



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

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :  
SDC 85 CLOT BEY  
87 AVENUE CLOT BEY  
13008 MARSEILLE

Téléphone : 04.96.12.00.12

MARSEILLE, 24/03/2022

## PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**Le jeudi 24 mars 2022 à 18h00**

Les copropriétaires de la copropriété SDC 85 CLOT BEY se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :

Garages  
85 AVENUE CLOT BEY  
13008 MARSEILLE

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

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	6020	voix /	10000	voix soit	60,20%
Absents :	20	3980	voix /	10000	voix soit	39,80%
<b>Total :</b>	<b>44</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 24 copropriétaires sur 44 sont présents ou représentés et possèdent 6020 voix sur 10000 voix.  
Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance.**

### Etaiant absents :

Mme ARRANZ MARIA (155), M. ATTIA DAVID (185), Mme BASTARD ARMELLE (154), M. et Mme BOUKEBBOUS OUAFIA & SOFIANE (363), M. CAVIGLIOLI OLIVIER (268), M. et Mme CULTY JACQUELINE & MICHEL (264), M. et Mme DE SOUSA SANTOS FREDERIC & NATHALIE (158), M. et Mme DELLA SANTINA ELSA & FRANCK (173), M. et Mme DONIN DE ROSIERE PATRICIA & XAVIER (165), Mme ESTEVE MARTINE (172), M. GILLO DENIS (196), Mme GUEDMI JEANNETTE (162), Mme KODEJSOVA LUCIE (112), SCI MARSEILLE CLOT BEY (17), M. et Mme MEYMARIAN CYRILLE & AUDREY (150), Mme PASERO FIONA (146), Mme RIVOIRE MYRIAM (363), M. ROSSI CHRISTOPHE (267), M. et Mme SAIMAN NATHALIE & PIERRE GILLES (261), M. et Mme SOULIERS/CASSAN CELINE & GREGORY (249).

## RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

<b>Résolution n°1</b> Désignation du Président de séance	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°2</b> Désignation des Scrutateurs	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°3</b> Désignation du Secrétaire de séance	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°4</b> Rapport d'activité du Conseil syndical	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°5</b> Approbation des comptes de l'exercice du 10/11/2020 au 31/12/2021	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°6</b> Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°7</b> Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 1 an	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°8</b> Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2021	<b>Page 8</b>
<b>Résolution n°9</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 9</b>
<b>Résolution n°10</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 9</b>
<b>Résolution n°11</b> Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 pour un montant de 58 700.00€	<b>Page 9</b>
<b>Résolution n°12</b> Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 pour un montant de 58 700.00€.	<b>Page 9</b>
<b>Résolution n°13</b> Ratification du contrat de la société ARUNDO pour l'entretien des espaces verts	<b>Page 10</b>
<b>Résolution n°14</b> Rappel du guide du "bien vivre ensemble" rédigé par la "Team 87"	<b>Page 10</b>
<b>Résolution n°15</b> Approbation du modèle de brise vue sur les balcons	<b>Page 10</b>

**Résolution n°16**

Bornes de recharge pour les véhicules électriques

Page 11

**Résolution n°17**

A la demande du Conseil Syndical : Souhaitez vous équiper votre place de stationnement de borne de recharge électrique pour l'année 2022 ?

Page 11

**Résolution n°18**

A la demande du Conseil Syndical : Selon l'étude comparative des prestataires de borne de recharge électrique, quel est le prestataire de votre choix

Page 12

**Résolution n°19**

A la demande du Conseil Syndical : investissement d'achat et son installation d'un dispositif périmétrique de 2 bornes anti moustique

Page 13

**Résolution n°20**

A la demande du Conseil Syndical : accord pour une 3ème borne anti moustique

Page 13

**Résolution n°21**

Bâtiment 1 : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de mise en place de bornes anti moustique

Page 13

**Résolution n°22**

Bâtiment 2 : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de mise en place de bornes anti moustique

Page 14

**Résolution n°23**

Bâtiment 3 : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de mise en place de bornes anti moustique

Page 14

**Résolution n°24**

Autorisation à donner à M ERNST pour l'installation d'une terrasse en lieu et place du gazon

Page 14

**Résolution n°25**

Autorisation à donner à MME DUSSART et M VENTRE - pour l'installation de jardinières en agglos le long du mur périphérique situé à nord de leur jardin

Page 15

**Résolution n°26**

Autorisation à donner à M et MME DESPLANQUES pour l'installation d'un stop parking sur son emplacement de stationnement

Page 15

**Résolution n°27**

Clause d'aggravation des charges

Page 16

**Résolution n°28**

Participation à l'assemblée générale de la copropriété à distance par visio-conférence

Page 16

**Résolution n°29**

Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes

Page 17

**Résolution n°30**

Electrification des emplacements de stationnement en sous-sols

Page 17

**Résolution n°31**

Point d'information relatif à la location de courte durée

Page 17

**Résolution n°32**

Informations : Gestion bancaire des syndicats de copropriété

**Page 18**

**Résolution n°33**

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

**Page 18**

**Résolution n°34**

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 19**

**Résolution n°35**

Information sur l'Espace Privé Mynexity

**Page 19**

**Résolution n°36**

Information Loi ALUR (2): Assurance responsabilité Civile

**Page 20**

EB  
E P

# PROCÈS VERBAL

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

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



Sont candidats :

- M. ERNST CHRISTOPHE
- M. NEGRO ALAIN

### Vote sur la candidature de M. ERNST CHRISTOPHE :

Présents et Représentés ou 24 6020 voix / 10000 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 4 1226 voix / 10000 voix

M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254), M. GICQUEL CYPRIEN représenté par M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (155), Mme LAMY CLEMENCE représentée par M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (321), M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (496)

Abstentions : 3 1013 voix / 10000 voix

M. CEALAC JEAN-JACQUES représenté par M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (412), M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (352), Mme TREMBLE DOMINIQUE (249)

Ont voté pour : 17 3781 voix / 10000 voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2504 voix sur 5007 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

### Vote sur la candidature de M. NEGRO ALAIN :

Présents et Représentés ou 24 6020 voix / 10000 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 0 0 voix / 10000 voix

