



NEXITY TALENCE
184 COURS GAMBETTA
BP 58
33401 TALENCE CEDEX

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :
MOGADOR
158 RUE DU TONDU
33000 BORDEAUX

Téléphone : 05.57.35.12.12

TALENCE, 21/10/2021

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le jeudi 21 octobre 2021 à 14h00

Les copropriétaires de la copropriété MOGADOR se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :
AGENCE NEXTIY TALENCE
COURS GAMBETTA
33400 TALENCE

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 :	11	6330	voix /	10000	voix soit	63,30%
Absents :	8	3670	voix /	10000	voix soit	36,70%
Total :	19	10000	voix /	10000	voix soit	100,00%

Conformément à l'article 14 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

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

**La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 11 copropriétaires sur 19 sont présents ou représentés et possèdent 6330 voix sur 10000 voix.
Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance.**

Etaient absents :

M. ARDALAN DJAHANCHAH (468), M. DE PRADE NICOLAS (501), M. DOSILE DOMINIQUE (575), M. GRAMBIN PHILIPPE (575), M. LAGRASSE RICHARD (543), M. et Mme LOUVIGNE JACQUES (360), SARL NOUMI (180), M. et Mme QUELLIEN GEOFFREY (468).

PV AG MOGADOR

VH

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 Compte-rendu d'activité du Syndic sur la gestion de la copropriété du 01/04/2020 au 31/03/2021 PJ : compte-rendu de gestion de Nexity du 01/04/2020 au 31/03/2021	Page 6
Résolution n°6 Approbation des comptes de l'exercice du 01/04/2020 au 31/03/2021	Page 6
Résolution n°7 <ul style="list-style-type: none"> • Désignation • Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat 	Page 6
Résolution n°8 Dispense à donner au Conseil Syndical pour la mise en concurrence du Syndic (article 21, alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965)	Page 7
Résolution n°9 Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de un an	Page 7
Résolution n°10 Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/04/2021 au 31/03/2022 pour un montant de 20 853,33 €	Page 8
Résolution n°11 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023 pour un montant de 20 853,00€.	Page 8
Résolution n°12 Point d'information - Frais entretien ascenseur	Page 8
Résolution n°13 Décision à prendre pour la souscription de la convention première et assistance ascenseur proposée par la société SCE.	Page 9
Résolution n°14 Point d'information - Détail des sommes placées	Page 9

Résolution n°15 Point d'information - Utilisation des parties communes	Page 9
Résolution n°16 Point d'information - Dossiers en cours à traiter - Vie de l'immeuble	Page 10
Résolution n°17 Informations relatives au service de notification des convocations et procès-verbaux par lettre recommandée électronique de Nexity	Page 11
Résolution n°18 Information sur l'obligation de mise à jour du règlement de copropriété avec la loi ELAN du 23 novembre 2018	Page 12
Résolution n°19 Audit du règlement de copropriété pour sa mise en conformité avec la loi ELAN - désignation d'un cabinet d'avocat	Page 10
Résolution n°20 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 12
Résolution n°21 Information sur l'Espace Privé Clients (EPC)	Page 13
Résolution n°22 Information Loi ALUR (2): Assurance responsabilité Civile	Page 13

PROCÈS VERBAL

RÉSOLUTION N° 1 : DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

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

Est candidat :

- Mme HUBERT JEAN BENOIT

Vote sur la candidature de Mme HUBERT JEAN BENOIT :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	11	6330	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	11	6330	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3166 voix sur 6330 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance Mme HUBERT JEAN BENOIT.

RÉSOLUTION N° 2 : DÉSIGNATION DES SCRUTATEURS

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

Est candidat :

- M. ROY DENIS

Vote sur la candidature de M. ROY DENIS :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	11	6330	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	11	6330	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3166 voix sur 6330 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) : M. ROY DENIS

RÉSOLUTION N° 3 : DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

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

Est candidat :

- M. BENEDETTO Gregory

Vote sur la candidature de M. BENEDETTO Gregory :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	11	6330	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	11	6330	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3166 voix sur 6330 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance M. BENEDETTO Gregory.

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

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport de Mr le Président 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.

Les copropriétaires signalent que des encombrants sont interdits dans les parties communes.
Le syndic devra organiser un rdv avec la société Eco Service et un membre du conseil syndical afin de faire un point sur la prestation.

PV AG MOGADOR

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

POINT D'INFORMATION N° 5 : COMPTE-RENDU D'ACTIVITÉ DU SYNDIC SUR LA GESTION DE LA COPROPRIÉTÉ DU 01/04/2020 AU 31/03/2021



PJ : COMPTE-RENDU DE GESTION DE NEXITY DU 01/04/2020 AU 31/03/2021

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du compte-rendu de gestion de Nexity, en prend acte.

