



www.nexity.fr

NEXITY PARIS NATION
22 RUE DU SERGENT BAUCHAT
75578 PARIS CEDEX 12

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :
78/80 av. du Dr Arnold Netter
78 ET 80 AVENUE DU DOCTEUR ARNOLD
NETTER
75012 PARIS

Téléphone : 01.44.68.86.30

PARIS, 08/02/2021

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le lundi 8 février 2021 à 18h00

Conformément aux dispositions de l'ordonnance du 25 mars 2020, les copropriétaires de la copropriété 78/80 av. du Dr Arnold Netter ont voté uniquement par correspondance sur l'ordre du jour de l'assemblée générale du 08/02/2021, dont ils ont reçu convocation individuelle de la part du syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou par voie électronique ou contre émargement.

Votant par correspondance :	27	6352	voix /	10106	voix soit	62,85%
Absents :	17	3754	voix /	10106	voix soit	37,15%
Total :	44	10106	voix /	10106	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.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 27 copropriétaires sur 44 possédant 6352 voix sur 10106 voix ont voté par correspondance.

Étaient absents :

SCI 78 AV. DT ARNOLD NETTER (344), Mme BASZKIN ANNE (192), M. et Mme CARVALHO JOSE (44), M. DAOUD Laurent (143), M. et Mme DE MAULMONT PIERRE (247), Mme FAMILI MOJDEH (93), M. FOUQUET MAURICE (180), Mme GUCHET ATTUIL Audrey (462), SCI H & Q (257), M. et Mme HALLEMAN Brendan et Marie-Laure (479), M. LARMIGNAT LOUIS (239), M. MOALLEM ALI (184), Mme MOUSSET ROSALIE NÉE BUSIN Par Mr SAUTAREL Frédéric mandataire (193), M. et Mme PELLETIER MICHEL (239), Mme PUZO ANDREE (176), Syndicat SDC 78/80 AVENUE DU DOCTEUR ARNOLD NETTER (12), M. et Mme VOLLES MARCO/CELINE (270).

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

Résolution n°1 Désignation du Président de séance	Page 4
Résolution n°2 Secrétaire de séance	Page 4
Résolution n°3 Rapport d'activité du Conseil syndical	Page 4
Résolution n°4 Examen et approbation des comptes arrêtés au 30/09/2019	Page 4
Résolution n°5 Examen et approbation des comptes arrêtés au 30/09/2020	Page 4
Résolution n°6 Solde compte travaux toiture BAT A	Page 4
Résolution n°7 Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat	Page 5
Résolution n°8 Désignation des membres du Conseil Syndical	Page 5
Résolution n°9 Examen et approbation du budget du 01/10/2020 au 30/09/2021	Page 6
Résolution n°10 Examen et approbation du budget du 01/10/2021 au 30/09/2022	Page 7
Résolution n°11 Décision à prendre relative à la définition du taux de la cotisation annuelle au fonds travaux obligatoire	Page 7
Résolution n°12 Gestion des archives du Syndicat des copropriétaires	Page 8
Résolution n°13 Participation à l'assemblée générale de la copropriété à distance par visio-conférence	Page 9
Résolution n°14 Souscription au service Nexity Assistance Immeuble en cas d'urgence	Page 10
Résolution n°15 Décision à prendre relative au transfert de la propriété des colonnes électriques au gestionnaire du réseau public d'électricité	Page 10
Résolution n°16 Point sur l'étude de reprise structure du plancher haut des caves et étanchéité des soubassements en façades cour	Page 11

Résolution n°17

Page 11

Point sur le recours contre la projet de construction NETTER - DEBERGUE

Résolution n°18

Page 11

Demande de Madame KIERBEL : Modification de l'aspect extérieur et de la couleur de la façade du local commercial RDC BAT A

Résolution n°19

Page 11

Demande de Madame KIERBEL : autorisation de travaux sur partie commune : création d'une rampe d'accès PMR au local commercial RDC BAT A

Résolution n°20

Page 12

Demande de Monsieur CAMPON d'acquisition d'une partie commune : partie des combles au bâtiment B

Résolution n°21

Page 12

Demande de Monsieur CAMPON : autorisation de travaux parties communes - pose d'un velux en toiture du bâtiment B

Résolution n°22

Page 13

Demande de la SCI NETTER : acquisition d'une partie des combles du BAT B

PROCÈS VERBAL

POINT D'INFORMATION N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE



Conformément aux dispositions de l'article 22-3 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020, lorsque les décisions sont prises au seul moyen du vote par correspondance, le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic, assure les missions qui incombent au président de séance.

