PATRICK / MARINA (90), M. COQUINELIS NICOLAS (104), M. et Mme CORTES ERIC / CHRISTINE (166), Mme CROCHARD - MIOTTO COLETTE (85), M. et Mme DE BARROS CONTI CHRISTOPHE / FLORENCE (79), M. DIOP ARNAUD (237), M. et Mme DUMAS / SAHNOUN PATRICK (103), M. et Mme DUPOUEY / DAMO BENJAMIN / ANNABELLE (100), M. et Mme ELIMA Denis et Valerie (112), M. FRIDEGOTTO BERNARD (70), Mme GROSSE PASCALE (111), M. et Mme JACQUEMART / EPIARD CHRISTOPHE / NADIA (145), M. et Mme JAUBERT / LACRUCHE GERARD / COLETTE (112), M. et Mme LE CUZIAT / BRICOTTEAUX THIERRY / PASCALE (164), M. et Mme LE ROLLE RENE-MARC / CATHERINE (99), M. et Mme LOPEZ CHRISTIAN / DOMINIQUE (150), M. LOPEZ DAMIEN (71), M. LOPEZ STEPHANE (108), Mme MANIERE PASCALE (107), M. MERMET VINCENT (79), M. MICCA JOEL ANTOINE (169), M. et Mme MIHOUBI NORDINE (97), M. et Mme MIOSSEC ERIC / GWENAEILLE (82), M. et Mme MOLL ULRICH / SUZANNA (233), M. et Mme ORSONI / WEISS FRANCK / AGNIESZKA (188), M. PANCHER JEAN-LUC (79), Mme PEINEAU ODILE (99), M. et Mme PELTIER / JOUANNEAU REMY / JACQUELINE (106), M. et Mme PERRAUD / FERREIRA EMMANUEL / CARRELA (73), M. et M. PITTE / CHARPENTIER CLEMENT / CHRISTOPHER (183), M. RENAULT JEAN (171), M. et Mme RICHARD & DEFFERRARD Guillaume & Ludivine (152), Mme SBRANA / CHROMANIEC BRIGITTE (113), M. et Mme TAQUOI / MEGIA-MERINO ALEXANDRE / CRISTINA (130), M. et Mme TOUBEAU FREDERIC / VALERIE (160), M. VAVON HUBERT (108), Mme VERNEY CAROL (81), M. et Mme VIENNE FREDERIC / MARION (102), Mme WAGNER - HIVER SYLVIE (122).

Ce qui porte le nombre de présents et représentés, pour ce vote, à 7 totalisant 1342 voix sur 10080 voix.

#### Vote sur la proposition Travux pose de détecteurs :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	7	1342	voix /	10080	voix
Ont voté contre :	7	1342	voix /	10080	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10080	voix
Ont voté pour :	0	0	voix /	10080	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 672 voix sur 1342 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic fera un appel d'offre sur la mise en place de led et transmettra au conseil syndical

**L'Assemblée Générale rejette toutes les propositions.**

#### RESOLUTION N° 18 : HONORAIRES SUR TRAVAUX VOTES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE NON COMPRIS DANS LE BUDGET PREVISIONNEL (ART 18-1 A DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).

Clé de répartition : 0008-1 Batiments - 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°20, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à ..... % HT du montant total HT de

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

MF PB  
Paraphes

l'opération, ou à 360 € TTC (forfait minimum).

(le cas échéant) L'Assemblée Générale décide du financement de ..... vacations au titre de visites supplémentaires du chantier en qualité de représentant du maître d'ouvrage.

**Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°17 - Travaux pour la pose de détecteurs de présence - Majorité art. 24, le vote de la présente décision devient « sans objet ».**

## RESOLUTION N° 19 : 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 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 280 € 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 53 6637 voix / 10114 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 11 1171 voix / 10114 voix

Abstentions : 7 852 voix / 10114 voix

M. et Mme ALBISSE / MASSIF STEPHANE / STEPHANIE (86), M. et Mme AMALRIC CHRISTOPHE / FRANCOISE (198), M. BAUDRAND FABIEN (70), M. et Mme BEN AHMED ABDELHAK / HAYET (76), M. et Mme CHABERT PATRICK / MARINA (90), M. et Mme LE ROLLE RENE-MARC / CATHERINE (99), M. et Mme MOLL ULRICH / SUZANNA (233)