RÉSOLUTION N° 6 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/04/2020 AU 31/03/2021



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

L'Assemblée Générale approuve

• sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/04/2020 au 31/03/2021, 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 20 489,72€ pour les opérations courantes

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	11	6330	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	11	6330	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3166 voix sur 6330 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RÉSOLUTION N° 7 : • DÉSIGNATION



• 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

• désigne à nouveau en qualité de Syndic, la société NEXITY LAMY Société par actions simplifiée au capital de 219 388 000 € dont le siège social est situé à Paris (75008), 19 rue de Vienne, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 487 530 099, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2015 000 001 224 portant les mentions Transaction sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière, Syndic de copropriété et Prestations touristiques délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France, bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Syndic de copropriété pour un montant de 500 000 000 euros, 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 11 mois et 9 jours

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 22/10/2021 et prendra fin le 30/09/2022
Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés pour la première période du 22/10/2021 au 30/09/2022 à 2500,00€ HT, soit 3000,00 € 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....., 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 :

G

PK V H

PV AG MOGADOR

Les copropriétaires signalent que les encombrants ne sont pas autorisés dans les parties communes.

PV AG MOGADOR

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

Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	10	5848	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. HUBERT JEAN BENOIT, M. ROY DENIS, M. TROUILLOT JEAN PIERRE, en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/03/2022

RÉSOLUTION N° 10 : ACTUALISATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/04/2021 AU 31/03/2022 POUR UN MONTANT DE 20 853,33 €



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

Lors de l'Assemblée Générale du 14/12/2020, le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice comptable en cours du 01/04/2021 au 31/03/2022 a été adopté pour un montant de 20 853,00€.

L'Assemblée décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en portant son montant à 20 853,00 €, 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 :	11	6330	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	11	6330	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3166 voix sur 6330 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Les copropriétaires souhaitent baisser le poste 6211000 rémunération du syndic à hauteur de 3.000€.

Les copropriétaires souhaitent augmenter le poste 61520600 entretien et petites réparation étanchéité à hauteur de 1000€

RÉSOLUTION N° 11 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/04/2022 AU 31/03/2023 POUR UN MONTANT DE 20 853,00€.



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 01/04/2022 au 31/03/2023. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 20 853,00 € 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 :	11	6330	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	11	6330	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3166 voix sur 6330 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Les copropriétaires souhaitent baisser le poste 6211000 rémunération du syndic à hauteur de 3.000€.

Les copropriétaires souhaitent augmenter le poste 61520600 entretien et petites réparation étanchéité à hauteur de 1000€

POINT D'INFORMATION N° 12 : POINT D'INFORMATION - FRAIS ENTRETIEN ASCENSEUR



Au cours du conseil syndical a été demandé au syndic de faire un point sur l'ensemble des factures liées à l'ascenseur.

En remontant jusqu'en 2010 le coût total des réparations liées à ce poste s'élèvent à la somme de 15 542,34€

PV AG MOGADOR

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

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	11	6330	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	674	voix /	10000	voix
M. JOEL Laurent (674)					
Abstentions :	1	599	voix /	10000	voix
M. et Mme HUBERT JEAN BENOIT (599)					
Ont voté pour :	9	5057	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.

Les copropriétaires souhaitent, en cas de renouvellement du syndic sur les deux prochains exercices que les honoraires soient fixes à la somme de 3000€ TTC.

RÉSOLUTION N° 8 : DISPENSE À DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR LA MISE EN CONCURRENCE DU SYNDIC (ARTICLE 21, ALINÉA 3 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

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

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit la mise en concurrence du Syndic par le Conseil syndical à chaque désignation.

La prochaine assemblée générale devra se prononcer sur cette mise en concurrence.

Ce même article laisse la possibilité à l'assemblée générale de dispenser le Conseil Syndical de cette mise en concurrence.

Après avoir entendu l'avis du Conseil Syndical, l'assemblée générale dispense le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence du contrat de Syndic pour la prochaine assemblée appelée à se prononcer sur sa nouvelle désignation.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	11	6330	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	674	voix /	10000	voix
M. JOEL Laurent (674)					
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	10	5656	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 DE UN AN

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

Sont candidats :

- M. HUBERT JEAN BENOIT
- M. ROY DENIS
- M. TROUILLOT JEAN PIERRE

Vote sur la candidature de M. HUBERT JEAN BENOIT :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	11	6330	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	11	6330	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. ROY DENIS :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	10	5848	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	10	5848	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. TROUILLOT JEAN PIERRE :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	10	5848	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix

PV AG MOGADOR

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   V H

POINT D'INFORMATION N° 16 : POINT D'INFORMATION - DOSSIERS EN COURS À TRAITER - VIE DE L'IMMEUBLE



Plusieurs dossiers sont en cours et non traités :