Ainsi M. BRICE est désigné en qualité de Président de séance.

POINT D'INFORMATION N° 2 : SECRETAIRE DE SEANCE



Le présent procès-verbal des décisions issues des votes émis par correspondance par les copropriétaires est établi par M. MAHAUT, représentant la société NEXITY LAMY, en qualité de syndic.

POINT D'INFORMATION N° 3 : RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL



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

RESOLUTION N° 4 : EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 30/09/2019



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 01/10/2018 au 30/09/2019, 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 51 803.48 € pour les opérations courantes
- un montant total de charges nettes de 2 008.58 € pour les travaux et opérations exceptionnelles

Vote sur la proposition :

Votes par correspondance :	27	6352	voix /	10106	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10106	voix
Abstentions :	2	735	voix /	10106	voix
Mme KIERBEL CARINE (373), SCI L'OUEST (362)					
Ont voté pour :	25	5617	voix /	10106	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2809 voix sur 5617 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 5 : EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 30/09/2020



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 01/10/2019 au 30/09/2020, 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 48 587.13 € pour les opérations courantes
- un montant total de charges nettes de 2 008.58 € pour les travaux et opérations exceptionnelles

Vote sur la proposition :

Votes par correspondance :	27	6352	voix /	10106	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10106	voix
Abstentions :	2	735	voix /	10106	voix
Mme KIERBEL CARINE (373), SCI L'OUEST (362)					
Ont voté pour :	25	5617	voix /	10106	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2809 voix sur 5617 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 6 : SOLDE COMPTE TRAVAUX TOITURE BAT A



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

Après délibération, l'assemblée générale approuve le compte travaux "Entretien-réparation couverture BAT A" décidé par la 13ème résolution de l'assemblée générale du 21/02/2019 présentant un solde créditeur de 3 127.28 € qui sera réparti lors de la régularisation des charges arrêtees au 30/09/2019 selon les tantièmes de charges Bâtiment A

Vote sur la proposition :

Votes par correspondance :	27	6352	voix /	10106	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10106	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10106	voix
Ont voté pour :	27	6352	voix /	10106	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3177 voix sur 6352 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 7 : DESIGNATION A NOUVEAU DE LA SOCIETE NEXITY LAMY EN QUALITE DE SYNDIC, APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT



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

L'Assemblée Générale désigne à nouveau en qualité de Syndic, la société NEXITY LAMY Société par actions simplifiée au capital de 219 388 000 € dont le siège social est situé à Paris (75008), 19 rue de Vienne, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 487 530 099, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2015 000 001 224 portant les mentions Transaction sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière, Syndic de copropriété et Prestations touristiques délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France, bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Syndic de copropriété pour un montant de 480 000 000 €uros, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS "SOCAMAB", dont le siège social est au 16 Rue Huche Tour KUPKA B TSA 39999 à Paris La Défense Cedex (92919), pour une durée de deux ans.

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 01/04/2020 et prendra fin le 31/03/2022.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à :

- Pour la première période du 01/04/2020 au 31/03/2021 à 8 242,41 € HT, soit 9 890,89€ TTC

- Pour la deuxième période du 01/04/2021 au 31/03/2022 à 8 242,41 € HT, soit 9 890,89€ 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. BRICE, 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 :

Votes par correspondance :	27	6352	voix /	10106	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10106	voix
Abstentions :	2	735	voix /	10106	voix
Mme KIERBEL CARINE (373), SCI L'OUEST (362)					
Ont voté pour :	25	5617	voix /	10106	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5054 voix sur 10106 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 8 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL



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

Vote sur la candidature de M. TOURTOIS :

Votes par correspondance :	27	6352	voix /	10106	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10106	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10106	voix
Ont voté pour :	27	6352	voix /	10106	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5054 voix sur 10106 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de Mme LEGUY :

Votes par correspondance :	27	6352	voix /	10106	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10106	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10106	voix

Ont voté pour : 27 6352 voix / 10106 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5054 voix sur 10106 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. BRICE :

Votes par correspondance : 27 6352 voix / 10106 voix

Ont voté contre : 0 0 voix / 10106 voix

Abstentions : 0 0 voix / 10106 voix

Ont voté pour : 27 6352 voix / 10106 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5054 voix sur 10106 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. CAMPON :