Abstentions : 5 1390 voix / 10000 voix

Mme CASTELLI ADELINE (258), M. ERNST CHRISTOPHE (272), Mme LE QUANG AGATHE (238), Mme LEONELLI MICHELE (362), Mme TAREB YAMINA (260)

Ont voté pour : 19 4630 voix / 10000 voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2316 voix sur 4630 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance M. NEGRO ALAIN.**

## RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS

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



Est candidat :

- M. CASTELLI

### Vote sur la candidature de M. CASTELLI :

Présents et Représentés ou 24 6020 voix / 10000 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 0 0 voix / 10000 voix

Abstentions : 0 0 voix / 10000 voix

Ont voté pour : 24 6020 voix / 10000 voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3011 voix sur 6020 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

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

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

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



Est candidat :

- Mme BLONDE Elodie

### Vote sur la candidature de Mme BLONDE Elodie :

Présents et Représentés ou 24 6020 voix / 10000 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 0 0 voix / 10000 voix

Abstentions : 0 0 voix / 10000 voix

Ont voté pour : 24 6020 voix / 10000 voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3011 voix sur 6020 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance Mme BLONDE Elodie.**

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

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport de M NEGRO Alain, membre 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 (annexé en pièce jointe du présent procès verbal).

**RESOLUTION N° 5 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 10/11/2020 AU 31/12/2021**

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

L'Assemblée Générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 10/11/2020 au 31/12/2021, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir un montant total de charges nettes de 56 989.37€ pour les opérations courantes.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	6020	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	154	voix /	10000	voix
Mme GERARDIN MATHILDE (154)					
Ont voté pour :	23	5866	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2934 voix sur 5866 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**RESOLUTION N° 6 : 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 520 000 000€uros, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, dont le siège social est au 16 Rue Huche Tour KUPKA B TSA 39999 à Paris La Défense Cedex (92919), pour une durée de 1 an, 3 mois et 6 jours.

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 25/03/2022 et prendra fin le 30/06/2023.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 5 376.00€ HT, soit 6 451.20€ TTC pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période du contrat.

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

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne M NEGRO Alain, 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 ou ayant voté par correspondance :	24	6020	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	24	6020	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° 7 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DUREE DE 1 AN**

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

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

- M. ATTIA DAVID
- M. BILELLA CHRISTOPHE

- M. CEALAC JEAN-JACQUES
- M. CHANOINE ALAIN
- M. CHASTIN Georges Alexandrr
- M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC
- Mme LAMY CLEMENCE
- Mme LEONELLI MICHELE
- M. NEGRO ALAIN
- Mme POMA .
- M. VENTRE MAXIME

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

Sont candidats :

- M. NEGRO ALAIN
- Mme LAMY CLEMENCE
- M. CHANOINE ALAIN
- M. CEALAC JEAN-JACQUES
- M. BILELLA CHRISTOPHE

**Vote sur la candidature de M. NEGRO ALAIN :**

Présents et Représentés ou	24	6020	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	1	362	voix /	10000	voix
Abstentions :	5	1308	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	18	4350	voix /	10000	voix

M. BILELLA CHRISTOPHE (272), M. ERNST CHRISTOPHE (272), Mme LE QUANG AGATHE (238), M. TABOUE ARNAUD (266), Mme TAREB YAMINA (260)  
 MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), M. AMATORE THIBAUT (165), Mme CASTELLI ADELIN (258), Mme CASTELLI LUCE représentée par M. CASTELLI (20), M. CEALAC JEAN-JACQUES représenté par M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (412), M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (352), M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254), M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), M. et Mme DESPLANQUES DAVID & MERIAM (172), M. et Mme DIAZ-ARRIOLA/FERRE DAVID & AMELIE (160), Mme GERARDIN MATHILDE (154), M. GICQUEL CYPRIEN représenté par M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (155), Mme LAMY CLEMENCE représentée par M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (321), M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (496), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158), Mme TREMBLE DOMINIQUE (249), M. et Mme VENTRE/DUSSART MAXIME & GAELLE (365)

*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. NEGRO ALAIN :**

Présents et Représentés ou	24	6020	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	1	362	voix /	10000	voix
Mme LEONELLI MICHELE (362)					
Abstentions :	5	1308	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	18	4350	voix /	10000	voix

M. BILELLA CHRISTOPHE (272), M. ERNST CHRISTOPHE (272), Mme LE QUANG AGATHE (238), M. TABOUE ARNAUD (266), Mme TAREB YAMINA (260)

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2357 voix sur 4712 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**Vote sur la candidature de Mme LAMY CLEMENCE :**

Présents et Représentés ou	24	6020	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	634	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	22	5386	voix /	10000	voix

M. BILELLA CHRISTOPHE (272), Mme LEONELLI MICHELE (362)

*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. CHANOINE ALAIN :**

Présents et Représentés ou	24	6020	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	272	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	23	5748	voix /	10000	voix

M. BILELLA CHRISTOPHE (272)

*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. CEALAC JEAN-JACQUES :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	6020	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	362	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	23	5658	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. BILELLA CHRISTOPHE :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	6020	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	5	1736	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	19	4284	voix /	10000	voix

MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), M. AMATORE THIBAUT (165), M. BILELLA CHRISTOPHE (272), Mme CASTELLI ADELIN (258), Mme CASTELLI LUCE représentée par M. CASTELLI (20), M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254), M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), M. et Mme DESPLANQUES DAVID & MERIAM (172), M. et Mme DIAZ-ARRIOLA/FERRE DAVID & AMELIE (160), M. ERNST CHRISTOPHE (272), Mme GERARDIN MATHILDE (154), Mme LE QUANG AGATHE (238), Mme LEONELLI MICHELE (362), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253), M. TABOUE ARNAUD (266), Mme TAREB YAMINA (260), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158), Mme TREMBLE DOMINIQUE (249), M. et Mme VENTRE/DUSSART MAXIME & GAELLE (365)

*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. BILELLA CHRISTOPHE :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	6020	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	5	1736	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	19	4284	voix /	10000	voix

M. CEALAC JEAN-JACQUES représenté par M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (412), M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (352), M. GICQUEL CYPRIEN représenté par M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (155), Mme LAMY CLEMENCE représentée par M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (321), M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (496)

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3011 voix sur 6020 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

En conséquence, l'Assemblée Générale désigne : Mme LAMY CLEMENCE, M. CHANOINE ALAIN, M. CEALAC JEAN-JACQUES, M. NEGRO ALAIN, M. BILELLA CHRISTOPHE, 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.

