



NEXITY MARSEILLE LES DOCKS LIBRES
5 RUE RENE CASSIN
CS 80438
13331 MARSEILLE CEDEX 03

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :
PATIO VITALIS
60-62 RUE FERRARI
13005 MARSEILLE

Téléphone : 04.96.12.00.12

MARSEILLE, 28/04/2022

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le jeudi 28 avril 2022 à 10h00

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

Chez NEXITY - SIP
3ème Etage
5 RUE RENE CASSIN
13003 MARSEILLE

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 :	21	3340	voix /	10000	voix soit	33,40%
Absents :	55	6660	voix /	10000	voix soit	66,60%
Total :	76	10000	voix /	10000	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.

Les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis par le syndic, en début de séance, à un ou plusieurs membres du conseil syndical.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 21 copropriétaires sur 76 sont présents ou représentés et possèdent 3340 voix sur 10000 voix.
Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance.

Etaient absents :

M. et Mme AUER DAVID (103), M. et Mme AUZANNEAU PHILIPPE (103), Mme BAIN CHANTAL (95), M. BALAZUC THIERRY (98), M. BLASCO JONATHAN (135), M. et Mme BRILLANCEAU BRUNO (98), Mme CAMPIA ELISABETH (99), Mme CASTELBON CORINNE (100), Mme CAUSSE STEPHANIE (102), M. et Mme COCHET ET OSTY EVIN ET CENDRINE (98), Mme CORLAY LUGDIVINE (128), Mme DEMEURE-LAURENT SYLVIE (101), M. et Mme DESDOMAINES ANTOINE (99), M. DOUAIRE MATHIEU (129), Mme DURIEUX MARTINE (126), Mme DUTOIT NATHALIE (100), Mme FRATINI CELINE (95), M. GENSSE OLIVIER (103), M. GERARD FREDERIC (93), M. GILLET BENOIT (140), M. et Mme GOMEZ CHRISTOPHE (107), M. GONZALEZ LAURENT (108), M. et Mme GRANDMOTTET ET METTON PHILIPPE ET GENEVIEVE (111), M. et Mme GUINCHARD THIERRY (100), Indivision HATIER / DELAGE FRANCK / SEVERINE (110), M. HOUDRAY MARC (91), M. et Mme JOUBERT VINCENT (104), M. LAGARDE DOMINIQUE (98), M. LEFEVRE OLIVIER (299), M. LEVAILLANT PHILIPPE (95), M. et Mme LEVEAU ET AUTRAN DAVID ET CELINE (98), Mme LEYDET SOLANGE (105), M. LLERAS THOMAS (135), Mme MAGNAN FLORENCE (118), M. et Mme MARTIN JEAN-PIERRE (134), M. et Mme MAZARS STEPHAN (198), M. MIRZA NICOLAS (105), Mme MONTHEIL CATHERINE (95), M. et Mme MORVAN CHRISTIAN (137), M. NIEN FRANCK (97), M. PENNES JEAN-BAPTISTE (133), M. et Mme PINAULT VINCENT (92), Mme PORTELLI Josephine (99), M. et Mme PRUNET RENE (102), M. et Mme RADJEL ABDELAZIZ (361), M. et Mme ROSCEL CEDRIC (133), M. RUNSER STEPHANE (103), M. SAPPEY YANN (187), M. et Mme SCHOEFFLER JEAN-PATRICK (188), M. SEIDL ERIC (117), Mme SENARD MARIE-ODILE (96), M. et Mme SERRE ET GRUBERBAUER DAVID ET CATRIN (92), Mme STURLA PASCALE (127), Mme VERCELLINO SANDRINE (131), M. et Mme VERGEZ MICHEL (109).

PV AG PATIO VITALIS

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

SD AD

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 01 OCTOBRE 2020 au 30 SEPTEMBRE 2021	Page 4
Résolution n°5 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01 Octobre 2021 au 30 Septembre 2022 pour un montant de 70 000 €.	Page 4
Résolution n°6 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01 Octobre 2022 au 30 Septembre 2023 pour un montant de 67 000 €.	Page 5
Résolution n°7 • Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat	Page 5
Résolution n°8 Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 1 an.	Page 6
Résolution n°9 Délégation ou mandat à donner au conseil syndical	Page 7
Résolution n°10 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 8
Résolution n°11 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 8
Résolution n°12 Autorisation permanente accordée à la police ou la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes.	Page 8
Résolution n°13 Clause d'aggravation des charges	Page 9
Résolution n°14 Souscription au service Nexity Assistance Immeuble en cas d'urgence	Page 9
Résolution n°15 Souscription d'un contrat d'assurance protection juridique	Page 10

PJ : Proposition de contrat JURIDICA

Résolution n°16**Page 10**

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux d'installation de deux caméras de vidéosurveillance complémentaires et déplacement d'une des caméras déjà installée.