Votes par correspondance : 27 6352 voix / 10106 voix

Ont voté contre : 0 0 voix / 10106 voix

Abstentions : 0 0 voix / 10106 voix

Ont voté pour : 27 6352 voix / 10106 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5054 voix sur 10106 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. CARVALHO :

Votes par correspondance : 27 6352 voix / 10106 voix

Ont voté contre : 0 0 voix / 10106 voix

Abstentions : 3 979 voix / 10106 voix

Ont voté pour : 24 5373 voix / 10106 voix
M. et Mme DOMERCQ (210), Mme LEGUY EVELYNE (465), M. et Mme TOURTOIS LAURENT (304)

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5054 voix sur 10106 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. GUILLEMAIN :

Votes par correspondance : 27 6352 voix / 10106 voix

Ont voté contre : 0 0 voix / 10106 voix

Abstentions : 0 0 voix / 10106 voix

Ont voté pour : 27 6352 voix / 10106 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5054 voix sur 10106 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de Mme PONS :

Votes par correspondance : 27 6352 voix / 10106 voix

Ont voté contre : 0 0 voix / 10106 voix

Abstentions : 0 0 voix / 10106 voix

Ont voté pour : 27 6352 voix / 10106 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5054 voix sur 10106 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

En conséquence, l'Assemblée Générale désigne : M. TOURTOIS, Mme LEGUY, M. BRICE, M. CAMPON, M. CARVALHO, M. GUILLEMAIN, Mme PONS, en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 30/09/2021

RESOLUTION N° 9 : EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET DU 01/10/2020 AU 30/09/2021

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 01/10/2020 au 30/09/2021. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 44 000 € et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté

d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès du président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Vote sur la proposition :

Votes par correspondance :	27	6352	voix /	10106	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10106	voix
Abstentions :	2	735	voix /	10106	voix
Mme KIERBEL CARINE (373), SCI L'OUEST (362)					
Ont voté pour :	25	5617	voix /	10106	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2809 voix sur 5617 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 10 : EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET DU 01/10/2021 AU 30/09/2022



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 01/10/2021 au 30/09/2022. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 44 000 € et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

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

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

Vote sur la proposition :

Votes par correspondance :	26	6294	voix /	10106	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10106	voix
Abstentions :	2	735	voix /	10106	voix
Mme KIERBEL CARINE (373), SCI L'OUEST (362)					
Ont voté pour :	24	5559	voix /	10106	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2780 voix sur 5559 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 11 : DECISION A PRENDRE RELATIVE A LA DEFINITION DU TAUX DE LA COTISATION ANNUELLE AU FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE



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

L'assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir :

- entendu les explications du Syndic,
- pris acte de la constitution du fonds travaux à compter du 1er janvier 2017, à hauteur d'a minima 5 % du budget prévisionnel,
- pris acte de sa faculté à augmenter la cotisation annuelle à ce fonds de travaux,
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical,

Décide de porter à 5 % du budget prévisionnel, le montant du fonds travaux rendu obligatoire depuis le 1er janvier 2017.

L'assemblée générale prend acte que :

- cette somme restera définitivement acquise au syndicat de copropriété en cas de vente de lots ;
- cette somme sera déposée sur un second compte bancaire séparé et rémunéré, ouvert dans le même établissement bancaire que le compte « courant » de la copropriété, conformément aux dispositions de l'article 18 II de la loi du 10 juillet 1965 ;
- cette somme sera appelée dans les mêmes conditions que les appels de provisions pour charges « courantes » et exigible à la même date;
- en cas de paiement partiel de la cotisation au fonds travaux et /ou des appels de provisions de charges, et du fait de la parfaite simultanéité de l'exigibilité des sommes, les encaissements seront affectés prioritairement au fonds travaux;
- ce taux n'évoluera que sur décision d'une nouvelle assemblée générale.

Vote sur la proposition :

Votes par correspondance :	26	6294	voix /	10106	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10106	voix
Abstentions :	3	998	voix /	10106	voix
Mme DI MARCO CATHERINE (263), Mme KIERBEL CARINE (373), SCI L'OUEST (362)					
Ont voté pour :	23	5296	voix /	10106	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5054 voix sur 10106 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 12 : GESTION DES ARCHIVES DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

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



Au regard des difficultés inhérentes à la conservation et à la transmission des archives en cas de changement de Syndic, le législateur, dans le cadre de la loi du 24 mars 2014 « accès au logement et urbanisme rénové » dite « ALUR » préconise désormais le recours à une société d'archivage externalisée pour la conservation des archives de la copropriété.

