



**NEXITY LONGJUMEAU**  
**12 PLACE CHARLES STEBER**  
**91160 LONGJUMEAU**

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

**Immatriculation : AB6527766**

**Téléphone : 01.64.48.95.25**

LONGJUMEAU, 05/07/2019

## PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**Le vendredi 5 juillet 2019 à 18h00**

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

Au bureau du syndic  
 PLACE CHARLES STEBER  
 91160 LONGJUMEAU

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou contre émargement.

Présents et Représentés :	7	6288	voix /	10000	voix soit	62,88%
Absents :	9	3712	voix /	10000	voix soit	37,12%
<b>Total :</b>	<b>16</b>	<b>10000</b>	<b>voix /</b>	<b>10000</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 7 copropriétaires sur 16 sont présents ou représentés et possèdent 6288 voix sur 10000 voix.**

### Etaient absents :

M. ALVES RODRIGUES ROGERIO (478), M. AUFRAY ANTHONY (496), Commune DE LINAS (534), M. et Mme JOUGLAS - HARDUIN Aurélien et Estelle (418), M. LEBELLEGO (574), M. et Mme LETOURNEUR PASCAL (478), M. et Mme MBELLE ABEGA (253), Syndicat ST MERRY (17), M. VERRAX ROMAIN (464).

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

120  
 CB. CCG  
 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 1er janvier au 31 décembre 2018	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°6</b> Point d'information : Situation de trésorerie de l'immeuble	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°7</b> Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31 décembre 2018	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°8</b> Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°9</b> Souscription au service Nexity Assistance Immeuble en cas d'urgence	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°10</b> Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée d'un an	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°11</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°12</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°13</b> Autorisation d'engagement à donner au conseil Syndical	<b>Page 7</b>
<b>Résolution n°14</b> Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2019 pour un montant de 15 000 €	<b>Page 8</b>
<b>Résolution n°15</b> Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2020 pour un montant de 15 000 €.	<b>Page 8</b>

<b>Résolution n°16</b>	<b>Page 8</b>
Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de reprise de la maçonnerie PJ : proposition SETRIM du 28/01/2019	
<b>Résolution n°17</b>	<b>Page 9</b>
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).	
<b>Résolution n°18</b>	<b>Page 9</b>
Décision à prendre relative au financement des travaux votés à la résolution n° 16 par le fonds travaux (majorité de l'article 25/25-1 de la loi du 10 juillet 1965)	
<b>Résolution n°19</b>	<b>Page 10</b>
Décision à prendre par l'assemblée générale pour nommer un architecte en vue de réaliser un audit technique de l'ensemble immobilier PJ : Proposition ATTEA du 28/02/2019 Proposition CROUE ET LANDAZ du 27/02/2019 Proposition AFAA du 7/06/2019	
<b>Résolution n°20</b>	<b>Page 10</b>
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).	
<b>Résolution n°21</b>	<b>Page 11</b>
Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de remplacement de l'interphone PJ : proposition DOME du 13/09/2018	
<b>Résolution n°22</b>	<b>Page 11</b>
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).	
<b>Résolution n°23</b>	<b>Page 11</b>
Décision à prendre relative au financement des travaux votés à la résolution n° 21 par le fonds travaux (majorité de l'article 25/25-1 de la loi du 10 juillet 1965)	
<b>Résolution n°24</b>	<b>Page 12</b>
Informations relatives au service de notification des convocations et procès-verbaux par lettre recommandée électronique de Nexity	
<b>Résolution n°25</b>	<b>Page 12</b>
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).	
<b>Résolution n°26</b>	<b>Page 13</b>
Information sur l'Espace Privé Clients (EPC)	
<b>Résolution n°27</b>	<b>Page 13</b>
Information Loi ALUR (2): Assurance responsabilité Civile	
<b>Résolution n°28</b>	<b>Page 13</b>
Vie de l'immeuble - Fixation de la date prévisionnelle de la prochaine Assemblée Générale	

# PROCÈS VERBAL

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

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



Est candidat :

- M. LE GALL - Gaenor

### Vote sur la candidature de M. LE GALL - Gaenor :

Présents et Représentés :	7	6288	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	7	6288	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3145 voix sur 6288 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance M. LE GALL - Gaenor.**

## RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS

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



Est candidat :

- M. BUSSON GREGORY

### Vote sur la candidature de M. BUSSON GREGORY :

Présents et Représentés :	7	6288	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	7	6288	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3145 voix sur 6288 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) : M. BUSSON GREGORY**

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

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



Est candidat :

- Mme GARREAU Katia

### Vote sur la candidature de Mme GARREAU Katia :

Présents et Représentés :	7	6288	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	7	6288	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3145 voix sur 6288 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance Mme GARREAU Katia.**

## POINT D'INFORMATION N° 4 : RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL



Le syndic fait un point sur l'état structurelle de l'immeuble et des points à soulever ultérieurement.