**NOTA BENE : Mme LAMY CLEMENCE, M. CHANOINE ALAIN, M. CEALAC JEAN-JACQUES et M. NEGRO ALAIN démissionnent simultanément suite à l'élection de M BILELLA CHRISTOPHE, qui n'a plus permis la constitution d'un Conseil Syndical comme indiqué dans le rapport moral du Conseil Syndical annexé au présent procès verbal de cette assemblée générale.**

**RESOLUTION N° 8 : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2021**

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 31/12/2021.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	6020	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	2	615	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	22	5405	voix /	10000	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3011 voix sur 6020 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

*Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.*

## RESOLUTION N° 9 : 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 1 500.00€ HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	6020	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	622	voix /	10000	voix
Mme LEONELLI MICHELE (362), Mme TAREB YAMINA (260)					
Ont voté pour :	22	5398	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° 10 : 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 1 500.00€ HT le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire dans la limite des montants soumis à l'avis du Conseil Syndical.

### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	6020	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	2	532	voix /	10000	voix
M. BILELLA CHRISTOPHE (272), Mme TAREB YAMINA (260)					
Abstentions :	1	362	voix /	10000	voix
Mme LEONELLI MICHELE (362)					
Ont voté pour :	21	5126	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° 11 : ACTUALISATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022 POUR UN MONTANT DE 58 700.00€



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

Lors de l'Assemblée Générale du 10/11/2020 (résolution n°11), le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice comptable en cours du 01/01/2022 au 31/12/2022 a été adopté pour un montant de 64 670.00€.

L'Assemblée décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en portant son montant à 58 700.00€, 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 ou ayant voté par correspondance :	24	6020	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	24	6020	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3011 voix sur 6020 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## RESOLUTION N° 12 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 POUR UN MONTANT DE 58 700.00€.



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 01/01/2023 au 31/12/2023. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 58 700.00€ 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 :	24	6020	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	24	6020	voix /	10000	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3011 voix sur 6020 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**RESOLUTION N° 13 : RATIFICATION DU CONTRAT DE LA SOCIETE ARUNDO POUR L'ENTRETIEN DES ESPACES VERTS** 

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

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés ;
- entendu le Syndic sur l'obligation de maintenance associée à cet équipement (facultatif selon le cas)
- et après en avoir délibéré,
- décide de ratifier la souscription du contrat d'entretien des espaces verts avec une date d'effet au 01/02/2022.
- retient la proposition de l'entreprise ARUNDO pour un montant annuel de 2 371.20€ TTC.
- prend acte que le coût du contrat sera réparti, conformément aux modalités prévues au règlement de copropriété et aux dispositions de l'ART 10 de la loi du 10 juillet 1965, selon la clé de répartition chauffage et financé dans le cadre du budget prévisionnel de la copropriété.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	6020	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	24	6020	voix /	10000	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3011 voix sur 6020 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

Arrivée de Mme PASERO FIONA (146 voix)

Ce qui porte le nombre de présents et représentés ou ayant voté par correspondance à 25 totalisant 6166 voix sur 10000 voix.

**POINT D'INFORMATION N° 14 : RAPPEL DU GUIDE DU "BIEN VIVRE ENSEMBLE" REDIGE PAR LA "TEAM 87"** 

Rappel de ce guide, qui a été rédigé par la "Team 87" qui se composait des copropriétaires suivants : Alain CHANOINE, Alain NEGRO, Christophe BILELLA, Clémence LAMY, Georges-Alexandre CHASSIN, Jean-Jacques CEALAC, Maxime VENTRE, Michèle LEONELLI et Patricia POMA-AGUILAR.

Ce document a été diffusé dans la convocation de l'Assemblée Générale du 23/09/2021 et est distribué par les membres du Conseil Syndical aux nouveaux arrivants.

**RESOLUTION N° 15 : APPROBATION DU MODELE DE BRISE VUE SUR LES BALCONS** 

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

Le Conseil Syndical, après étude, a retenu le modèle suivant :

Réf 80180114 LEROY MERLIN (*fiche technique joint au procès verbal de cette assemblée générale*).  
OBTURATION PVC de couleur gris anthracite (tolérance) au 87 CLOT BEY derrière les ferronneries d'un balcon.

L'assemblée Générale autorise que ce modèle de brise vue soit installé sur les balcons de la copropriété.

L'Assemblée Général prend bonne note qu'aucun autre brise vue ne sera toléré sur la Résidence (canisse, fausse verdure, etc...) en dehors de ce modèle.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	6166	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	3	747	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	22	5419	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° 16 : BORNES DE RECHARGE POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES**

Ci dessous, mail du Conseil Syndical pour explications :

"Bonjour Mme BLONDE, Mme CREMIEUX,  
comme convenu, veuillez trouver en pièce jointe, l'étude comparative des prestataires Borne de recharge électrique.

Comme mentionné dans mon précédent courriel, Un prestataire doit être proposé à la collectivité du 87 CLOT BEY pour L'AG 2022.

une convention d'installation doit être souscrite pour les futures raccordements de borne de recharge propriétaire.

Selon l'étude, il s'avère que le prestataire "MyCharge" OCEA est le mieux placé pour être proposé au sein de notre résidence.

Joindre l'offre de "MyCharge" OCEA, ZEPLUG, L'étude comparative dans les documents AG 2022 pour résolution ci dessous :

Aux résolutions qui doivent être adressées à l'ordre de l'AG 2022:

Dans le cadre d'une signature d'une convention pour la mise en œuvre d'une installation électrique pour borne de recharge électrique véhicule, les propriétaires de place de parking incluant les box, pourrons faire valoir leur souhait d'équiper leur stationnement d'une solution de bornes de recharge électrique.

A cette démarche, le syndic associé au conseil syndical, a établi une étude comparative de deux prestataires "MyCharge" OCEA et ZEPLUG.

