



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, 20/06/2018

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le mercredi 20 juin 2018 à 19h00

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 :	10	6012	voix /	10000	voix soit	60,12%
Absents :	6	3988	voix /	10000	voix soit	39,88%
Total :	16	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 10 copropriétaires sur 16 sont présents ou représentés et possèdent 6012 voix sur 10000 voix.

Etaient absents :

M. AUFFRAY ANTHONY (496), M. DIETSCHY LUDOVIC (478), M. et Mme LE GALL - LE BRIS Gaenor (1858), M. et Mme MBELLE ABEGA (253), Mme RAVARY PASCALE (439), 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

LP DG
cbs
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 Rapport d'activité du Conseil syndical	Page 4
Résolution n°5 Approbation des comptes de l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2017	Page 5
Résolution n°6 Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31 décembre 2017	Page 5
Résolution n°7 Informations Loi ALUR (1): Gestion bancaire des syndicats de copropriété	Page 5
Résolution n°8 Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat	Page 6
Résolution n°9 Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée d'un an	Page 6
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 7
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 7
Résolution n°12 Point sur la procédure contre M THOS	Page 7
Résolution n°13 Autorisation d'engagement à donner au conseil Syndical	Page 7
Résolution n°14 Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2018 pour un montant de 14 595 €	Page 8
Résolution n°15 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2019 pour un montant de 13 145 €.	Page 8

Résolution n°16

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

Page 9

Résolution n°17

Information Loi ALUR (2): Assurance responsabilité Civile

Page 9

Résolution n°18

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).

Page 9

Résolution n°19

Information sur l'Espace Privé Clients (EPC)

Page 10

Résolution n°20

Information Loi ALUR (3) : Immatriculation des syndicats de copropriétaires

Page 10

Résolution n°21

Vie de l'immeuble - Fixation de la date prévisionnelle de la prochaine Assemblée Générale

Page 11

PROCÈS VERBAL

RÉSOLUTION N° 1 : DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

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

Est candidat :

- M. LETOURNEUR PASCAL



Vote sur la candidature de M. LETOURNEUR PASCAL :

Présents et Représentés :	10	6012	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	10	6012	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3007 voix sur 6012 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance M. LETOURNEUR PASCAL.

RÉSOLUTION N° 2 : DÉSIGNATION DES SCRUTATEURS

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

Est candidat :

- M. BOUYER CHRISTIAN



Vote sur la candidature de M. BOUYER CHRISTIAN :

Présents et Représentés :	10	6012	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	10	6012	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3007 voix sur 6012 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) : M. BOUYER CHRISTIAN

RÉSOLUTION N° 3 : DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

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

Est candidat :

- M. GUSTAVE David



Vote sur la candidature de M. GUSTAVE David :

Présents et Représentés :	10	6012	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	10	6012	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3007 voix sur 6012 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance M. GUSTAVE David.

Arrivée de Mme RAVARY PASCALE (439 voix)

Arrivée de M. et Mme LE GALL - LE BRIS Gaenor (1858 voix)

Ce qui porte le nombre de présents et représentés à 12 totalisant 8309 voix sur 10000 voix.

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



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

M. GUSTAVE indique le passage de deux sociétés pour des infiltrations constatées en parties communes et dans un logement. des devis ont été reçus.

L'entreprise qui a fait la terrasse sera appelé en garantie de reprise.

RÉSOLUTION N° 5 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 1ER JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2017



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 2017, 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 40 545.36 € pour les opérations courantes

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	12	8309	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	12	8309	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 4155 voix sur 8309 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RÉSOLUTION N° 6 : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE ARRÊTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2017



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 2017.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	12	8309	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	12	8309	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 4155 voix sur 8309 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 7 : INFORMATIONS LOI ALUR (1): GESTION BANCAIRE DES SYNDICATS DE COPROPRIÉTÉ



La loi ALUR promulguée à la fin du mois de mars 2014 entend rendre plus transparente la gestion des fonds des copropriétés en instituant l'obligation d'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du Syndicat des copropriétaires, sur lequel est versée toute somme pour le compte de la copropriété.

Ainsi, le Syndic doit désormais ouvrir au regard de l'ART 18 II de la loi du 10 juillet 1965 dans l'établissement bancaire de son choix, un compte bancaire séparé au nom du Syndicat des copropriétaires, pour les immeubles comportant plus de 15 lots à usages de commerces d'habitation et de bureaux.

L'ouverture de ce compte doit intervenir dans le délai de trois mois de la désignation du Syndic, au fur et à mesure des renouvellements.