Arrivée de M. et Mme JOUGLAS - HARDUIN Aurélien et Estelle (418 voix)

Ce qui porte le nombre de présents et représentés à 8 totalisant 6706 voix sur 10000 voix.

## RESOLUTION N° 5 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 1ER JANVIER AU 31 DECEMBRE 2018

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



L'Assemblée Générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2018, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :

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

120  
GB GLG  
Paraphes

- un montant total de charges nettes de 10 928.43 € pour les opérations courantes

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés :	8	6706	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	8	6706	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3354 voix sur 6706 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

---

**POINT D'INFORMATION N° 6 : POINT D'INFORMATION : SITUATION DE TRESORERIE DE L'IMMEUBLE**


Les copropriétaires prennent acte des informations transmises par le syndic.

---

**RESOLUTION N° 7 : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE ARRETE AU 31 DECEMBRE 2018**


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

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31 décembre 2018.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés :	8	6706	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	8	6706	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 3354 voix sur 6706 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

---

**RESOLUTION N° 8 : DESIGNATION A NOUVEAU DE LA SOCIETE NEXITY LAMY EN QUALITE DE SYNDIC, APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT**


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

L'Assemblée Générale désigne à nouveau en qualité de Syndic, la société NEXITY LAMY Société par actions simplifiée au capital de 219 388 000 € dont le siège social est situé à Paris (75008), 19 rue de Vienne, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 487 530 099, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2015 000 001 224 portant les mentions Transaction sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière, Syndic de copropriété et Prestations touristiques délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France, bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Syndic de copropriété, pour un montant de 480.000.000 €uros, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS "SOCAMAB", dont le siège social est au 16 Rue Huche Tour KUPKA B TSA 39999 à Paris La Défense Cedex (92919), pour une durée d'un an.

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 1er juillet 2019 et prendra fin le 30 juin 2020.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 3 000.00€ HT, soit 3.600.00€ TTC pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période de l'exercice comptable du 1er janvier au 31 décembre 2019.

A l'issue de celle-ci, les honoraires dus jusqu'au terme du mandat seront calculés au prorata de la période.

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

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne Mr legall 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 :**

Présents et Représentés :	8	6706	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	8	6706	voix /	10000	voix

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

**RESOLUTION N° 9 : SOUSCRIPTION AU SERVICE NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE EN CAS D'URGENCE**

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

NEXITY LAMY propose aux copropriétés le prolongement de sa mission de syndic en mettant en place un service téléphonique en dehors des jours et heures ouvrables de l'agence. Ainsi la mission de syndic donnée par la copropriété à NEXITY LAMY permettra d'assurer une permanence, via la mise à disposition d'un conseiller pour prendre en charge et suivre une intervention, en accompagnant la copropriété avec sérénité dans des situations d'urgence, en dehors des jours et heures ouvrables.

La prestation a pour but de missionner les entreprises pour faire face à des situations d'urgence et à des dysfonctionnements majeurs survenant dans les parties communes ou sur les éléments d'équipements communs de l'immeuble.

Cette assistance n'a pas vocation à prendre en charge des demandes administratives juridiques ou encore comptables qui seront redirigées par le conseiller au gestionnaire habituel de la copropriété.

NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE missionnera les entreprises sous contrat avec la copropriété ou celles qui interviennent habituellement pour son compte. Au cas où ces prestataires ne disposeraient pas de services d'astreinte, NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE mandatera une entreprise susceptible de prendre des mesures conservatoires et / ou de nature à mettre un terme au dysfonctionnement constaté. Ces entreprises sont référencées pour leurs qualité et compétence d'intervention à des coûts maîtrisés.

NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE est à la disposition de tous les résidents de l'immeuble via un numéro d'appel d'urgence.

La mission de NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE consistant en un prolongement du contrat de syndic de NEXITY LAMY, sa durée est donc calée sur celle de ce dernier. Elle prendra donc effet le 1er juillet 2019 pour prendre fin le 30 juin 2020.

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),

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 208.33 € HT, soit 250 € 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 :	8	6706	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	8	6706	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	0	0	voix /	10000	voix

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° 10 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DUREE D'UN AN**

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

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

- M. LETOURNEUR PASCAL

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

Sont candidats :

- Mme MATHIS Fabienne
- Mme LE BRIS Marjorie
- M. JOUGLAS Aurélien

**Vote sur la candidature de Mme MATHIS Fabienne :**

Présents et Représentés :	8	6706	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	8	6706	voix /	10000	voix

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

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

120  
  
 Paraphes

1965.

