



NEXITY EVRY COURCOURONNES
72 ALLEE DES CHAMPS ELYSEES
91080 EVRY COURCOURONNES
(COURCOURONNES)

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :
SAINT MERRY
9 RUE SAINT MERRY
91310 LINAS

Téléphone : 01.82.30.54.70

LINAS, 25/04/2023

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le mardi 25 avril 2023 à 18h15

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

salle de la Lampe
RUE DE LA LAMPE
6
91310 LINAS

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 : | 6 | 3708 | voix / | 10000 | voix soit | 37,08% |
| Absents : | 13 | 6292 | voix / | 10000 | voix soit | 62,92% |
| Total : | 19 | 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.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 6 copropriétaires sur 19 sont présents ou représentés et possèdent 3708 voix sur 10000 voix.
Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance.

Etaient absents :

M. ALVES RODRIGUES ROGERIO (478), M. AUFFRAY ANTHONY (496), M. et Mme BERLAND / JOURDAIN Pierre-Marie / Amandine (503), M. et Mme BIGNON / MULLER LOIC / EMILIE (1773), Mme DAVID Laura Suzanne (249), SCI DE LA TOUR (34), Commune DE LINAS (534), M. DIETSCHY LUDOVIC (478), M. FORTIER Arnaud Romain (506), M. et Mme LE GALL - LE BRIS Gaenor (85), M. et Mme MBELLE ABEGA (253), M. et Mme PINA / TEROY MATHIAS / MELISSA (464), Mme RAVARY PASCALE (439).

PV AG SAINT MERRY

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

AS
FB
S
Paraphes

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

| | |
|---|---------------|
| Résolution n°1 Désignation du Président de séance | Page 3 |
| Résolution n°2 Désignation des Scrutateurs | Page 3 |
| Résolution n°3 Désignation du Secrétaire de séance | Page 3 |
| Résolution n°4 Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 | Page 3 |
| Résolution n°5 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 pour un montant de 11 900 €. | Page 4 |
| Résolution n°6 Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de un an. | Page 4 |
| Résolution n°7 rappel - vote d'un audit énergétique lors de l'Assemblée du 23/06/2022 | Page 5 |
| Résolution n°8 Information sur le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) obligatoire (Loi Climat et Résilience du 22/08/2021) | Page 5 |
| Résolution n°9 Décision à prendre relative à l'élaboration d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) incluant le diagnostic de performance énergétique collectif. PJ: Proposition de ACCEO + ASCAUDIT | Page 6 |
| Résolution n°10 Annulation de la décision prise lors de la résolution n°08 de l'Assemblée générale du 23/06/22 (Audit énergétique) | Page 7 |
| Résolution n°11 Mise à jour du règlement de copropriété avec les dispositions des articles 1, 6-2 à 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 . Désignation d'un avocat pour établir le projet de modificatif à la suite de son audit. | Page 7 |
| Résolution n°12 Questions diverses ne nécessitant pas un vote. | Page 8 |
| Résolution n°13 Information sur l'Espace Privé Mynexity | Page 8 |
| Résolution n°14 Informations relatives au service d'envoi des convocations et procès-verbaux par notification électronique de Nexity | Page 9 |

PROCÈS VERBAL

RÉSOLUTION N° 1 : DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

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



Est candidat :

- M. BERARD Florent

Vote sur la candidature de M. BERARD Florent :

| | | | | | |
|--|---|------|--------|-------|------|
| Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance : | 6 | 3708 | voix / | 10000 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10000 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10000 | voix |
| Ont voté pour : | 6 | 3708 | voix / | 10000 | voix |

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1855 voix sur 3708 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance M. BERARD Florent.