- Un bruit provenant d'un boîtier numérique - il se situe sur la barrière du portail.
- Déplacement des racks à vélo sur la partie extérieure de la cour. Les clés magnétiques sont elles à disposition pour ouvrir uniquement sur quelques mètres? Le syndic doit vérifier cela. Une note doit être faite afin d'indiquer qu'à compter d'une date précise les racks seront mis dehors. Prévoir un rdv avec l'artisan et un membre du cs afin que soit positionné les racks à vélo. Voir si le code ne peut pas être modifié notamment en fonction du mode d'ouverture.
- Remplacement d'un tapis
- Des encombrants au dernier étage -
- Des dossiers sinistres sont en cours de traitement, la société SBE doit intervenir en recherche de fuite dans plusieurs appartement- l'origine devrait être le toit terrasse ou les terrasses.
- Les placards techniques sont à reprendre, un devis est en cours de réalisation.

Date des prochaines visites d'immeuble - 09/02/2022 à 10h30

Date du prochain conseil syndical - 29/06/2022 à 14h00

Date de la prochaine assemblée générale - 22/09/2022 à 14h00

Sur décision du président de séance, l'ordre du jour a été modifié.

RÉSOLUTION N° 19 : AUDIT DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ POUR SA MISE EN CONFORMITÉ AVEC LA LOI ELAN - DÉSIGNATION D'UN CABINET D'AVOCAT



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

Texte La loi ELAN du 23 novembre 2018 dispose que les règlements de copropriétés doivent être mis en conformité avec les articles 1, et 6-2 à 6-4 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale après avoir :

- entendu toutes informations du Syndic ;
- pris connaissance des conditions essentielles des propositions notifiées ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;

et après en avoir délibéré,

- décide de la réalisation d'un audit du règlement de copropriété relatif à sa mise en conformité avec les articles 1, 6-2, 6-3 et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 conformément à la loi ELAN du 23 novembre 2018 ;
(EN OPTION et de son adaptation aux évolutions réglementaires prévues à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

OPTION 1 - retient la proposition du cabinet d'avocat BJA Cabinet Avocat pour un montant de 550,00 euros TTC + 32€ par document commandé.

OPTION 2 - retient la proposition du cabinet d'avocat Cabinet Audineau et Associés pour un montant de 450,00€ TTC

OPTION 3 - retient la proposition du cabinet GOLDBERG ET MASSON pour un montant de 360€ TTC + 34€ par document commandé + 16€ de fiche d'immeuble.

OPTION 4 - retient la proposition du cabinet de géomètre expert AGEO CONSEIL pour un montant de 209,00€ 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 communes générales et financés dans le cadre du budget de fonctionnement de la copropriété.

Vote sur la proposition OPTION 1 :

PV AG MOGADOR

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

(sans compter les frais du contrat d'entretien)

Aussi le syndic propose la mise en place d'un contrat " assistance "avec la société SCE, cette société d'expertise pourra donner son avis sur l'état de l'ascenseur, réaliser un diagnostic.
Par ailleurs l'objet de son contrat est également de contrôler toutes les futures factures de l'ascensoriste afin de vérifier si elles sont justifiées.

La société a également un droit de regard sur les devis et peut les faire modifier.

Les copropriétaires ne souhaitent pas renouveler le contrat sur la deuxième année.
Les copropriétaires souhaitent obtenir le contrat d'ascensoriste.

RÉSOLUTION N° 13 : DÉCISION À PRENDRE POUR LA SOUSCRIPTION DE LA CONVENTION PREMIÈRE ET ASSISTANCE ASCENSEUR PROPOSÉE PAR LA SOCIÉTÉ SCE.

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

L'Assemblée Générale des copropriétaires décide de souscrire à la convention première et assistante ascenseur proposé par la société SCE pour un montant annuel de 320,00€ HT soit 352,00€ TTC la première année puis 180,00€ HT soit 198,00€ TTC les années suivantes.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	11	6330	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	11	6330	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3166 voix sur 6330 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 14 : POINT D'INFORMATION - DÉTAIL DES SOMMES PLACÉES

L'assemblée générale est informée qu'au 31/12/2020, la somme de 16 020,65€ était placée sur le compte CECOP rémunéré.