C'est ainsi qu'au titre de l'ART 18 de la loi du 10 juillet 1965, le Syndic soumet au vote de l'assemblée générale la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée. Cette décision ne donne lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du Syndic.

Le recours à un prestataire spécialisé assure une gestion rigoureuse des archives permettant ainsi la bonne administration de la copropriété :

A. Sécurité :

Le prestataire extérieur est un professionnel du stockage et de la gestion des archives.

Les conditions de conservation sont donc optimisées afin de pérenniser l'intégrité des documents relatifs à la vie de la copropriété.

B. Gestion quotidienne de la copropriété :

Lorsqu'un spécialiste de l'archivage est désigné, le classement et la gestion des documents de la copropriété sont strictement organisés.

L'accès aux pièces archivées s'en trouve ainsi grandement facilité.

C. Cas de succession de Syndics :

Dans cette hypothèse (démission, révocation ou non renouvellement du syndic), l'ensemble des documents à transmettre étant déjà entre les mains d'un prestataire extérieur, les opérations de transmissions sont facilitées.

La loi « ALUR » a modifié en ce sens l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 tendant à limiter les opérations de transmission entre Syndics successifs à la seule transmission des coordonnées du nouveau Syndic au prestataire archiviste.

Le Syndicat des copropriétaires réduit ainsi le risque de contentieux en cas de difficulté de transmission et les frais inhérents à ce type de procédure.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de souscrire un contrat d'archivage avec la société PRO ARCHIVES, pour une durée de 5 ans,

Le coût de la prestation est évalué sur la base de 2.75 € HT / lot principal/an, soit un montant de 115.50 € HT, majoré du taux normal de TVA en vigueur.

Les frais correspondants à la totalité de cette prestation seront inclus au budget prévisionnel de la copropriété et répartis au titre des charges communes générales.

Vote sur la proposition :

Votes par correspondance :	25	6101	voix /	10106	voix
Ont voté contre :	6	1690	voix /	10106	voix
Abstentions :	2	503	voix /	10106	voix
Mme BLANCHE GERALDINE (240), Mme DI MARCO CATHERINE (263)					
Ont voté pour :	17	3908	voix /	10106	voix

Mme ALCOUFFE Amélie (234), SCI ARCANÉ (90), M. CAMPON J.B. (261), M. et Mme CAMPON-HALAIMIA JEAN-BERNARD/SABRINA (193), M. et Mme COSTA CARVALHO (254), Mme DAUTREPPE M. (260), M. et Mme DOMERCQ (210), M. ENJALBERT FRANCOIS (193), M. et Mme GILLOT (224), M. et Mme HALLEMAN BRENDAN (184), Mme KIERBEL CARINE (373), Mme LE COQ Véronique (189), SCI L'OUEST (362), Mme MONDINE MARIE - CLAIRE (267), SCI NETTER 78 (249), Mme POISSONNET CLAUDINE (131), Mme PONS BENEDICTE (234)

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 5054 voix sur 10106 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 proposition :

Votes par correspondance :	25	6101	voix /	10106	voix
Ont voté contre :	6	1690	voix /	10106	voix
M. BRICE PASCAL (217), Mme CORBET SYLVIE (164), M. GUILLEMAIN Cyril (293), Mme LEGUY EVELYNE (485), M. et Mme TOURTOIS LAURENT (304), M. YVARD STEPHANE (247)					
Abstentions :	2	503	voix /	10106	voix

Mme BLANCHE GERALDINE (240), Mme DI MARCO CATHERINE (263)
 Ont voté pour : 17 3908 voix / 10106 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2800 voix sur 5598 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 13 : 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.

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.

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 :

- 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 avec un minimum de perception de 160 € TTC.