**Vote sur la candidature de Mme LE BRIS Marjorie :**

Présents et Représentés :	8	6706	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	8	6706	voix /	10000	voix

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

**Vote sur la candidature de M. JOUGLAS Aurélien :**

Présents et Représentés :	8	6706	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	8	6706	voix /	10000	voix

*Cette résolution est adoptée 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 : Mme MATHIS Fabienne, Mme LE BRIS Marjorie, M. JOUGLAS Aurélien, en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 30/06/2020**

### **RESOLUTION N° 11 : 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 1 € 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 :	8	6706	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	8	6706	voix /	10000	voix

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

### **RESOLUTION N° 12 : 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 :	8	6706	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	8	6706	voix /	10000	voix

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

### **RESOLUTION N° 13 : AUTORISATION D'ENGAGEMENT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL**

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



Conformément à l'Article 21 du Décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale autorise le Conseil Syndical pendant la durée du mandat en cours, à décider de certaines dépenses entrant dans le cadre de la gestion courante de l'immeuble, jusqu'à un montant maximum de 2 500 Euros HT

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

KG  
OLG  
Paraphes

Le Conseil Syndical rendra compte lors de chaque Assemblée Générale de l'exécution de cette délégation.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés :	8	6706	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	8	6706	voix /	10000	voix

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

**RESOLUTION N° 14 : ACTUALISATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 1ER JANVIER AU 31 DECEMBRE 2019 POUR UN MONTANT DE 15 000 €**



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

Lors de l'Assemblée Générale du 20 juin 2018, le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice comptable en cours du 1er janvier au 31 décembre 2019 a été adopté pour un montant de 13 145 €.

L'Assemblée décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en portant son montant à 14.585.00 €, conformément au détail joint à la convocation.

La régularisation des provisions de charges, consécutive à l'actualisation dudit budget interviendra lors du prochain appel de fonds.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés :	8	6706	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	8	6706	voix /	10000	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3354 voix sur 6706 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**RESOLUTION N° 15 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 1ER JANVIER AU 31 DECEMBRE 2020 POUR UN MONTANT DE 15 000 €.**



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 1er janvier au 31 décembre 2020. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 15 000 € et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès du président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés :	8	6706	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	8	6706	voix /	10000	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3354 voix sur 6706 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**RESOLUTION N° 16 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE REPRISE DE LA MAÇONNERIE PJ : PROPOSITION SETRIM DU 28/01/2019**



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

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis notifié ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

*1/20*

- Décide d'effectuer les travaux suivants : reprise de la maçonnerie
- Retient la proposition présentée :
  - par l'entreprise SETRIM pour un montant de 2 398 € TTC

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférents seront répartis selon :

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

L'assemblée générale décide de financer ces travaux par le fonds ALUR.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés :	8	6706	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	8	6706	voix /	10000	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3354 voix sur 6706 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**La proposition . est retenue par l'Assemblée Générale.**

**RESOLUTION N° 17 : 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

Conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale ayant pris connaissance du barème d'honoraires du Syndic pour suivi administratif, comptable et financier du dossier, ci-dessous rappelé,

Montants HT de l'opération	Taux HT :
• de 0 à 15 000 € HT	300 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %

décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés par la présente Assemblée Générale à la résolution n° 16, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à 360 € TTC.

L'Assemblée Générale décide du financement des vacations au titre de visites supplémentaires du chantier en qualité de représentant du maître d'ouvrage.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés :	8	6706	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	8	6706	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 3354 voix sur 6706 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**RESOLUTION N° 18 : DECISION A PRENDRE RELATIVE AU FINANCEMENT DES TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION N° 16 PAR LE FONDS TRAVAUX (MAJORITE DE L'ARTICLE 25/25-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)**



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

A la suite du vote des travaux de reprise de maçonnerie décidés à la résolution n° 16 de la présente assemblée générale, pour un budget global de 2 758 € euros, et conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 relatives à l'utilisation du fonds travaux,

l'assemblée générale décide:

- d affecter au financement de ces travaux la somme de 2 758 € euros correspondant aux montants appelés à la date du 01/04/2019 au titre des fonds travaux ALUR,
- selon l'échéancier suivant :
  - Montant : 100 %, le : 01/09/2019

PV AG SAINT MERRY

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés :	8	6706	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	8	6706	voix /	10000	voix

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

## RESOLUTION N° 19 : DECISION A PRENDRE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE POUR NOMMER UN ARCHITECTE EN VUE DE REALISER UN AUDIT TECHNIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER



**PJ : PROPOSITION ATTEA DU 28/02/2019**

**PROPOSITION CROUE ET LANDAZ DU 27/02/2019**

**PROPOSITION AFAA DU 7/06/2019**

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 notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

- Décide d'effectuer de nommer un architecte en vue de réaliser un audit technique de l'ensemble immobilier.
- Retient la proposition présentée :
  - par le cabinet ATTEA pour un montant de 1.850,00 €uros HT

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais et honoraires y afférents seront répartis 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 : 50 % , exigibilité : 01/08/2019
- Montant : 50 % , exigibilité : 01/09/2019

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés :	8	6706	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	8	6706	voix /	10000	voix

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

## RESOLUTION N° 20 : 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 25 / Article 25-1

Conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale ayant pris connaissance du barème d'honoraires du Syndic pour suivi administratif, comptable et financier du dossier, ci-dessous rappelé,

Montants HT de l'opération	Taux HT
• de 0 à 15 000 € HT	300 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %

décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés par la présente Assemblée Générale à la résolution n° 19, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à 360 € TTC.