Un régime dérogatoire est maintenu pour les copropriétés comportant au plus 15 lots à usage de commerces, habitations, bureaux. Dès lors que l'assemblée générale aurait dispensé le syndic d'ouvrir le compte bancaire séparé, le Syndic ouvrira si tel n'est pas le cas aujourd'hui un sous compte individualisant comptablement toutes sommes afférentes au Syndicat.

Dans tous les cas, le Syndic mettra à disposition / transmettra au Conseil Syndical les copies des relevés périodiques bancaires au fur et à mesure de leur réception.

Le partenaire bancaire historique de NEXITY LAMY est la banque PALATINE, groupe BPCE, un des leaders bancaires des filières professionnelles réglementées de l'immobilier. NEXITY a développé avec PALATINE depuis plusieurs années des processus permettant une gestion sécurisée et fluide, notamment en terme de moyen de paiement (TIP, prélèvement automatique, à la demande, gestion d'échanges bancaires dématérialisés,...).

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

DC
1 P *OB*

Concernant les Syndicats de copropriété disposant aujourd'hui d'un sous-compte bancaire individualisé et pour des raisons d'efficacité de gestion, le compte bancaire séparé ouvert au nom du Syndicat de copropriété reprendra l'ancien numéro de sous compte individualisé précédemment attribué.

RÉSOLUTION N° 8 : DÉSIGNATION À NOUVEAU DE LA SOCIÉTÉ NEXITY LAMY EN QUALITÉ 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 400.000.000 €, 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 2018 et prendra fin le 30 juin 2019. Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 3 345.83 € HT, soit 4 015 € TTC pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période de l'exercice comptable du 1er janvier au 31 décembre 2018.

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 M.LETOURNEUR, 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 :	12	8309	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	12	8309	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.

RÉSOLUTION N° 9 : DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DURÉE D'UN AN



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

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

- Mme MATHIS.

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

Sont candidats :

- M. LETOURNEUR PASCAL
- Mme LE BRIS
- Mme MATHIS (suppléant)

Vote sur la candidature de M. LETOURNEUR PASCAL :

Présents et Représentés :	12	8309	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	12	8309	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 Mme LE BRIS :

Présents et Représentés :	12	8309	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	12	8309	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

DK
10
Paraphes
MB

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 Mme MATHIS :

Présents et Représentés :	12	8309	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	12	8309	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 : M. LETOURNEUR PASCAL, Mme LE BRIS, Mme MATHIS (suppléant), 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 20/06/2019

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) 

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 :	12	8309	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	12	8309	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.

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). 

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 :	12	8309	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	12	8309	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.

POINT D'INFORMATION N° 12 : POINT SUR LA PROCÉDURE CONTRE M THOS 

Le point est fait par le syndic sur la procédure contre M THOS.

il est demandé au syndic de relancer l'avocat pour avoir un retour à ce sujet.

RÉSOLUTION N° 13 : AUTORISATION D'ENGAGEMENT À 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

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

DP
LP Paraphes
PB

pendant la durée du mandat en cours, à décider de certaines dépenses entrant dans le cadre de la gestion courante de l'immeuble (le cas échéant : préciser l'acte ou la décision), jusqu'à un montant maximum de 2 500 € TTC.

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

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés :	12	8309	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	12	8309	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.

RÉSOLUTION N° 14 : ACTUALISATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 1ER JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2018 POUR UN MONTANT DE 14 595 €



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

Lors de l'Assemblée Générale du 11 octobre 2017, le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice comptable en cours du 1er janvier au 31 décembre 2018 a été adopté pour un montant de 14 810 €.

L'Assemblée décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en portant son montant à 14 595 €, 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 :	12	8309	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	12	8309	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 4155 voix sur 8309 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

LE delta entre le compteur général et les compteurs divisionnaires est important . il sera demandé la vérification des estimations opérée par la générale des eaux.

RÉSOLUTION N° 15 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 1ER JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2019 POUR UN MONTANT DE 13 145 €.



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 2019. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 13 145 € 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 :

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

DC Paraphes
LP PB

Présents et Représentés :	12	8309	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	12	8309	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 4155 voix sur 8309 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 16 : INFORMATIONS RELATIVES AU SERVICE DE NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCÈS-VERBAUX PAR LETTRE RECOMMANDÉE 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, la notification par lettre recommandée électronique (LRE).

Ce service sera progressivement déployé dans les agences entre avril et octobre 2018.

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° 17 : INFORMATION LOI ALUR (2): ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE

Afin de prévenir la dégradation des copropriétés, la loi ALUR 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.