RÉSOLUTION N° 2 : DÉSIGNATION DES SCRUTATEURS

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



Est candidat :

- M. JOUGLAS Aurélien

Vote sur la candidature de M. JOUGLAS Aurélien :

| | | | | | |
|--|---|------|--------|-------|------|
| Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance : | 6 | 3708 | voix / | 10000 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10000 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10000 | voix |
| Ont voté pour : | 6 | 3708 | voix / | 10000 | voix |

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1855 voix sur 3708 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) : M. JOUGLAS Aurélien

RÉSOLUTION N° 3 : DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

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



Est candidat :

- Mme DESCHAMPS Cecile

Vote sur la candidature de Mme DESCHAMPS Cecile :

| | | | | | |
|--|---|------|--------|-------|------|
| Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance : | 6 | 3708 | voix / | 10000 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10000 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10000 | voix |
| Ont voté pour : | 6 | 3708 | voix / | 10000 | voix |

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1855 voix sur 3708 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance Mme DESCHAMPS Cecile.

RÉSOLUTION N° 4 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022

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 01/01/2022 au 31/12/2022, 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 5036.22 € pour les opérations courantes
- un montant total de charges nettes de 00.00 € pour les travaux et opérations exceptionnelles

Vote sur la proposition :

| | | | | | |
|--|---|------|--------|-------|------|
| Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance : | 6 | 3708 | voix / | 10000 | voix |
|--|---|------|--------|-------|------|

PV AG SAINT MERRY

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

S

FR
A

| | | | | | |
|-------------------|---|------|--------|-------|------|
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10000 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10000 | voix |
| Ont voté pour : | 6 | 3708 | voix / | 10000 | voix |

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1855 voix sur 3708 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RÉSOLUTION N° 5 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 POUR UN MONTANT DE 11 900 €.



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 01/01/2024 au 31/12/2024.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 11 900 € et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

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

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

Vote sur la proposition :

| | | | | | |
|--|---|------|--------|-------|------|
| Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance : | 6 | 3708 | voix / | 10000 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10000 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10000 | voix |
| Ont voté pour : | 6 | 3708 | voix / | 10000 | voix |

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1855 voix sur 3708 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RÉSOLUTION N° 6 : DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DURÉE DE UN AN.



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

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

- M. JOUGLAS AURELIEN
- Mme LE BRIS .

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

Sont candidats :

- M. JOUGLAS Aurélien
- M. BÉRARD Florent

Vote sur la candidature de M. JOUGLAS Aurélien :

| | | | | | |
|--|---|------|--------|-------|------|
| Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance : | 6 | 3708 | voix / | 10000 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10000 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10000 | voix |
| Ont voté pour : | 6 | 3708 | voix / | 10000 | voix |

Société 99 ROUTE D'ORLEANS (2250), M. et Mme BOUYER CHRISTIAN (220), M. et Mme JOUGLAS / HARDUIN Aurélien / Estelle (418), M. et Mme LETOURNEUR PASCAL représentés par M. et Mme BOUYER CHRISTIAN (478), M. PEREIRA MIRANDA DOMINGOS PAULO (325), Syndicat ST MERRY (17)

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. JOUGLAS Aurélien :

| | | | | | |
|--|---|------|--------|-------|------|
| Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance : | 6 | 3708 | voix / | 10000 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10000 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10000 | voix |
| Ont voté pour : | 6 | 3708 | voix / | 10000 | voix |

PV AG SAINT MERRY

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

S

Paraphes

FR

A

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1855 voix sur 3708 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. BERARD Florent :

| | | | | | |
|--|---|------|--------|-------|------|
| Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance : | 6 | 3708 | voix / | 10000 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10000 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10000 | voix |
| Ont voté pour : | 6 | 3708 | voix / | 10000 | voix |

Société 99 ROUTE D'ORLEANS (2250), M. et Mme BOUYER CHRISTIAN (220), M. et Mme JOUGLAS / HARDUIN Aurélien / Estelle (418), M. et Mme LETOURNEUR PASCAL représentés par M. et Mme BOUYER CHRISTIAN (478), M. PEREIRA MIRANDA DOMINGOS PAULO (325), Syndicat ST MERRY (17)

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. BERARD Florent :

| | | | | | |
|--|---|------|--------|-------|------|
| Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance : | 6 | 3708 | voix / | 10000 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10000 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10000 | voix |
| Ont voté pour : | 6 | 3708 | voix / | 10000 | voix |

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1855 voix sur 3708 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

En conséquence, l'Assemblée Générale désigne : M. JOUGLAS Aurélien, M. BERARD Florent, 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 31/12/2023

POINT D'INFORMATION N° 7 : RAPPEL - VOTE D'UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE LORS DE L'ASSEMBLÉE DU 23/06/2022



Le Syndic rappelle à l'Assemblée Générale la résolution n°8 adoptée lors de l'AG du 23/06/22 concernant la réalisation d'un audit énergétique (budget maximum de 5 800 € TTC ayant été appelé au 01/09/22).