Le syndic précise que l'échéance de janvier 2020 n'a pas été versée et qu'elle le sera dans les prochains jours. (suite aux échanges avec la société Orange)

Les travaux suivants ont été réalisés à l'aide du fond placé;

- Dommage ouvrage dans le cadre des travaux de réfection de la couverture- 1792,00€
- Remplacement surpresseur - 3392,26€
- Remplacement sous ensemble VMC - 907,50€
- Projet isolation thermique et coupe feu sous le porche - 2238,50€
- Réfection cabine ASC - 3410,00€
- Remplacement motoreducteur - 6402,00€
- Pose racks à vélo - 534,60€
- Travaux sur portail - 2665,30€

POINT D'INFORMATION N° 15 : POINT D'INFORMATION - UTILISATION DES PARTIES COMMUNES

Le syndic précise les points suivants issus du règlement de copropriété, qui s'impose à l'ensemble des copropriétaires et résidents.

"Chacun des copropriétaires usera librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires"

"Chacun des copropriétaires sera responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme....que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel..."

Aussi il est formellement interdit sous peine d'un dépôt de plainte du syndic d'utiliser les parties communes et les éléments s'y rattachant pour un usage privatif.

Utiliser de l'électricité dans les parties communes et donc contraire au règlement de copropriété.

Rappelons qu'en assemblée générale un vote peut prévoir la résiliation d'un bail.

PV AG MOGADOR

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

POINT D'INFORMATION N° 18 : INFORMATION SUR L'OBLIGATION DE MISE À JOUR DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ AVEC LA LOI ELAN DU 23 NOVEMBRE 2018



La loi ELAN du 23 novembre 2018 dispose que les règlements de copropriétés doivent être mis en conformité avec les articles 1, 6-2 à 6-4 de la loi du 10 juillet 1965.

Ces articles portent sur la définition du lot transitoire, les parties communes spéciales et les parties communes à jouissance exclusive :

Article 1

« Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante.

La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété. »

Article 6-2 :

« Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers. »

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles »

Article 6-3

"Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte."

Article 6-4

"L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété"

Cette obligation nécessite de faire réaliser un audit préalable du règlement de copropriété par un cabinet d'avocats spécialisé.

A la suite de son analyse des documents, des préconisations en vue de mettre à jour le règlement de copropriété devront être proposées par le cabinet d'avocats retenu.

Au-delà, cette obligation est une vraie opportunité pour les copropriétés d'adapter leur règlement de copropriété avec toutes les évolutions juridiques qui sont intervenues depuis 2001 ! Loi SRU, loi ALUR, loi ELAN, Ordonnance du 30 octobre 2019, et leurs décrets d'application.

Un document à jour facilite la lisibilité, l'interprétation et la compréhension des copropriétaires et des syndicats de ce document essentiel à la gestion de leur copropriété.

C'est la raison pour laquelle les offres des cabinets d'avocats qui sont proposées laissent la possibilité à l'assemblée générale de choisir :

- de mettre à jour le règlement de copropriété avec la loi ELAN

ou

- d'aller au delà en élargissant la mission de l'avocat aux adaptations rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

POINT D'INFORMATION N° 20 : 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

PV AG MOGADOR

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

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	10	5848	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	7	4154	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	3	1694	voix /	10000	voix

Mme BERTRAND JORDANE (421), M. JOEL Laurent (674), Mme LIAUD SANDRINE (599)

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2925 voix sur 5848 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition OPTION 2 :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	9	5427	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	7	4154	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	2	1273	voix /	10000	voix

M. JOEL Laurent (674), Mme LIAUD SANDRINE (599)

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2714 voix sur 5427 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition OPTION 3 :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	9	5427	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	7	4154	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	2	1273	voix /	10000	voix

M. JOEL Laurent (674), Mme LIAUD SANDRINE (599)

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2714 voix sur 5427 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition OPTION 4 :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	10	5909	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	10	5909	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2955 voix sur 5909 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition OPTION 4 ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.

POINT D'INFORMATION N° 17 : 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).

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

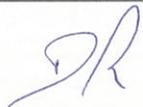
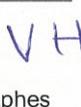
L'adhésion au service e-convocation / e-pv de Nexity c'est :

- 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

PV AG MOGADOR

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

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 se 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 16h30.

PV AG MOGADOR



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° 21 : 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° 22 : INFORMATION LOI ALUR (2): ASSURANCE RESPONSABILITÉ 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.

PV AG MOGADOR

G

DR

VH

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

Mme HUBERT JEAN BENOIT

LE SECRÉTAIRE

M. BENEDETTO Gregory

LE(S) SCRUTATEUR(S)

M. ROY DENIS

PROCÈS VERBAL CONFORME À L'ORIGINAL DUMENT SIGNÉ PAR LE PRÉSIDENT, LE OU LES SCRUTATEURS S'IL EN A ÉTÉ DÉSIGNÉ(S) ET LE SECRÉTAIRE.

Légende :	
Résolution acceptée :	
Résolution refusée :	
Absence de candidats :	
Vote sans objet :	
Aucune voix exprimée :	
Point d'information :	