PJ : Proposition AQSO TECH

Résolution n°17**Page 11**

Mandat à donner au Conseil Syndical : de deux caméras et le déplacement de l'une de celles installées.

Résolution n°18**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°19**Page 12**

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

Résolution n°20**Page 12**

Information sur l'Espace Privé Clients (EPC)

Résolution n°21**Page 12**

Modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale (avant dernier alinéa de l'ART 10 du décret du 17 mars 1967).

Résolution n°22**Page 13**

Information sur l'Espace Privé Clients (EPC)

Résolution n°23**Page 13**

Information Loi ALUR (2): Assurance responsabilité Civile

Résolution n°24**Page 14**

Point d'information sur la modification des tantièmes généraux suite à la suppression de 2 garages de MR PAMPANA.



PROCÈS VERBAL

RESOLUTION N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

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

Est candidat :

- M. SCHWARZ DAMIAN

Vote sur la candidature de M. SCHWARZ DAMIAN :

Présents et Représentés ou	21	3340	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	21	3340	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1671 voix sur 3340 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance M. SCHWARZ DAMIAN.

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 DARMON Laurie

Vote sur la candidature de Mme DARMON Laurie :

Présents et Représentés ou	21	3340	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	21	3340	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1671 voix sur 3340 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance Mme DARMON Laurie.

RESOLUTION N° 4 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01 OCTOBRE 2020 AU 30 SEPTEMBRE 2021

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

L'Assemblée Générale approuve

- sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01 OCTOBRE 2020 au 30 SEPTEMBRE 2021, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir un montant total de charges nettes de 50 150,58 € pour les opérations courantes.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	21	3340	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	21	3340	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1671 voix sur 3340 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 5 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01 OCTOBRE 2021 AU 30 SEPTEMBRE 2022 POUR UN MONTANT DE 70 000 €.

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 Octobre 2021 au 30 Septembre 2022. Le budget,

PV AG PATIO VITALIS

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

SD

LD
Paraphes

détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 70 000€ et sera appelé par provisions (périodicité) trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par saisie du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	21	3340	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	99	voix /	10000	voix
Mme HASSIKA IRENE (99)					
Ont voté pour :	20	3241	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1621 voix sur 3241 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 6 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01 OCTOBRE 2022 AU 30 SEPTEMBRE 2023 POUR UN MONTANT DE 67 000 €.



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 Octobre 2022 au 30 Septembre 2023. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 67 000€ et sera appelé par provisions (périodicité) trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par saisie du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	21	3340	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	21	3340	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1671 voix sur 3340 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 7 : • 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 500 000 000 €, 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 1 an ou 3 ans.

Le contrat entrera en vigueur le 1er Avril 2022 jusqu'au 31 Mars 2023 ou 31 Mars 2025.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés, pour un an à :

- Pour la période du 01 AVRIL 2022 au 31 MARS 2023 à 15 096€ HT, soit 18115,20€ TTC

PV AG PATIO VITALIS

SD LD

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 SCHWARTZ, 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 Contrat de 1 an :

Présents et Représentés ou	21	3340	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	21	3340	voix /	10000	voix