A la suite de la prise de connaissance de la nouvelle loi Climat et Résilience, le syndic n'a pas souhaité lancer ledit audit; le plan pluriannuel (appelé P P T) intégrant un DPE collectif étant devenu obligatoire (en lieu et place du simple audit).

De plus, si ce P P T n'est pas réalisé alors il ne sera pas possible au Syndicat des copropriétaires d'obtenir des subventions dans le cadre du projet de travaux de rénovation énergétique.

POINT D'INFORMATION N° 8 : INFORMATION SUR LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPT) OBLIGATOIRE (LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE DU 22/08/2021)



La loi Climat et résilience du 22/08/2021 rend obligatoire le vote par l'assemblée générale de la copropriété d'un projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPT).

L'objectif de ce PPT est de favoriser l'entretien de l'immeuble et de faciliter la réalisation de travaux de rénovation énergétique : que chaque copropriété dispose d'un outil répertoriant les travaux à réaliser et les opportunités énergétiques à mettre en œuvre.

Le PPT identifie pour chaque opération / scénario les priorités, une estimation des coûts induits, et les modalités de financement et aides disponibles. Actualisable tous les 10 ans, le PPT doit être mise en place pour toutes les copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation, de plus de 15 ans.

Pour la réalisation du Plan Pluriannuel de Travaux, la loi Climat et résilience impose pour toutes les copropriétés dont le Permis de Construire est antérieure au 1/1/2013 l'établissement d'un Diagnostic de Performance Énergétique collectif.

PV AG SAINT MERRY

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

5

FB

AK

L'ensemble du dispositif doit conduire une stratégie d'entretien pérenne des bâtiments et l'amélioration de la performance thermique des immeubles au moment où les logements à forte consommation d'énergie (Etiquette E, F et G) seront progressivement interdits à la location, et dès 2023 pour une fraction de ceux classés G.

Afin de permettre aux copropriétés et aux copropriétaires de répondre à leurs obligations, Nexity consulte actuellement des prestataires, justifiant des compétences requises pour réaliser ces missions.

Votre gestionnaire partagera avec le conseil syndical l'offre la mieux adaptée à votre copropriété. Celle-ci sera soumise à la plus proche assemblée générale.

RÉSOLUTION N° 9 : DÉCISION À PRENDRE RELATIVE À L'ÉLABORATION D'UN PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPT) INCLUANT LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE COLLECTIF.



PJ: PROPOSITION DE ACCEO + ASCAUDIT

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

L'assemblée générale est sollicitée sur la question de l'élaboration par un tiers, disposant des compétences et des garanties fixées par décret n° 2022-663 du 25 avril 2022, d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT). Cette obligation a été fixée par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite Climat et Résilience, pour tous les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation de plus de 15 ans.

Le projet de PPT proposé comporte, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du Diagnostic de performance énergétique (DPE) prévu l'Art L 126-31 du Code de la Construction et de l'habitation. :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre;

- Un DPE collectif;
- L'estimation du niveau de performance énergétique que les travaux mentionnés permettent d'atteindre;
- L'estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation;
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Avis du Syndic :

Afin de permettre à la copropriété d'anticiper au mieux les dépenses futures et ajuster la cotisation du fonds travaux en conséquence, le syndic invite les copropriétaires à faire réaliser le projet de plan pluriannuel pour leur copropriété.

Le document comporte notamment le diagnostic de performance énergétique collectif comprenant les informations nécessaires à l'établissement du diagnostic de performance individuel nécessaire dans le cadre de la location et achat des logements.

Par ailleurs, les sommes disponibles sur le fonds travaux peuvent être utilisées pour financer le PPT.