Ont voté pour : 35 4614 voix / 10114 voix

M. ALABE FREDERIC (75), M. et Mme BELHOCINE RACHID / LYNDA (79), M. et Mme BELIME MARC (164), Mme BONNARD VALERIE (70), Mme BRETON / DELORIEUX Agnes (70), M. et Mme CLUZEL MICHEL / DENISE (284), M. COQUINELIS NICOLAS (104), M. et Mme CORTES ERIC / CHRISTINE (166), Mme CROCHARD - MIOTTO COLETTE (85), M. DIOP ARNAUD (237), M. et Mme DUMAS / SAHNOUN PATRICK (103), M. et Mme DUPOUHEY / DAMO BENJAMIN / ANNABELLE (100), M. FRIDEGOTTO BERNARD (70), Mme GOUJON DELPHINE (481), Mme GROSSE PASCALE (111), Mme HUSSON DEFOIN NATHALIE (89), M. et Mme LE CUZIAT / BRICOTTEAUX THIERRY / PASCALE (164), M. LOPEZ STEPHANE (108), Mme MANIERE PASCALE (107), M. MERMET VINCENT (79), M. MICCA JOEL ANTOINE (169), M. et Mme MIOSSEC ERIC / GWENAEILLE (82), M. et Mme ORSONI / WEISS FRANCK / AGNIESZKA (188), M. PANCHER JEAN-LUC (79), Mme PEINEAU ODILE (99), M. et Mme PERRAUD / FERREIRA EMMANUEL / CARRELA (73), M. et M. PITTE / CHARPENTIER CLEMENT / CHRISTOPHER (183), M. RENAULT JEAN (171), Mme SBRANA / CHROMANIEC BRIGITTE (113), 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), Mme WAGNER - HIVER SYLVIE (122)

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 5058 voix sur 10114 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 53 6637 voix / 10114 voix

ayant voté par correspondance :

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

ME AB  
Paraphes

Ont voté contre : 11 1171 voix / 10114 voix  
 M. BALIN VASILE (82), M. et Mme CHEVALIER SANDY / NATHALIE (111), M. et Mme DE BARROS CONTI CHRISTOPHE / FLORENCE (79), M. et Mme JACQUEMART / EPIARI CHRISTOPHE / NADIA (145), M. et Mme JAUBERT / LACRUCHE GERARD / COLETTE (112), M. et Mme LOPEZ CHRISTIAN / DOMINIQUE (150), M. LOPEZ DAMIEN (71), M. et Mme MIHOUBI NORDINE (97), M. MOYAUX ERIC (91), M. et Mme RICHARD & DEFFERRARD Guillaume & Ludivine (152), Mme VERNEY CAROL (81)

Abstentions : 7 852 voix / 10114 voix  
 M. et Mme ALBISSE / MASSIF STEPHANE / STEPHANIE (86), M. et Mme AMALRIC CHRISTOPHE / FRANCOISE (198), M. BAUDRAND FABIEN (70), M. et Mme BEN AHMED ABDELHAK / HAYET (76), M. et Mme CHABERT PATRICK / MARINA (90), M. et Mme LE ROLLE RENE-MARC / CATHERINE (99), M. et Mme MOLL ULRICH / SUZANNA (233)

Ont voté pour : 35 4614 voix / 10114 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2893 voix sur 5785 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## POINT D'INFORMATION N° 20 : INFORMATIONS RELATIVES AU SERVICE DE NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCÈS-VERBAUX PAR LETTRE RECOMMANDÉE ELECTRONIQUE DE NEXITY

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

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

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° 21 : INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVE 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.

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

ME AB  
Paraphes

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 20h09.**

---

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

ME AB  
Paraphes

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

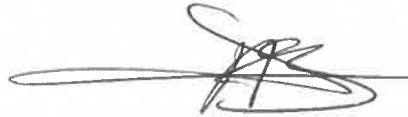
« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée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

**LE PRESIDENT**

M. MOYAUX ERIC


**LE SECRETAIRE**

Mme BURNEL Aurore


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

Néant

**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 :	

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