M. et Mme BODET FABRICE représentés par M. PAMPANA ANDRE (96), M. CAILLE ERIC (98), M. et Mme DELMON ALAIN représentés par Société Anonyme NEXITY STUDEA (99), M. et Mme DUTRIPON ET LERAY OLIVIER ET ELODIE (97), M. et Mme FISSORE ANTONIO (125), M. et Mme GASTE OLIVIER (101), M. et Mme GIMENEZ JEAN-PIERRE (134), M. et Mme GRIMAUD CHRISTIAN (97), Mme HASSIKA IRENE (99), M. LAFON JEAN-MICHEL (101), M. et Mme MALDEREZ ALAIN représentés par M. PAMPANA ANDRE (110), M. MANDERON RAYMOND (100), Société Anonyme NEXITY STUDEA (417), M. PAMPANA ANDRE (847), M. et Mme PAMPANA SEBASTIEN représentés par M. PAMPANA ANDRE (103), M. et Mme PONS XAVIER (190), M. et Mme PRUD'HOMME DE LA BOUSSINIERE THIERRY représentés par M. PAMPANA ANDRE (92), M. ROCHAND HENRI (101), M. et Mme SCHWARZ DAMIAN (94), M. et Mme STAMBOULIS CHRISTIAN représentés par M. PAMPANA ANDRE (102), M. et Mme TATON MICHEL représentés par M. PAMPANA ANDRE (137)

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 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 Contrat de 1 an Second vote :

Présents et Représentés ou	21	3340	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	21	3340	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1671 voix sur 3340 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition Contrat de 3 ans :

Présents et Représentés ou	20	3206	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	3	292	voix /	10000	voix
Abstentions :	3	297	voix /	10000	voix

M. et Mme DUTRIPON ET LERAY OLIVIER ET ELODIE (97), M. et Mme GASTE OLIVIER (101), Mme HASSIKA IRENE (99)

Ont voté pour :	14	2617	voix /	10000	voix
-----------------	----	------	--------	-------	------

M. et Mme BODET FABRICE représentés par M. PAMPANA ANDRE (96), M. CAILLE ERIC (98), M. et Mme DELMON ALAIN représentés par Société Anonyme NEXITY STUDEA (99), M. et Mme FISSORE ANTONIO (125), M. et Mme MALDEREZ ALAIN représentés par M. PAMPANA ANDRE (110), M. MANDERON RAYMOND (100), Société Anonyme NEXITY STUDEA (417), M. PAMPANA ANDRE (847), M. et Mme PAMPANA SEBASTIEN représentés par M. PAMPANA ANDRE (103), M. et Mme PONS XAVIER (190), M. et Mme PRUD'HOMME DE LA BOUSSINIERE THIERRY représentés par M. PAMPANA ANDRE (92), M. ROCHAND HENRI (101), M. et Mme STAMBOULIS CHRISTIAN représentés par M. PAMPANA ANDRE (102), M. et Mme TATON MICHEL représentés par M. PAMPANA ANDRE (137)

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne : Contrat de 1 an

RESOLUTION N° 8 : 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 :

- M. PAMPANA ANDRE

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

Sont candidats :

- M. PAMPANA ANDRE
- M. MANDERON RAYMOND

Vote sur la candidature de M. PAMPANA ANDRE :

Présents et Représentés ou	21	3340	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	21	3340	voix /	10000	voix

M. et Mme BODET FABRICE représentés par M. PAMPANA ANDRE (96), M. CAILLE ERIC (98), M. et Mme DELMON ALAIN représentés par Société Anonyme NEXITY STUDEA (99), M. et Mme DUTRIPON ET LERAY OLIVIER ET ELODIE (97), M. et Mme FISSORE ANTONIO (125), M. et Mme GASTE OLIVIER (101),

PV AG PATIO VITALIS

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

SD LD
Paraphes

M. et Mme GIMENEZ JEAN-PIERRE (134), M. et Mme GRIMAUD CHRISTIAN (97), Mme HASSIKA IRENE (99), M. LAFON JEAN-MICHEL (101), M. et Mme MALDEREZ ALAIN représentés par M. PAMPANA ANDRE (110), M. MANDERON RAYMOND (100), Société Anonyme NEXITY STUDEA (417), M. PAMPANA ANDRE (847), M. et Mme PAMPANA SEBASTIEN représentés par M. PAMPANA ANDRE (103), M. et Mme PONS XAVIER (190), M. et Mme PRUD'HOMME DE LA BOUSSINIERE THIERRY représentés par M. PAMPANA ANDRE (92), M. ROCHAND HENRI (101), M. et Mme SCHWARZ DAMIAN (94), M. et Mme STAMBOULIS CHRISTIAN représentés par M. PAMPANA ANDRE (102), M. et Mme TATON MICHEL représentés par M. PAMPANA ANDRE (137)