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des explications du Syndic
 - pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés ;
 - pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
 - et après en avoir délibéré,
- Décide de faire élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) incluant le diagnostic de performance énergétique collectif (DPEC) obligatoires
 - Retient la proposition présentée :
 - par ASCAUDIT pour un montant de 6600 €uros TTC incluant PPT / DEPE COLLECTIF/ AUDIT ENERGETIQUE

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance de l'étude technique, 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 % |

- décide que les honoraires du Syndic au titre de l'élaboration du PPT s'élèvent à 360 € TTC (forfait

PV AG SAINT MERRY

minimum).

- le financement de 1 vacation au titre des réunions supplémentaires nécessaires à l'élaboration du PPT en qualité de représentant du maître d'ouvrage.

Il est précisé que le coût de l'élaboration du projet de PPT incluant le DPEC, et les honoraires du syndic sera réparti selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges communes générales.

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

- Montant : 100 % , exigibilité : 01/07/2023

L'assemblée générale prend acte que le contenu du projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) incluant diagnostic de performance énergétique collectif (DPEC) sera présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son établissement. Le Syndic, en liaison avec le Conseil Syndical inscrira à l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée générale la question de l'approbation du projet de plan pluriannuel de travaux ainsi que les modalités générales de sa mise en œuvre.

Vote sur la proposition ASCAUDIT :

| | | | | | |
|--|---|------|--------|-------|------|
| Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance : | 6 | 3708 | voix / | 10000 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10000 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10000 | voix |
| Ont voté pour : | 6 | 3708 | voix / | 10000 | voix |

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1855 voix sur 3708 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition ACCEO :

| | | | | | |
|--|---|------|--------|-------|------|
| Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance : | 6 | 3708 | voix / | 10000 | voix |
| Ont voté contre : | 6 | 3708 | voix / | 10000 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10000 | voix |
| Ont voté pour : | 0 | 0 | voix / | 10000 | voix |

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 1855 voix sur 3708 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition ASCAUDIT ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.

RÉSOLUTION N° 10 : ANNULATION DE LA DÉCISION PRISE LORS DE LA RÉSOLUTION N°08 DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 23/06/22 (AUDIT ÉNERGÉTIQUE)

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

Après avoir délibéré, et suite au vote de la résolution précédente, l'Assemblée générale décide d'annuler le vote de la décision prise lors de la résolution n°08 de l'Assemblée générale du 23/06/22 concernant la réalisation d'un audit énergétique.

Il sera procédé à la régularisation du compte travaux au 01/07/2023 par le syndic.

Vote sur la proposition :

| | | | | | |
|--|---|------|--------|-------|------|
| Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance : | 6 | 3708 | voix / | 10000 | voix |
| Ont voté contre : | 0 | 0 | voix / | 10000 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10000 | voix |
| Ont voté pour : | 6 | 3708 | voix / | 10000 | voix |

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1855 voix sur 3708 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RÉSOLUTION N° 11 : MISE À JOUR DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ AVEC LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 1, 6-2 À 6-4 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 . DÉSIGNATION D'UN AVOCAT POUR ÉTABLIR LE PROJET DE MODIFICATIF À LA SUITE DE SON AUDIT.

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

PV AG SAINT MERRY

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 

3

Il est rappelé à l'Assemblée Générale des copropriétaires l'obligation de mettre en conformité le règlement de copropriété avec les articles 1, 6-2 à 6-4 de la loi du 10 juillet 1965.

Cette nouvelle obligation légale conduit le Syndic à proposer au vote sa mise en conformité avec la nouvelle réglementation.

L'audit du règlement de copropriété établi par le cabinet AUDINEAU & Associés, dont les conclusions étaient jointes à la convocation fait état de la nécessité de réaliser ces modificatifs.

Dès lors, il convient d'établir un projet de mise à jour du règlement de copropriété. Ce projet sera ensuite soumis au vote d'une prochaine assemblée générale et décider de le publier dans les conditions légales.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de procéder à l'adaptation du règlement de copropriété de l'immeuble selon les dispositions de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 « portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » dite loi « ELAN » et l'ordonnance du 30 octobre 2019, et ce pour un budget de (rayer les mentions inutiles) :

- 2.500,00 € TTC pour les copropriétés jusqu'à 100 lots principaux,
- 3.500,00 € TTC pour les copropriétés de 101 à 500 lots principaux,
- 5.000,00 € TTC au-delà de 500 lots principaux.
- xx.000,00 € TTC au-delà de 1.000 lots principaux (devis sur mesure).