En conséquence, le montant forfaitaire annuel est arrêté à la somme de 133.33€ HT, soit 160€ 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 :

Votes par correspondance :	27	6352	voix /	10106	voix
Ont voté contre :	6	1591	voix /	10106	voix
M. BRICE PASCAL (217), M. et Mme COSTA CARVALHO (254), SCI DLCA C/O MR MME LALLEMENT (58), M. GUILLEMAIN Cyril (293), Mme LEGUY EVELYNE (465), M. et Mme TOURTOIS LAURENT (304)					
Abstentions :	5	1363	voix /	10106	voix
Mme ALCOUFFE Amélie (234), Mme DI MARCO CATHERINE (263), Mme KIERBEL CARINE (373), SCI L'OUEST (362), Mme POISSONNET CLAUDINE (131)					
Ont voté pour :	16	3398	voix /	10106	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2495 voix sur 4989 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 14 : SOUSCRIPTION AU SERVICE NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE EN CAS D'URGENCE



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

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

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

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

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

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

La mission de NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE consistant en un prolongement du contrat de syndic de NEXITY LAMY, sa durée est donc calée sur celle de ce dernier. Elle prendra donc effet le 01/04/2021 pour prendre fin le 31/03/2022.

Le syndicat des copropriétaires pourra toutefois y mettre un terme en cours de contrat par décision de l'assemblée générale, à la date anniversaire de celui-ci (mandat pluriannuel),

NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE est facturé sur la base de 8,25 € HT par lot principal / an, majoré du taux de TVA en vigueur à la date de facturation. Soit au taux de TVA de 20 %, un montant TTC / lot principal / an de 9,90 €.

Pour les copropriétés comportant 25 lots et moins, NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE sera facturé sur la base d'un forfait annuel de 208,33 € HT soit 250 € TTC au taux de TVA en vigueur de 20 %.

L'assemblée générale après avoir entendu toutes explications du syndic décide de souscrire à NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE. Le montant de la rémunération annuelle est fixée à 346.50€ HT, soit 415.80.€ TTC. S'agissant de la prolongation du mandat de syndic, la rémunération fixée ci-dessus sera répartie en charges communes générales.

L'assemblée générale prend acte de la suspension du service en cas de perte du mandat de syndic.

Vote sur la proposition :

Votes par correspondance :	27	6352	voix /	10106	voix
Ont voté contre :	9	2309	voix /	10106	voix
Abstentions :	5	1361	voix /	10106	voix
M. CHEA ALEXANDRE (193), M. et Mme HALLEMAN BRENDAN (184), Mme KIERBEL CARINE (373), SCI L'OUEST (362), SCI NETTER 78 (249)					
Ont voté pour :	13	2682	voix /	10106	voix
Mme ALCOUFFE Amélie (234), SCI ARCANE (90), Mme BLANCHE GERALDINE (240), M. CAMPON J.B. (261), M. et Mme CAMPON-HALAIMIA JEAN-BERNARD/SABRINA (193), Mme DAUTREPPE M. (260), Mme DI MARCO CATHERINE (263), SCI DLCA C/O MR MME LALLEMENT (58), M. et Mme DOMERCQ (210), M. ENJALBERT FRANCOIS (193), M. et Mme GILLOT (224), Mme LE COQ Véronique (189), Mme MONDINE MARIE - CLAIRE (267)					

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 5054 voix sur 10106 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 15 : DECISION A PRENDRE RELATIVE AU TRANSFERT DE LA PROPRIETE DES COLONNES ELECTRIQUES AU GESTIONNAIRE DU RESEAU PUBLIC D'ELECTRICITE



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

Le syndic informe l'assemblée générale, conformément aux articles L346-1 et suivants du Code de l'Energie créés par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique :

- du transfert automatique de la propriété des colonnes montantes électriques situées dans la copropriété au gestionnaire du réseau public d'électricité à titre gratuit, sans contrepartie et sans qu'il puisse s'y opposer à compter du 25 novembre 2020;
- de la possibilité qui est donnée au syndicat des copropriétaires de notifier sans attendre au gestionnaire de réseau son acceptation du transfert définitif desdits ouvrages, avec effet à compter de la notification par lettre

recommandée avec accusé de réception. Ce transfert anticipé intervient également à titre gratuit, sans contrepartie, et sans que le gestionnaire du réseau public puisse s'y opposer.

- de la possibilité qui est donnée au syndicat des copropriétaires de notifier au gestionnaire du réseau d'ici le 25 novembre 2020, son souhait de rester propriétaire de l'ouvrage. Si le syndicat des copropriétaires devait changer d'avis, les colonnes montantes pourront être transférées au gestionnaire du réseau public de distribution sous réserve de leur bon état de fonctionnement.