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 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 candidature de M. PAMPANA ANDRE :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	21	3340	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	21	3340	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1671 voix sur 3340 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. MANDERON RAYMOND :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	21	3340	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	100	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	101	voix /	10000	voix
M. ROCHAND HENRI (101)					
Ont voté pour :	19	3139	voix /	10000	voix

M. et Mme BODET FABRICE représentés par M. PAMPANA ANDRE (96), M. CAILLE ERIC (98), M. et Mme DELMON ALAIN représentés par Société Anonyme NEXITY STUDEA (99), M. et Mme DUTRIPON ET LERAY OLIVIER ET ELODIE (97), M. et Mme FISSORE ANTONIO (125), M. et Mme GASTE OLIVIER (101), M. et Mme GIMENEZ JEAN-PIERRE (134), M. et Mme GRIMAUD CHRISTIAN (97), Mme HASSIKA IRENE (99), M. LAFON JEAN-MICHEL (101), M. et Mme MALDEREZ ALAIN représentés par M. PAMPANA ANDRE (110), Société Anonyme NEXITY STUDEA (417), M. PAMPANA ANDRE (847), M. et Mme PAMPANA SEBASTIEN représentés par M. PAMPANA ANDRE (103), M. et Mme PONS XAVIER (190), M. et Mme PRUD'HOMME DE LA BOUSSINIERE THIERRY représentés par M. PAMPANA ANDRE (92), M. et Mme SCHWARZ DAMIAN (94), M. et Mme STAMBOULIS CHRISTIAN représentés par M. PAMPANA ANDRE (102), M. et Mme TATON MICHEL représentés par M. PAMPANA ANDRE (137)

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

En conséquence, l'Assemblée Générale désigne : M. PAMPANA ANDRE, en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/03/2023

RESOLUTION N° 9 : DELEGATION OU MANDAT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL

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

L'Assemblée Générale délègue pouvoir au Conseil Syndical d'effectuer les actes suivants : gestion courante et préservation des parties communes.

Elle fixe à 3 000.00 € le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation.

Vote sur la proposition 3 000 :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	21	3340	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	99	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	101	voix /	10000	voix
M. ROCHAND HENRI (101)					
Ont voté pour :	19	3140	voix /	10000	voix

M. et Mme BODET FABRICE représentés par M. PAMPANA ANDRE (96), M. CAILLE ERIC (98), M. et Mme DELMON ALAIN représentés par Société Anonyme NEXITY STUDEA (99), M. et Mme DUTRIPON ET LERAY OLIVIER ET ELODIE (97), M. et Mme FISSORE ANTONIO (125), M. et Mme GASTE OLIVIER (101), M. et Mme GIMENEZ JEAN-PIERRE (134), M. et Mme GRIMAUD CHRISTIAN (97), M. LAFON JEAN-MICHEL (101), M. et Mme MALDEREZ ALAIN représentés par M. PAMPANA ANDRE (110), M. MANDERON RAYMOND (100), Société Anonyme NEXITY STUDEA (417), M. PAMPANA ANDRE (847), M. et Mme PAMPANA SEBASTIEN représentés par M. PAMPANA ANDRE (103), M. et Mme PONS XAVIER (190), M. et Mme PRUD'HOMME DE LA BOUSSINIERE THIERRY représentés par M. PAMPANA ANDRE (92), M. et Mme SCHWARZ DAMIAN (94), M. et Mme STAMBOULIS CHRISTIAN représentés par M. PAMPANA ANDRE (102), M. et Mme TATON MICHEL représentés par M. PAMPANA ANDRE (137)

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale rejette toutes les propositions.

PV AG PATIO VITALIS

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

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



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

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 :	21	3340	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	99	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	20	3241	voix /	10000	voix