Joindre l'offre de "MyCharge", OCEA, ZEPLUG, L'étude comparative dans les documents AG 2022 pour résolution ci dessous:

Aux questions a poser auprès des propriétaires :

Souhaitez vous équiper votre place de stationnement de borne de recharge électrique pour l'année 2022 ?  
OUI/NON

Selon l'étude comparative des prestataires de borne de recharge électrique, quel est le prestataire de votre choix:

OCEA "MYCharge"

ZEPLUG

Sans importance

**RESOLUTION N° 17 : A LA DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL : SOUHAITEZ VOUS EQUIPER VOTRE PLACE DE STATIONNEMENT DE BORNE DE RECHARGE ELECTRIQUE POUR L'ANNEE 2022 ?**

Clé de répartition : 0017-1 Parkings extérieurs - Article 24

Comme évoqué dans le point d'information n°16, et après avoir entendu les explications du Conseil Syndical :

Souhaitez vous équiper votre place de stationnement de borne de recharge électrique pour l'année 2022 ?  
OUI/NON

**Vote sur la proposition NON :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	23	579	voix /	1000	voix
---	----	-----	--------	------	------

AB  
E

Ont voté contre :	1	18	voix /	1000	voix
M. BILELLA CHRISTOPHE (18)					
Abstentions :	1	36	voix /	1000	voix
M. et Mme VENTRE/DUSSART MAXIME & GAELLE (36)					
Ont voté pour :	21	525	voix /	1000	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 272 voix sur 543 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

#### Vote sur la proposition OUI :

Présents et Représentés ou	23	579	voix /	1000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	19	489	voix /	1000	voix
Abstentions :	1	36	voix /	1000	voix
M. et Mme VENTRE/DUSSART MAXIME & GAELLE (36)					
Ont voté pour :	3	54	voix /	1000	voix
M. BILELLA CHRISTOPHE (18), M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (18), M. et Mme DESPLANQUES DAVID & MERIAM (18)					

*Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 272 voix sur 543 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

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

### RESOLUTION N° 18 : A LA DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL : SELON L'ETUDE COMPARATIVE DES PRESTATAIRES DE BORNE DE RECHARGE ELECTRIQUE, QUEL EST LE PRESTATAIRE DE VOTRE CHOIX

Clé de répartition : 0017-1 Parkings extérieurs - Article 24

Comme évoqué dans le point d'information n°16, et après avoir entendu les explications du Conseil Syndical :

Selon l'étude comparative des prestataires de borne de recharge électrique, quel est le prestataire de votre choix :

OCEA "MYCharge"

ZEPLUG

Sans importance

#### Vote sur la proposition Sans importance :

Présents et Représentés ou	24	597	voix /	1000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	18	471	voix /	1000	voix
Abstentions :	4	90	voix /	1000	voix
MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (18), M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (18), Mme GERARDIN MATHILDE (18), M. et Mme VENTRE/DUSSART MAXIME & GAELLE (36)					
Ont voté pour :	2	36	voix /	1000	voix
M. et Mme DESPLANQUES DAVID & MERIAM (18), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (18)					

*Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 254 voix sur 507 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

#### Vote sur la proposition ZEPLUG :

Présents et Représentés ou	22	561	voix /	1000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	18	471	voix /	1000	voix
Abstentions :	3	72	voix /	1000	voix
MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (18), Mme GERARDIN MATHILDE (18), M. et Mme VENTRE/DUSSART MAXIME & GAELLE (36)					
Ont voté pour :	1	18	voix /	1000	voix
M. et Mme DESPLANQUES DAVID & MERIAM (18)					

*Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 245 voix sur 489 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

#### Vote sur la proposition OCEA "My charge" :

Présents et Représentés ou	22	561	voix /	1000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	1	18	voix /	1000	voix
M. AMATORE THIBAUT (18)					
Abstentions :	3	72	voix /	1000	voix
MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (18), Mme GERARDIN MATHILDE (18), M. et Mme VENTRE/DUSSART MAXIME & GAELLE (36)					
Ont voté pour :	18	471	voix /	1000	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 245 voix sur 489 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

juillet 1965.

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

## RESOLUTION N° 19 : A LA DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL : INVESTISSEMENT D'ACHAT ET SON INSTALLATION D'UN DISPOSITIF PERIMETRIQUE DE 2 BORNES ANTI MOUSTIQUE



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

Au regard de la proposition d'étude comparative "Etude comparative BORNE QUISTA rev1" êtes vous en mesure d'accepter l'investissement d'achat et son installation d'un dispositif périmétrique de 2 bornes anti moustiques ?

### Vote sur la proposition NON :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	23	5759	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	5	1297	voix /	10000	voix
Abstentions :	4	1170	voix /	10000	voix

MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), M. CEALAC JEAN-JACQUES représenté par M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (412), M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (352), Mme TREMBLE DOMINIQUE (249)

Ont voté pour :	14	3292	voix /	10000	voix
-----------------	----	------	--------	-------	------

M. BILELLA CHRISTOPHE (272), Mme CASTELLI ADELINE (258), Mme CASTELLI LUCE représentée par M. CASTELLI (20), M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254), M. et Mme DESPLANQUES DAVID & MERIAM (172), M. ERNST CHRISTOPHE (272), Mme GERARDIN MATHILDE (154), Mme LE QUANG AGATHE (238), Mme LEONELLI MICHELE (362), Mme PASERO FIONA (146), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253), M. TABOUE ARNAUD (266), Mme TAREB YAMINA (260), M. et Mme VENTRE/DUSSART MAXIME & GAELLE (365)

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.

### Vote sur la proposition OUI :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	6166	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	6	1535	voix /	10000	voix
Abstentions :	5	1328	voix /	10000	voix

MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), M. CEALAC JEAN-JACQUES représenté par M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (412), M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (352), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158), Mme TREMBLE DOMINIQUE (249)

Ont voté pour :	14	3303	voix /	10000	voix
-----------------	----	------	--------	-------	------

M. AMATORE THIBAUT (165), M. BILELLA CHRISTOPHE (272), Mme CASTELLI ADELINE (258), Mme CASTELLI LUCE représentée par M. CASTELLI (20), M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254), M. et Mme DESPLANQUES DAVID & MERIAM (172), M. ERNST CHRISTOPHE (272), Mme LE QUANG AGATHE (238), Mme LEONELLI MICHELE (362), Mme PASERO FIONA (146), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253), M. TABOUE ARNAUD (266), Mme TAREB YAMINA (260), M. et Mme VENTRE/DUSSART MAXIME & GAELLE (365)

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

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

## RESOLUTION N° 20 : A LA DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL : ACCORD POUR UNE 3EME BORNE ANTI MOUSTIQUE



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

A la demande du Conseil Syndical : selon le point cité ci dessus (résolution n°19), êtes vous favorable à étendre l'ajout d'une troisième borne anti moustique, la zone circulation entrée principale Est ?