L'assemblée générale, pour ce faire, missionne le cabinet AUDINEAU & Associés, avocats, pour procéder à cette mise à jour, pour un budget de 2500 € TTC, conformément à la plaquette de présentation afférente, annexée à la convocation.

Cette dépense sera financée par la réalisation d'un appel de fonds qui sera rendu exigible en date du 01/07/2023.

Vote sur la proposition :

| | | | | | |
|---|---|------|--------|-------|------|
| Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance : | 6 | 3708 | voix / | 10000 | voix |
| Ont voté contre : | 6 | 3708 | voix / | 10000 | voix |
| Abstentions : | 0 | 0 | voix / | 10000 | voix |
| Ont voté pour : | 0 | 0 | voix / | 10000 | voix |

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 1855 voix sur 3708 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 12 : QUESTIONS DIVERSES NE NÉCESSITANT PAS UN VOTE.



- 1extincteur sera acheté par la SCI 99 ROUTE D'ORLEANS afin qu'il soit installé dans le parking. le SDC procédera au remboursement de ses frais en conséquence; ce dispositif incendie étant obligatoire.

- sinistre par façade en cours chez M. JOUGLAS - RDV d'expertise prévu le 05/05/23, la sté GUEDES sera présente pour chiffrage des travaux à réaliser en façade.

POINT D'INFORMATION N° 13 : INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVÉ MYNEXITY



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

Après avoir activé leur Espace Client MyNexity les copropriétaires peuvent notamment :

- Consulter la situation de leurs comptes (charges, travaux, avances, fonds travaux),
- Accéder à l'ensemble de leurs documents : fiche synthétique d'immeuble, appel de fonds, compte individuel de charges, copie de la convocation d'assemblée générale et derniers procès-verbaux, règlement de copropriété, contrat de syndic, carnet d'entretien...
- Payer leurs charges en ligne,
- Demander à recevoir par email leurs documents (1) : appel de fonds, compte individuel de charges,

PV AG SAINT MERRY

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

FR
AT
S

- Consulter la liste des membres du CS et des fournisseurs de leur immeuble, le calendrier et les comptes rendus de visite de leur immeuble,
- Déclarer un incident/panne ou déposer toutes demandes (comptable, information, document, ...) puis suivre en temps réel leurs avancements,
- Accéder à l'assistance Nexity, permettant de consulter nos tutoriels & les réponses aux questions fréquentes par thématiques : Ma copropriété, Mon Syndic, Le Conseil Syndical et ses membres, Assemblées générales, Mes documents de Syndic, Travaux et sinistres, Honoraires et charges.

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

- Suivre le budget, les dépenses et la situation de trésorerie de leur copropriété,
- Consulter l'attestation d'immatriculation, les factures de charges et les relevés bancaires de la copropriété, la balance générale des comptes, les documents du syndic (attestations et carte professionnelle), l'annuaire des copropriétaires,
- Découvrir les actualités pratiques et réglementaires dédiées aux Conseils Syndicaux.

Votre Espace Client est accessible depuis www.mynexity.fr 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° 14 : INFORMATIONS RELATIVES AU SERVICE D'ENVOI DES CONVOCATIONS ET PROCÈS-VERBAUX PAR NOTIFICATION ÉLECTRONIQUE DE NEXITY



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

Nexity a choisi, pour des questions de sécurité juridique, l'envoi par notification électronique.

Le montant des frais de notification électronique 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 par notification électronique étant sensiblement moins chers que les frais postaux d'une lettre recommandée avec accusé de réception
- Economiser du papier

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h26.

FB
S
A

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

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

LE PRÉSIDENT

M. BERARD Florent



LE SECRÉTAIRE







Mme DESCHAMPS Cecile



LE(S) SCRUTATEUR(S)

M. JOUGLAS Aurélien

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 |  |