M. et Mme BODET FABRICE représentés par M. PAMPANA ANDRE (96), M. CAILLE ERIC (98), M. et Mme DELMON ALAIN représentés par Société Anonyme NEXITY STUDEA (99), M. et Mme DUTRIPON ET LERAY OLIVIER ET ELODIE (97), M. et Mme FISSORE ANTONIO (125), M. et Mme GASTE OLIVIER (101), M. et Mme GIMENEZ JEAN-PIERRE (134), M. et Mme GRIMAUD CHRISTIAN (97), M. LAFON JEAN-MICHEL (101), M. et Mme MALDEREZ ALAIN représentés par M. PAMPANA ANDRE (110), M. MANDERON RAYMOND (100), Société Anonyme NEXITY STUDEA (417), M. PAMPANA ANDRE (847), M. et Mme PAMPANA SEBASTIEN représentés par M. PAMPANA ANDRE (103), M. et Mme PONS XAVIER (190), M. et Mme PRUD'HOMME DE LA BOUSSINIERE THIERRY représentés par M. PAMPANA ANDRE (92), M. ROCHAND HENRI (101), M. et Mme SCHWARZ DAMIAN (94), M. et Mme STAMBOULIS CHRISTIAN représentés par M. PAMPANA ANDRE (102), M. et Mme TATON MICHEL représentés par M. PAMPANA ANDRE (137)

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

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



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

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide de fixer à 1500€ 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 :	21	3340	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	21	3340	voix /	10000	voix

M. et Mme BODET FABRICE représentés par M. PAMPANA ANDRE (96), M. CAILLE ERIC (98), M. et Mme DELMON ALAIN représentés par Société Anonyme NEXITY STUDEA (99), M. et Mme DUTRIPON ET LERAY OLIVIER ET ELODIE (97), M. et Mme FISSORE ANTONIO (125), M. et Mme GASTE OLIVIER (101), M. et Mme GIMENEZ JEAN-PIERRE (134), M. et Mme GRIMAUD CHRISTIAN (97), Mme HASSIKA IRENE (99), M. LAFON JEAN-MICHEL (101), M. et Mme MALDEREZ ALAIN représentés par M. PAMPANA ANDRE (110), M. MANDERON RAYMOND (100), Société Anonyme NEXITY STUDEA (417), M. PAMPANA ANDRE (847), M. et Mme PAMPANA SEBASTIEN représentés par M. PAMPANA ANDRE (103), M. et Mme PONS XAVIER (190), M. et Mme PRUD'HOMME DE LA BOUSSINIERE THIERRY représentés par M. PAMPANA ANDRE (92), M. ROCHAND HENRI (101), M. et Mme SCHWARZ DAMIAN (94), M. et Mme STAMBOULIS CHRISTIAN représentés par M. PAMPANA ANDRE (102), M. et Mme TATON MICHEL représentés par M. PAMPANA ANDRE (137)

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	21	3340	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	21	3340	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1671 voix sur 3340 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 12 : AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE OU LA GENDARMERIE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES.



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

L'Assemblée Générale autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer dans les parties communes de la copropriété.

La présente résolution sera notifiée aux autorités sus visées pour faire valoir ce que de droit.

Cette autorisation a un caractère permanent.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	21	3340	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	21	3340	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1671 voix sur 3340 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 13 : CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES

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

L'Assemblée décide que les copropriétaires qui aggravent les charges de copropriété par leur fait ou leur négligence, ou par le fait ou la négligence des personnes dont ils sont responsables, auront à supporter seuls les frais et dépenses que leur fait ou leur négligence, ou le fait ou la négligence des personnes dont ils sont responsables, ont occasionné au Syndicat des copropriétaires.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	21	3340	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	2	202	voix /	10000	voix
M. et Mme GASTE OLIVIER (101), M. LAFON JEAN-MICHEL (101)					
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	19	3138	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1671 voix sur 3340 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 14 : 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 lepour 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 ou	21	3340	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	12	2297	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	201	voix /	10000	voix
M. MANDERON RAYMOND (100), M. ROCHAND HENRI (101)					
Ont voté pour :	7	842	voix /	10000	voix
M. CAILLE ERIC (98), M. et Mme DUTRIPON ET LERAY OLIVIER ET ELODIE (97), M. et Mme FISSORE ANTONIO (125), M. et Mme GIMENEZ JEAN-PIERRE (134), M. et Mme GRIMAUD CHRISTIAN (97), M. LAFON JEAN-MICHEL (101), M. et Mme PONS XAVIER (190)					

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 15 : SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ASSURANCE PROTECTION JURIDIQUE



PJ : PROPOSITION DE CONTRAT JURIDICA

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

Dans le but de mieux protéger les intérêts du Syndicat des copropriétaires en cas de litige l'opposant à un tiers, en lui donnant tous moyens techniques, juridiques et financiers, l'Assemblée Générale décide de souscrire un contrat d'assurance protection juridique auprès de JURIDICA conformément à la proposition jointe à la convocation émise par NEXITY Solutions assurances.