L'assemblée générale valide le transfert définitif des colonnes montantes électriques de la copropriété au gestionnaire du réseau public d'électricité, à titre gratuit et sans contrepartie.

Vote sur la proposition :

Votes par correspondance :	26	6118	voix /	10106	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10106	voix
Abstentions :	3	514	voix /	10106	voix
M. CHEA ALEXANDRE (193), Mme DI MARCO CATHERINE (263), SCI DLCA C/O MR MME LALLEMENT (58)					
Ont voté pour :	23	5604	voix /	10106	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2803 voix sur 5604 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 16 : POINT SUR L'ETUDE DE REPRISE STRUCTURE DU PLANCHER HAUT DES CAVES ET ETANCHEITE DES SOUBASSEMENTS EN FAÇADES COUR



Le Conseil Syndical va examiner l'analyse des offres du Cabinet ARTUS FRANCE du 28.12.2020 qui était annexée à la convocation.

POINT D'INFORMATION N° 17 : POINT SUR LE RECOURS CONTRE LA PROJET DE CONSTRUCTION NETTER - DEBERGUE



- Point sur le recours contre le projet immobilier Netter- Debergue du Conseil Syndical annexé à la convocation.

RESOLUTION N° 18 : DEMANDE DE MADAME KIERBEL : MODIFICATION DE L'ASPECT EXTERIEUR ET DE LA COULEUR DE LA FAÇADE DU LOCAL COMMERCIAL RDC BAT A



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

Après présentation du projet, l'Assemblée Générale en application de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, autorise Madame KIERBEL propriétaire du lot n° 22 au 78/80 Avenue du Docteur Arnold Netter 75012 Paris à effectuer, à ses frais exclusifs :

La modification de l'aspect extérieur et de la couleur de la façade du local commercial RDC BAT A, conformément au descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale indique que l'autorisation est donnée sous réserve que le demandeur:

- se conforme à la réglementation en vigueur en matière de respect des règles de l'art,
- obtienne les autorisations administratives nécessaires,

la propriétaire restera responsable 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 communiqués au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Les honoraires de syndic pour le contrôle des travaux seront calculés à la vacation sur la base du barème horaire prévu à son contrat et seront supportés par le copropriétaire réalisant les travaux.

Vote sur la proposition :

Votes par correspondance :	10	490	voix /	1037	voix
Ont voté contre :	6	300	voix /	1037	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1037	voix
Ont voté pour :	4	190	voix /	1037	voix
SCI ARCANÉ (16), Mme DI MARCO CATHERINE (49), Mme KIERBEL CARINE (69), SCI L'OUEST (56)					

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 519 voix sur 1037 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 19 : DEMANDE DE MADAME KIERBEL : AUTORISATION DE TRAVAUX SUR PARTIE COMMUNE : CREATION D'UNE RAMPE D'ACCES PMR AU LOCAL COMMERCIAL RDC BAT A



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

Après présentation du projet, l'Assemblée Générale en application de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, autorise Madame KIERBEL propriétaire du lot n° 22 au 78/80 Avenue du Docteur Arnold Netter 75012 Paris à effectuer, à ses frais exclusifs :

La création d'une rampe d'accès PMR au local commercial RDC BAT A selon la notice technique annexée à la convocation

L'Assemblée Générale indique que l'autorisation est donnée sous réserve que le demandeur :

- se conforme à la réglementation en vigueur en matière de respect des règles de l'art,
 - obtienne les autorisations administratives nécessaires,
 - s'entoure de l'avis d'un architecte mandaté par ses soins à ses frais exclusifs.
 - souscrive 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 ;
- la propriétaire restera responsable 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 communiqués au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Les honoraires de syndic pour le contrôle des travaux seront calculés à la vacation sur la base du barème horaire prévu à son contrat et seront supportés par le copropriétaire réalisant les travaux.

Vote sur la proposition :

Votes par correspondance :	10	490	voix /	1037	voix
Ont voté contre :	6	300	voix /	1037	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1037	voix
Ont voté pour :	4	190	voix /	1037	voix

SCI ARCANE (16), Mme DI MARCO CATHERINE (49), Mme KIERBEL CARINE (69), SCI L'OUEST (56)

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 519 voix sur 1037 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 20 : DEMANDE DE MONSIEUR CAMPON D'ACQUISITION D'UNE PARTIE COMMUNE : PARTIE DES COMBLES AU BATIMENT B



Clé de répartition : 0008-2 Batiments - Article 26 / Article 26-1

L'Assemblée Générale autorise le Syndicat des Copropriétaires à vendre à Mr CAMPON une partie des combles du bâtiment B, partie commune de l'immeuble, à l'aplomb des lots 128 et 129 du 3ème étage selon le descriptif de Mr CARPENTIER Géomètre Expert au prix de 4 000 Euros.