L'assemblée Générale décide du financement des vacations au titre de visites supplémentaires du chantier en qualité de représentant du maître d'ouvrage.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés :	8	6706	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	8	6706	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

*KG*  
  
 Paraphes

Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	0	0	voix /	10000	voix

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° 21 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE L'INTERPHONE

**PJ : PROPOSITION DOME DU 13/09/2018**

Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis notifié ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

demande au syndic de faire établir deux autres devis comparatif qui sera présenté lors de la prochaine assemblée générale

### Vote sur la proposition . :

Présents et Représentés :	3	2528	voix /	4198	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	4198	voix
Abstentions :	0	0	voix /	4198	voix
Ont voté pour :	3	2528	voix /	4198	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1265 voix sur 2528 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**La proposition . est retenue par l'Assemblée Générale.**

## RESOLUTION N° 22 : 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

Conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale ayant pris connaissance du barème d'honoraires du Syndic pour suivi administratif, comptable et financier du dossier, ci-dessous rappelé,

Montants HT de l'opération	Taux HT :
• de 0 à 15 000 € HT	300 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %

décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés par la présente Assemblée Générale à la résolution n° 21, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à 360 € TTC.

L'Assemblée Générale décide du financement des 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°21 - Travaux de remplacement de l'interphone - Majorité art. 24, le vote de la présente décision devient « sans objet ».**

## RESOLUTION N° 23 : DECISION A PRENDRE RELATIVE AU FINANCEMENT DES TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION N° 21 PAR LE FONDS TRAVAUX (MAJORITE DE L'ARTICLE 25/25-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

Clé de répartition : 0008-1 Batiments - Article 25 / Article 25-1

A la suite du vote des travaux de reprise de maçonnerie décidés à la résolution n° 21 de la présente assemblée générale, pour un budget global de 2 758 € euros, et conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 relatives à l'utilisation du fonds travaux,

l'assemblée générale décide:

- d'affecter au financement de ces travaux la somme de 1 361 € euros correspondant aux montants appelés à la date du 01/04/2019 au titre des fonds travaux ALUR,

- selon l'échéancier suivant :

PV AG SAINT MERRY

- Montant : 100 %, le : 01/10/2019

**Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°21 - Travaux de remplacement de l'interphone - Majorité art. 24, le vote de la présente décision devient « sans objet ».**

**POINT D'INFORMATION N° 24 : 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).

Ce service sera progressivement déployé dans les agences en 2019.

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

Dès qu'il sera disponible à l'agence NEXITY LONGJUMEAU, vous serez informé de l'ouverture de ce service et des modalités d'adhésions par e-mailing.

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

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

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

**POINT D'INFORMATION N° 25 : 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° 26 : 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](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

## POINT D'INFORMATION N° 27 : 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° 28 : VIE DE L'IMMEUBLE - FIXATION DE LA DATE PREVISIONNELLE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE



Les copropriétaires sont informés que la prochaine Assemblée Générale annuelle est prévue fin Mai  
Le syndic convoquera une AGE avant fin 2019 afin de présenter le rapport de l'architecte et envisager les travaux urgents à venir

l'assemblée générale tiens à signaler son mécontentement concernant la gestion de l'immeuble durant l'année 2018

l'assemblée générale demande que le syndic vérifie à nouveau les comptes 2017 au sujet de la consommation

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

JKO PAFAPHES ALG  
Paraphes

d'eau

l'assemblée générale demande au syndic de prendre en charge les frais de l'AGE qui sera convoquée ultérieurement suite à l'absence de gestion, le syndic fera un retour au conseil syndical

le syndic rappellera à la sté SETRIM qu'ils doivent reprendre la terrasse côté St Merry lors des travaux votés ce jour.

il est rappeler aux propriétaires qu'il est nécessaire de respecter le tri sélectif

---

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h20.

---

**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. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. »

**LE PRÉSIDENT**

M. LE GALL - Gaenor

**LE SECRÉTAIRE**

Mme GARREAU Karla

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

M. BUSSON GREGORY

**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 candidat :	
Vote sans objet :	
Absence de participant au vote :	
Aucune voix exprimée :	
Point d'information :	

PV AG SAINT MERRY