Le montant de la prime annuelle s'élève à : 390,55 € TTC.

Le contrat est souscrit pour une durée d'une année, renouvelable par tacite reconduction.

Conformément à l'ART 39 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale autorise le Syndic à traiter au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires avec NEXITY Solutions Assurances, filiale de NEXITY LAMY SAS, en qualité de courtier, pour régulariser la souscription du contrat.

Vote sur la proposition JURIDICA :

Présents et Représentés ou	21	3340	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	2	200	voix /	10000	voix
M. et Mme GASTE OLIVIER (101), Mme HASSIKA IRENE (99)					
Abstentions :	2	201	voix /	10000	voix
M. MANDERON RAYMOND (100), M. ROCHAND HENRI (101)					
Ont voté pour :	17	2939	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1570 voix sur 3139 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne : JURIDICA

RESOLUTION N° 16 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX D'INSTALLATION DE DEUX CAMERAS DE VIDEOSURVEILLANCE COMPLEMENTAIRES ET DEPLACEMENT D'UNE DES CAMERAS DEJA INSTALLEE.



PJ : PROPOSITION AQSO TECH

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

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 :

- Installation de caméras de vidéosurveillance pour visionnage des entrées piétons et garage.

- retient :

- la proposition présentée :
- par l'entreprise AQSO TECH pour un montant de 1 142,90€uros TTC

- précise :

- 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 Communes Générales.

- Compte tenu du faible montant des travaux, ces derniers seront pris sur le budget courant.

Vote sur la proposition AQSO TECH :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	21	3340	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	21	3340	voix /	10000	voix

M. et Mme BODET FABRICE représentés par M. PAMPANA ANDRE (96), M. CAILLE ERIC (98), M. et Mme DELMON ALAIN représentés par Société Anonyme NEXITY STUDEA (99), M. et Mme DUTRIPON ET LERAY OLIVIER ET ELODIE (97), M. et Mme FISSORE ANTONIO (125), M. et Mme GASTE OLIVIER (101), M. et Mme GIMENEZ JEAN-PIERRE (134), M. et Mme GRIMAUD CHRISTIAN (97), Mme HASSIKA IRENE (99), M. LAFON JEAN-MICHEL (101), M. et Mme MALDEREZ ALAIN représentés par M. PAMPANA ANDRE (110), M. MANDERON RAYMOND (100), Société Anonyme NEXITY STUDEA (417), M. PAMPANA ANDRE (847), M. et Mme PAMPANA SEBASTIEN représentés par M. PAMPANA ANDRE (103), M. et Mme PONS XAVIER (190), M. et Mme PRUD'HOMME DE LA BOUSSINIERE THIERRY représentés par M. PAMPANA ANDRE (92), M. ROCHAND HENRI (101), M. et Mme SCHWARZ DAMIAN (94), M. et Mme STAMBOULIS CHRISTIAN représentés par M. PAMPANA ANDRE (102), M. et Mme TATON MICHEL représentés par M. PAMPANA ANDRE (137)

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	21	3340	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	21	3340	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1671 voix sur 3340 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne : AQSO TECH

RESOLUTION N° 17 : MANDAT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL : DE DEUX CAMERAS ET LE DEPLACEMENT DE L'UNE DE CELLES INSTALLEES.



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

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour la dépense du budget pour les Travaux de purge et/ ou restructuration des façades pour un budget maximum de€uros

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°16 - Travaux d'installation de deux caméras de vidéosurveillance complémentaires et le déplacement de l'une de celles installées., le vote de la présente décision devient « sans objet ».