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°19 - A la demande du Conseil Syndical : investissement d'achat et son installation d'un dispositif périmétrique de 2 bornes anti moustique, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

## RESOLUTION N° 21 : BATIMENT 1 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE DE BORNES ANTI MOUSTIQUE



Clé de répartition : 0009-2 Cages d'escaliers - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,
- Décide d'effectuer les travaux suivants : de mise en place de ..... bornes anti moustique
- Retient la proposition de la société .....
- Retient un budget d'un montant de .....€ TTC

Handwritten signatures and initials: "AB" and "E" with a large "A" or "B" scribble.

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges de "cage d'escaliers BATIMENT 1"

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

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

**Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°19 - A la demande du Conseil Syndical : investissement d'achat et son installation d'un dispositif périmétrique de 2 bornes anti moustique, le vote de la présente décision devient « sans objet ».**

**RESOLUTION N° 22 : BATIMENT 2 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE DE BORNES ANTI MOUSTIQUE**



Clé de répartition : 0009-1 Cages d'escaliers - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,
- Décide d'effectuer les travaux suivants : de mise en place de ..... bornes anti moustique
- Retient la proposition de la société .....
- Retient un budget d'un montant de .....€ TTC

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges de "cage d'escaliers BATIMENT 1"

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

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

**Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°18 - A la demande du Conseil Syndical : Selon l'étude comparative des prestataires de borne de recharge électrique, quel est le prestataire de votre choix, le vote de la présente décision devient « sans objet ».**

**RESOLUTION N° 23 : BATIMENT 3 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE DE BORNES ANTI MOUSTIQUE**



Clé de répartition : 0009-3 Cages d'escaliers - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,
- Décide d'effectuer les travaux suivants : de mise en place de ..... bornes anti moustique
- Retient la proposition de la société .....
- Retient un budget d'un montant de .....€ TTC

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges de "cage d'escaliers BATIMENT 1"

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

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

**Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°19 - A la demande du Conseil Syndical : investissement d'achat et son installation d'un dispositif périmétrique de 2 bornes anti moustique, le vote de la présente décision devient « sans objet ».**

**RESOLUTION N° 24 : AUTORISATION A DONNER A M ERNST POUR L'INSTALLATION D'UNE TERRASSE EN LIEU ET PLACE DU GAZON**



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

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise le copropriétaire M. ERNST, à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants : installation d'une terrasse en

*(Handwritten signatures and initials)*

lieu et place du gazon.

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;
- faire son affaire personnelle des autorisations administratives éventuellement nécessaires afin que le syndicat des copropriétaires ne soit jamais inquiété de ce chef.

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au Syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	6166	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	438	voix /	10000	voix
M. et Mme DESPLANQUES DAVID & MERIAM (172), M. TABOUE ARNAUD (266)					
Ont voté pour :	23	5728	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° 25 : AUTORISATION A DONNER A MME DUSSART ET M VENTRE - POUR L'INSTALLATION DE JARDINIÈRES EN AGGLOS LE LONG DU MUR PERIPHERIQUE SITUE A NORD DE LEUR JARDIN**



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

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise les copropriétaires, à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants : Installation jardinière en agglos le long du mur périphérique situé au nord de leur jardin (Pas de possibilité de planter des haies en pleine terre car terrain trop rocailleux / Dimensions de la jardinière : L 15m x h 70cm x p 50 à 60 cm).

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses (leurs) frais et en justifier ;
- souscrire une assurance " Dommages ouvrage " dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants et en transmettre copie au Syndic ;
- faire son affaire personnelle des autorisations administratives éventuellement nécessaires afin que le syndicat des copropriétaires ne soit jamais inquiété de ce chef.

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au Syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

NOTA BENE : ces travaux seront à réaliser une fois la réserve sur le mur levée.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	6166	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	172	voix /	10000	voix
M. et Mme DESPLANQUES DAVID & MERIAM (172)					
Ont voté pour :	24	5994	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° 26 : AUTORISATION A DONNER A M ET MME DESPLANQUES POUR L'INSTALLATION D'UN STOP PARKING SUR SON EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT**

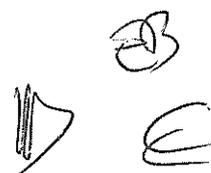


Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise les copropriétaires, M et MME DELPLANQUES, à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants : installation d'un stop parking tel que celui joint au procès verbal de cette assemblée générale.

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;



• faire son affaire personnelle des autorisations administratives éventuellement nécessaires afin que le syndicat des copropriétaires ne soit jamais inquiété de ce chef.

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au Syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

#### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou 25 6166 voix / 10000 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 9 2195 voix / 10000 voix

Abstentions : 9 2449 voix / 10000 voix

M. CEALAC JEAN-JACQUES représenté par M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (412), M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (352), M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254), M. et Mme DIAZ-ARRIOLA/FERRE DAVID & AMELIE (160), M. ERNST CHRISTOPHE (272), Mme LE QUANG AGATHE (238), Mme LEONELLI MICHELE (362), Mme PASERO FIONA (146), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)

Ont voté pour : 7 1522 voix / 10000 voix

MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), M. AMATORE THIBAUT (165), M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), M. et Mme DESPLANQUES DAVID & MERIAM (172), Mme GERARDIN MATHILDE (154), Mme TAREB YAMINA (260), M. et Mme VENTRE/DUSSART MAXIME & GAELLE (365)

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° 27 : CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES

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

L'assemblée générale de la copropriété décide ou confirme, en tant que de besoin, que tout copropriétaire ou ses ayants droits qui par sa carence ou sa négligence, aggraverait les charges communes, supportera seul le montant correspondant à cette aggravation des charges. En particulier, tous les frais et honoraires quelconques tels que honoraires d'Avocats, d'Avoués, honoraires de Technicien ou d'Expert, honoraires spéciaux du syndic (suivant tarif en vigueur au contrat de syndic), dépens judiciaires, engagés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire, resteront à la charge du débiteur.

#### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou 25 6166 voix / 10000 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 0 0 voix / 10000 voix

Abstentions : 2 614 voix / 10000 voix

M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), M. et Mme VENTRE/DUSSART MAXIME & GAELLE (365)

Ont voté pour : 23 5552 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° 28 : PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA COPROPRIETE A DISTANCE PAR VISIO-CONFERENCE

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

L'ART 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 permet aux copropriétaires de participer à l'assemblée générale de la copropriété par présence physique, par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Cette disposition a été complétée par le décret du 28 Juin 2019 qui donne tout pouvoir à l'assemblée générale de décider :

- des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique
- des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant.

Ce texte prévoit également que le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

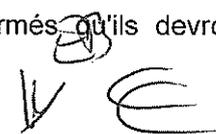
C'est ainsi que NEXITY a développé une solution intégrée accessible directement depuis l'Espace Privé Client du copropriétaire via [www.mynexity.fr](http://www.mynexity.fr).

La solution proposée aux copropriétaires est basée tout à la fois sur :

- une solution de participation audio/vidéo par l'intermédiaire du logiciel TEAMS de Microsoft, nécessitant une connexion par un ordinateur, garantissant fiabilité et sécurité et permettant d'accueillir un nombre significatif de copropriétaires pour ceux qui auront fait le choix de participer à distance ;

- une solution de vote à distance uniquement disponible à partir d'un smartphone ou d'une tablette via l'application mobile [mynexity.fr](http://mynexity.fr).

Les copropriétaires qui souhaiteront opter pour une participation à distance sont informés qu'ils devront



impérativement le faire savoir au syndic, par tout moyen, au moins 3 jours francs avant la date de l'assemblée générale.

A cet effet, les convocations aux assemblées générales comportent un formulaire type de demande de participation à distance.

Pour être garantie, la participation des copropriétaires par visioconférence nécessite de disposer d'une connexion internet certaine et stable.

La salle où se déroulera la réunion permettra également la retranscription continue et simultanée des délibérations au moyen d'une sonorisation suffisante pour la bonne audition des copropriétaires participants à distance et la bonne audition des débats se déroulant au sein de la salle.

En conséquence, l'assemblée générale, après avoir reçu toutes explications utiles du syndic et en avoir délibéré :

- décide d'autoriser la participation de copropriétaires à l'assemblée générale selon les modalités précitées ;
- prend acte que l'identification d'un copropriétaire sera valablement acquise dès lors que l'accès à la réunion tenue par visioconférence est établi via un lien de connexion disponible sur l'Espace Privé Client sécurisé du copropriétaire mynexity.fr ;
- approuve les conditions générales d'utilisation du service joint à l'ordre du jour de la présente convocation ;
- accepte le coût de mise à disposition de la solution et de l'utilisation du service, établi sur la base du barème suivant : 1 € TTC/lot principal/an avec un minimum de perception de 160 € TTC.

En conséquence, le montant forfaitaire annuel est arrêté à la somme de 160.00€ TTC, quel que soit le nombre d'assemblées générales convoquées et quel que soit le nombre de copropriétaires utilisant ce service. Il sera imputé dans les comptes annuels de charges au titre des dépenses d'administration de la copropriété, en charges communes générales, et facturé à compter de l'année 2021.

#### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	6166	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	3	688	voix /	10000	voix
M. AMATORE THIBAULT (165), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158), M. et Mme VENTRE/DUSSART MAXIME & GAELLE (365)					
Abstentions :	2	432	voix /	10000	voix
M. BILELLA CHRISTOPHE (272), M. et Mme DIAZ-ARRIOLA/FERRE DAVID & AMELIE (160)					
Ont voté pour :	20	5046	voix /	10000	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2868 voix sur 5734 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

### RESOLUTION N° 29 : AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES



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

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

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

Cette autorisation a un caractère permanent.

#### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	6166	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	25	6166	voix /	10000	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3084 voix sur 6166 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

### POINT D'INFORMATION N° 30 : ELECTRIFICATION DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT EN SOUS-SOLS



Nous vous informons qu'une étude est actuellement en cours et qu'il est préférable de gérer ce point de façon collective, dans l'intérêt de la sécurité des biens et des personnes de la copropriété.

Le mode opératoire vous sera communiqué lors d'une prochaine assemblée générale.

### POINT D'INFORMATION N° 31 : POINT D'INFORMATION RELATIF A LA LOCATION DE COURTE DUREE



Rappel du cadre juridique des locations de meublés de tourisme en copropriété :

*Handwritten signatures and initials: "B", "E", and a blue scribble.*

La location meublée saisonnière, appelée location meublée de tourisme, concerne la location faite au profit d'une clientèle de passage généralement pour quelques jours ou semaines sur une plateforme de type Airbnb. La réglementation applicable pour la location meublée « de courte durée » diffère selon qu'il s'agit d'une résidence principale ou secondaire.

L'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 définit la résidence principale comme le logement occupé au moins 8 mois par an, sauf pour des raisons professionnelles, de santé ou en cas de force majeure- soit par le locataire ou la personne avec laquelle il vit, soit par une personne à charge.

La location de la résidence principale à des touristes par le biais d'une plateforme internet, de type Airbnb, est possible dans la limite de 120 jours par an sans que le bailleur ait à effectuer des démarches particulières aux termes de l'article L631-7-1 alinéa 5 du Code de la construction et de l'habitation. Dans cette situation il n'y a pas changement d'usage du lot.

Au-delà de ce seuil, le bailleur devra obtenir une autorisation de changement d'usage. Ainsi, si une personne souhaite proposer sa résidence principale à des touristes de passage, elle peut le faire directement en postant une annonce sur des sites internet type Airbnb ; la seule limite étant de ne pas la louer pour une durée excédant 120 jours.