S'agissant désormais d'une assurance obligatoire, et en cas de refus par une compagnie d'assurance de couvrir un copropriétaire à titre particulier, le copropriétaire peut saisir le Bureau Central de Tarification (BCT).

Le BCT fixe dès lors le montant de la prime moyennant laquelle la compagnie d'assurance devra couvrir le copropriétaire demandeur. Le BCT peut déterminer le montant d'une franchise qui reste à la charge de l'assuré.

La même obligation d'assurance en Responsabilité Civile pèse sur le syndicat des copropriétaires.

POINT D'INFORMATION N° 18 : 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).

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

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
/ P / e B

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° 19 : INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVÉ 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° 20 : INFORMATION LOI ALUR (3) : IMMATRICULATION DES SYNDICATS DE COPROPRIÉTAIRES

La loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré un registre d'immatriculation des copropriétés.

Les objectifs du registre sont les suivants :

- mieux connaître le parc de copropriétés : ses caractéristiques (nombre, localisation, taille, âge) et son état ;
- permettre aux pouvoirs publics de mieux appréhender les processus de fragilisation des copropriétés, afin d'intervenir en amont dès l'apparition des premières difficultés ;
- disposer d'éléments de comparaison des charges, utiles aux syndics et aux copropriétaires dans la gestion quotidienne et prospective de leurs copropriétés et favorisant une meilleure information des futurs acquéreurs ;
- donner une meilleure visibilité à la personne morale qu'est le syndicat de copropriétaires ;
- sécuriser les démarches des syndics et des copropriétaires en créant un identifiant unique pour chacune des copropriétés.

Les données relatives aux copropriétés qui seront portées au registre concernent leur identification (localisation, physionomie, taille, âge, composition), leur mode de gouvernance, les éventuelles procédures administratives et judiciaires qui leur sont appliquées, des informations tirées de leurs comptes annuels, ainsi que sur leur bâti.

L'immatriculation de l'ensemble des syndicats, entièrement dématérialisée, donne lieu à une déclaration initiale permettant l'attribution d'un numéro d'immatriculation et des mises à jour annuelles (concernant notamment les données financières).

De manière progressive, l'ensemble des copropriétés à usage total ou partiel d'habitation doit faire l'objet d'une immatriculation. C'est ainsi que les copropriétés de plus de 200 lots principaux sont immatriculées avant le 31 décembre 2016 alors que les syndicats peuvent immatriculer les plus petites d'entre elles jusqu'au 31 décembre 2018.

NEXITY procédera à l'immatriculation de votre copropriété en 2017/2018. Au titre des diligences effectuées et conformément aux dispositions du contrat de syndic, NEXITY valorisera cette prestation à hauteur d'un forfait de 375 €uros H.T. Nous précisons que concernant la mise à jour annuelle des informations, celle-ci ne fera l'objet d'aucune facturation supplémentaire.

Les attestations d'immatriculation et de mise à jour seront mises à disposition des membres du conseil syndical dans la rubrique qui leur est dédiée dans l'espace privé client sur mynexity.fr.

A compter du 1er juillet 2017, certaines données du registre (Nom et adresse de la copropriété, date de création du syndicat des copropriétaires,...) seront mises à disposition du public sur le site internet du registre. De même il est prévu que le registre établisse des données statistiques agrégées sur les copropriétés accessibles à tous.

POINT D'INFORMATION N° 21 : VIE DE L'IMMEUBLE - FIXATION DE LA DATE PRÉVISIONNELLE DE LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



Les copropriétaires sont informés que la prochaine Assemblée Générale est prévue vers le 15 juin 2019

- il est signalé qu'il manque 2 containers jaunes, 1 container noire . la demande sera faite en mairie pour le remplacement des containers défectueux.
- il sera vérifié le raccordement à la terre pour un câble qui n'est pas raccordé.
- L'évacuation du réseau d'eau pluvial sera vérifié (emboitement des tuyaux).
- la société qui a réalisé la terrasse privative sera sollicitée en garantie ; des fuites sont notées au dessus de l'entrée du coté de la rue Saint-Merry.
- Des devis seront pour avoir un bureau d'étude ou un architecte pour travailler sur un projet de ravalement.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h06.

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

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions de l'Assemblée Générale doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

LE PRÉSIDENT

M. LETOURNEUR PASCAL

LE SECRÉTAIRE

M. GUSTAVE David

LE(S) SCRUTATEUR(S)

M. BOUYER CHRISTIAN

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