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 : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

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

Suite à la décision de l'assemblée générale de faire passer les travaux dans le budget annuel, et à la demande de MR PAMPANA de gérer les travaux en direct, le syndic, e prendra par conséquent aucun frais.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	21	3340	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	101	voix /	10000	voix
M. LAFON JEAN-MICHEL (101)					
Abstentions :	3	300	voix /	10000	voix
Mme HASSIKA IRENE (99), M. MANDERON RAYMOND (100), M. ROCHAND HENRI (101)					
Ont voté pour :	17	2939	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1521 voix sur 3040 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Après avoir activé leur EPC les copropriétaires peuvent notamment :

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

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

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

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

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

(1) Uniquement en cas de règlement par prélèvement automatique

POINT D'INFORMATION N° 21 : MODALITES DE DEMANDE D'INSCRIPTION D'UNE QUESTION A L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE (AVANT DERNIER ALINEA DE L'ART 10 DU DECRET DU 17 MARS 1967).

Le Syndic informe les copropriétaires de la modification du décret du 17 mars 1967 par décret du 20 avril 2010 quant aux modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

L'ART 10 précise désormais que :

" Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de

l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux."

Sont donc concernées notamment toutes demandes visant :

- les modalités d'appels de provisions (quantum, périodicité...) pour le financement du budget prévisionnel, dès lors qu'il conviendrait de déroger à la règle des appels de fonds trimestriels par quart.
- les modalités d'appels de provisions relatifs au financement des opérations de travaux.
- les modalités de gestion bancaire du Syndicat des copropriétaires.
- le vote des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, ou l'autorisation à donner à un copropriétaire d'effectuer à ses frais les dits travaux.
- toute décision relevant de la majorité de l'ART 25, 26 et 30 (travaux d'amélioration et modalités de financement des travaux d'amélioration et des dépenses d'entretien et de fonctionnement ultérieurs de ces opérations) de la loi du 10 juillet 1965, notamment toute demande d'autorisation à donner à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. Dans ce cas, il convient au regard du nouveau texte de fournir un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.
- la surélévation de bâtiments ou l'aliénation du droit de surélever un bâtiment existant.
- à autoriser le Syndic à introduire une demande en justice.

Dans tous les cas, le Syndic recommande aux copropriétaires de le contacter pour vérifier la nécessité de joindre un projet de résolution et les éventuelles pièces complémentaires, à l'appui de leur demande de question à porter à l'ordre du jour.

Il rappelle également qu'il convient d'adresser la demande par lettre recommandée avec accusé de réception, suffisamment tôt pour qu'il puisse la prendre en compte. Dans le cas où les convocations seraient déjà formalisées ou transmises, toute demande tardive ne pourrait être inscrite qu'à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale suivante.

POINT D'INFORMATION N° 22 : INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVE CLIENTS (EPC)



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

Après avoir activé leur EPC les copropriétaires peuvent notamment :

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

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

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

Votre Espace Client est accessible depuis www.mynexity.fr 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° 23 : INFORMATION LOI ALUR (2): ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE



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

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

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

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

POINT D'INFORMATION N° 24 : POINT D'INFORMATION SUR LA MODIFICATION DES TANTIEMES GENERAUX SUITE A LA SUPPRESSION DE 2 GARAGES DE MR PAMPANA.



Suite au jugement du 6 FEVRIER 2020 opposant MR PAMPANA à plusieurs défendeurs, (extraits ci-joints), les millièmes généraux actuellement sur 10 000 ont été modifiés pour être réduits à 9 972.

Toutes les clés de répartition dans lesquelles ces deux lots apparaissent sont également modifiées.

En effet, le nombre de boxs appartenant à MR PAMPANA ayant été réduit de 2 d'entre eux (lot N°12 sur 13 millièmes généraux et Lot N° 25 sur 15 millièmes généraux) suite à une erreur de construction (mauvais calcul de l'aire de retournement pour pouvoir accéder au monte voiture), ce dernier a, engagé une procédure afin, notamment, d'acter ce fait.

Ci-joint au dossier de convocation, la partie du règlement de copropriété indiquant P47 que s'il y a une modification des répartitions, ces dernières "seront modifiées de plein droit si le nombre d'appartements ou d'emplacements de stationnement venait à être modifié par suite de réunion, de division, de création ou de suppression de lots".

Le syndic peut donc effectuer les modifications du règlement de copropriété sans avoir besoin de passer par un notaire ni un modificatif au règlement de copropriété.

Ci-joint également, le mail de l'avocat de MR PAMPANA confirmant que le nécessaire peut (et doit) être effectué par le syndic.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 11h29.

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. SCHWARZ DAMIAN







LE SECRETAIRE

Mme DARMON Laurie


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	