Certaines villes imposent l'obtention préalable d'une autorisation auprès de la mairie avant de pouvoir louer sa résidence secondaire. Les Villes concernées sont celles :

- de plus de 200 000 habitants
- Paris et les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne
- de plus de 50 000 habitants comportant des zones dites « tendues » (déséquilibre entre l'offre et la demande)

Une fois l'autorisation obtenue, la résidence secondaire ne sera plus considérée comme un logement d'habitation mais comme un local commercial.

Ainsi, si une personne souhaite proposer sa résidence secondaire à la location touristique elle doit dans un premier temps obtenir une autorisation de changement d'usage qui peut être assortie d'une compensation, puis procéder au changement de destination du local d'habitation

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des explications du Syndic, relatives à la location de courte durée, déclare être parfaitement informée.

#### **POINT D'INFORMATION N° 32 : INFORMATIONS : GESTION BANCAIRE DES SYNDICATS DE COPROPRIETE**



L'ordonnance du 30 octobre 2019 prise en application de la loi ELAN du 23 novembre 2018 vient instituer l'obligation pour toutes les copropriétés d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du Syndicat des copropriétaires. Doit y être versée toute somme pour le compte de la copropriété. Cette disposition doit être mise en place avant le 31 décembre 2020.

Les immeubles comportant moins de 15 lots à usages de commerces d'habitation et de bureaux ne disposeront donc plus d'un régime dérogatoire comme le prévoit actuellement la loi du 10 juillet 1965.

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 la banque 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, ...).

Pour des raisons d'efficacité de gestion, les Syndicats de copropriété disposant aujourd'hui d'un sous-compte bancaire individualisé, verront le compte bancaire séparé ouvert en leur nom avec le même numéro que l'ancien sous compte individualisé précédemment attribué.

#### **POINT D'INFORMATION N° 33 : INFORMATIONS RELATIVES AU SERVICE DE NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCES-VERBAUX PAR LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE DE NEXITY**



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

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

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

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

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

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

#### **POINT D'INFORMATION N° 34 : 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° 35 : INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVE MYNEXITY**

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

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

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

- Accéder à l'assistance Nexity, permettant de consulter nos tutoriels & les réponses aux questions fréquentes par thématiques : Ma copropriété, Mon Syndic, Le Conseil Syndical et ses membres, Assemblées générales, Mes documents de Syndic, Travaux et sinistres, Honoraires et charges.

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

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

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° 36 : 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.

---

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h00.

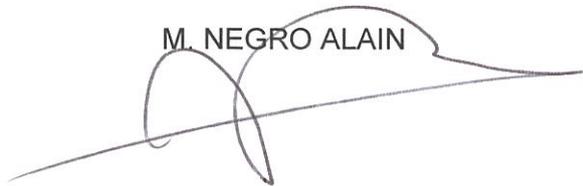
---

**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. NEGRO ALAIN



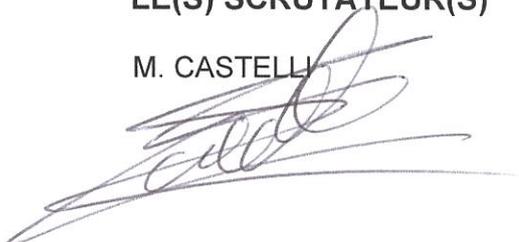
**LE SECRÉTAIRE**

Mme BLONDE Elodie



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

M. CASTELLI



**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 accep

Résolution refus

Absence de can

## Rapport moral du conseil Syndical du 87 avenue CLOT BEY 13008 MARSEILLE

*AG du jeudi 24 mars 2022 à 18h00*

*(Temps estimé : 10 mn)*

En tout premier lieu un grand merci aux copropriétaires présents ce soir et à ceux qui absents, ont participé par leur vote en distanciel et/ou procurations confiées, rien n'est plus désagréable, que de savoir des copropriétaires qui ne sentent pas concernés...

Le conseil syndical a été initialement composé lors de la première AG distancielle de 2020 pour cause de COVID-19 de Silvana PIRAS/ Alain NEGRO/ David ATTIA/ Éric de LASSUS/ Nathalie SAIMAN

(Éric de LASSUS, et Nathalie SAIMAN ne résidant pas sur la copropriété.)

Suite à la démission de S PIRAS/ N SAIMAN il nous a fallu recruter de nouveaux conseillers actifs, désireux de s'impliquer dans cette nouvelle communauté du 87, composée de 42 lots avec 1/3 de propriétaires résidents et 2/3 de locataires.

Nous avons assis l'organisation de ce CS, sur le principe de trois conseillers actifs par bâtiment portant l'effectif impair à 9 conseillers (Éric de Lassus, sur Paris, absent, au BAT 2 et David ATTIA passif, au BAT 3)

**BAT 1 :** J-P AGUILAR / Christophe BILLELA /Clémence LAMY

**BAT 2 :** Jean-Jacques CEALAC/ Alain CHANOINE/ Georges-Alexandre CHASTIN

**BAT 3 :** Alain NEGRO / Michèle LEONELLI/ Maxime VENTRE

Une mise en commun des compétences, expériences, (professionnelles, associatives...) de chacun d'entre nous a permis de former un groupe très vite opérationnel, impliqué, au fil, pour certains, de la découverte du mécanisme d'un conseil syndical. La team bénévoles en place permettait très rapidement, une belle représentativité, dans chaque bâtiment.

En pure intelligence collective, une répartition des activités s'est opérée concernant : Les espaces verts (M VENTRE), l'entretien- ordures ménagères, relation avec le SMUC (A CHANOINE) Domotique- portail automatique-Ascenseurs (G-A CHASTIN), Dossier suivi GPA- Garantie DO (C BILLELLA), Contrôle de Gestion, relation voisinage, Mise en concurrence etc... (J-J CEALAC- C LAMY- M LEONELLI) avec une mission de coordination (A NEGRO).

Pas de désignation de président pour fonctionner, le nombre impair pouvant dégager à chaque vote nécessaire, une majorité.