L'Assemblée Générale approuve le projet de modificatif à l'état descriptif de division joint à la convocation, pour création d'un nouveau lot :

lot N°131, Bâtiment B, dans les combles, une mezzanine,
les dix neuf centièmes des parties communes générales (19 / 10 028èmes),
les cinq centièmes des parties communes spéciales au bâtiment B (5 / 1 008èmes),

L'Assemblée Générale donne mandat au Syndic pour représenter la Copropriété à la signature de l'acte de vente, faire toutes déclarations, signer tout acte, en recevoir le prix et donner quittance, élire domicile et généralement faire le nécessaire.

L'ensemble des frais et de toute démarche administrative, y compris ceux liés aux modificatifs du règlement de copropriété sont à la charge du demandeur.

Le produit de la vente sera réparti selon les tantièmes de charges du bâtiment B.

Les honoraires de syndic sont fixés au temps passé suivant le barème des prestations particulières annexé à son contrat.

Vote sur la proposition :

Votes par correspondance :	12	907	voix /	1003	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1003	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1003	voix
Ont voté pour :	12	907	voix /	1003	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité qualifiée de 8 copropriétaires sur 14, représentant 669 voix sur 1003 voix, conformément à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 21 : DEMANDE DE MONSIEUR CAMPON : AUTORISATION DE TRAVAUX PARTIES COMMUNES - POSE D'UN VELUX EN TOITURE DU BATIMENT B



Clé de répartition : 0008-2 Batiments - Article 25 / Article 25-1

Après une large présentation du projet, l'Assemblée Générale en application de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, autorise Monsieur CAMPON propriétaire du lot n° 131 au 78/80 Avenue du Docteur Arnold Netter 75012 Paris à effectuer, à ses frais exclusifs :

La pose d'un velux en toiture du bâtiment B pour le futur lot n° 131 selon plan annexé à la convocation

L'Assemblée Générale indique que l'autorisation est donnée sous réserve que le demandeur:

- se conforme à la réglementation en vigueur en matière de respect des règles de l'art,
- obtienne les autorisations administratives nécessaires,
- s'entoure de l'avis d'un architecte mandaté par ses soins à ses frais exclusifs.
- souscrive 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 ;

le propriétaire restera responsable 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 communiqués au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Les honoraires de syndic pour le contrôle des travaux seront calculés à la vacation sur la base du barème horaire prévu à son contrat et seront supportés par le copropriétaire réalisant les travaux.

Vote sur la proposition :

Votes par correspondance :	12	907	voix /	1003	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1003	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1003	voix
Ont voté pour :	12	907	voix /	1003	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 502 voix sur 1003 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 22 : DEMANDE DE LA SCI NETTER : ACQUISITION D'UNE PARTIE DES COMBLES DU BAT B



Clé de répartition : 0008-2 Batiments - Article 26 / Article 26-1

L'Assemblée Générale autorise le Syndicat des Copropriétaires à vendre à la SCI NETTER une partie des combles du bâtiment B, partie commune de l'immeuble, à l'aplomb du lot 132 du 3ème étage droite au prix de 5 000 Euros.

Le demandeur devra présenter un projet de modificatif de l'état descriptif de division du RCP pour création d'un nouveau lot pour validation par l'Assemblée Générale.

Vote sur la proposition :

Votes par correspondance :	12	907	voix /	1003	voix
Ont voté contre :	1	90	voix /	1003	voix
M. YVARD STEPHANE (90)					
Abstentions :	0	0	voix /	1003	voix
Ont voté pour :	11	817	voix /	1003	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité qualifiée de 8 copropriétaires sur 14, représentant 669 voix sur 1003 voix, conformément à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h00.

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 PRESIDENT

M. BRICE


LE SECRETAIRE

M. MAHAUT



22 rue du Sergent Bauchat
75578-PARIS CEDEX 12
TÉL 01 44 68 86 30 - Fax 01 44 68 86 37
www.nexity.fr - Siren : 487 530 099 - R.C.S. Nanterre

Légende :

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