Ainsi ce CS87 actif pouvait et allait produire dans sa mission de courroie de transmission entre le syndic NEXITY et les résidents, des actions ci-dessous rappelées, à compter de la véritable mise en route, début mai 2021 :

- Organisation local poubelle, transformée un temps en déchèterie, rajout 3<sup>ème</sup> bac sollicité via NEXITY, obtenu.
- Organisation avec OSATEC du nettoyage
- Optimisation avec NEO (Paysagiste – jardinier) mis en concurrence ensuite avec ARUNDO
- Rapport et actions sur les désordres d'exécution
- Rapport et actions sur les désordres d'usage dont : Portail séquentiel Hormann. Changement carte électronique par KONE en 07/2021, suite à pression du conseil syndical, changement pris en charge par KONE / Elargissement entrée résidence effectué pris en charge par NEXITY/ Demande abris poubelle avec ilot extérieur non obtenu/ Etanchéité de la copropriété globalement suspecte suivie, (Vigilance du Conseil syndical)
- AG extraordinaire sollicitée et organisée en 10/2021 en lien avec le point précédent des désordres. (Présence de Sylvain VIDAL Directeur NEXITY et Sabrina HAMMOUD (SAV). Election officielle du renfort des huit conseillers actifs au cours de cet AG extraordinaire.
- Intervention SMUC suite aux nuisances sonore section rugby tous les WE, arrêt négocié, obtenu
- Guide du bien vivre ensemble
- Plaques pas de pub sur les boites aux lettres pour ceux, la majorité, qui le souhaitait
- Plaque ascenseur info protection intérieur ascenseur, bâches à dispo dans local SRI
- Organisation répartition des clés accès parties collectives entre conseillers (info tableau affichage)
- Gestion vandalisme murs extérieurs/ portillon, réception prestataires pour devis
- Organisation, gestion relation NEXITY avec turbulence dans leurs effectifs (Syndic + SAV), changement avec départ Julie BIZOUAR gestionnaire remplacée par Elodie BLONDE, départ Cécile BALDY assistante remplacée par Anne-Sophie CREMIEUX, Recrutement de Jean-Philippe COURBARD responsable qualité au SAV.
- Gestion des tableaux d'affichage Ex : dépôt sapin de Noël, etc...
- Opération retrait dépôt encombrants sur les places de parking (intérieur couvert)
- Contrôle dépense collective avec vous le constatez, une maîtrise du budget qui est contenu, en baisse sur N+1
- Poubelles hall d'entrée neutralisées, fougères synthétiques afin de mettre un terme aux dépôts insalubres
- Etude des + et des – de notre adhésion au CIQ St Anne dont nous dépendons : Abandon idée d'adhérer
- Démarche auprès des élus, de la mairie pour l'usage et le stationnement des trottinettes sauvages devant de la copropriété, à proximité du SMUC
- Etc.....

A l'usage, le groupe, composé de 9 conseillers a été considéré trop important, par une majorité d'entre-nous, pour maintenir l'efficacité, la fluidité nécessaire à une action optimisée de ce conseil.

Un constat a pu être établi qu'il faut résider et être présent dans la semaine. Les conseillers trop absents peuvent générer involontairement de la désorganisation dans le conseil

Un groupe de conseillers actuel propose pour l'exercice 2022/2023 de restreindre à 5 le conseil syndical, toujours dans l'esprit de l'intelligence collective au service de la communauté, sans président, avec les valeurs de partage, de démocratie participative, avec le principe qui devrait encore nous inspirer, adapté : « Seul on va plus vite à cinq on va plus loin. » Le plaisir de se retrouver doit prévaloir aussi dans ce type de bénévolat, c'est évidemment primordial, avec la bonne humeur à la clé, souhaité par ce groupe de cinq. Pour ce faire, Alain CHANOINE, Georges-Alexandre CHASTIN, Jean-Jacques CEALAC, Clémence LAMY et Alain NEGRO sont OK pour former la prochaine team facilitatrice et uniquement ces cinq-là, pour respecter le nombre impair, (un effectif à 7 est tout aussi à éviter que celui pratiqué à 9).

J'accepterais me concernant d'assurer une année de plus seulement, la coordination de ce conseil, dans les conditions explicitées.

Si d'autres candidatures se maintenaient et/ou émergeaient, le groupe de ces cinq évoqué s'effaceraient à leur profit voire un seul profit, s'il devait n'en rester qu'un.

Des projets à étudier sont dans les cartons de cette équipe: Etude pelouse synthétique, synonyme d'économie d'eau et de présence d'insectes et de réduction de la facture entretien espaces verts , étude d'une mise en place d'un deuxième olivier, pendant du premier existant à l'entrée du parking de la résidence, gestion de la pousse des palmiers obstruant déjà les ouvertures de certains appartements, action pour obtenir un passage piéton sur l'avenue CLOT BEY, au droit de notre résidence, révision des contrats en cours etc. ...Il nous faudra encore être plus inventif pour optimiser le lien entre propriétaires et locataires avec peut-être dans les années qui viennent notre première fête des voisins du 87, dans notre belle allées des palmiers ?

En conclusion, un grand MERCI à tous les conseillers qui ont donné de leur temps, pris sur des heures consacrées normalement aux loisirs, à la famille, au repos, au sport, parfois à son travail professionnel.... Un merci particulier à Christophe BILELLA qui a fait son maximum pour partager ses compétences techniques, absent en semaine, en faisant profiter la collectivité, primordial dans le démarrage d'une copropriété.

Permettez-moi de saluer notre duo que j'ai souvent comparé au couple franco-Allemand et que nous avons pu former Christophe et moi, y compris pour la pose ensemble des fougères dans les poubelles des bâtiments 1, 2 et 3.

Le conseil syndical dans sa majorité salut la capacité du Syndic NEXITY à nous avoir accompagné, en la personne d'Elodie BLONDE en particulier, sur cet exercice écoulé.

Si je m'écoutais, je nous applaudirais 😊, sans oublier avant, de dire combien ce CS peut être fier de sa réalisation, en un temps réduit record, et sans oublier de vous remercier pour votre attention.

Alain NEGRO  
Conseiller syndical au 87 CLOT BEY  
Chargé de la coordination

**INFO à incorporer à l'AG du 24 mars 2022 du 87 CLOT BEY, sur proposition du conseil syndical, pour voter en résolution n° 15**

**Réf 80180114 LEROY MERLIN**

OBTURATION PVC de couleur gris anthracite (tolérance) au 87 CLOT BEY derrière les ferronneries d'un balcon.



*Le conseil syndical*