



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, 01/02/2022

## PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le mardi 1 février 2022 à 18h00

Les copropriétaires de la copropriété 78/80 av. du Dr Arnold Netter se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :

Agence Nexity Nation  
22 RUE DU SERGENT BAUCHAT  
75012 PARIS

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 :	23	5662	voix /	10106	voix soit	56,03%
Absents :	21	4444	voix /	10106	voix soit	43,97%
<b>Total :</b>	<b>44</b>	<b>10106</b>	<b>voix /</b>	<b>10106</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 23 copropriétaires sur 44 sont présents ou représentés et possèdent 5662 voix sur 10106 voix. Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance.**

### Étaient absents :

SCI 78 AV. DT ARNOLD NETTER (344), SCI ARCANE (90), Mme BASZKIN ANNE (192), M. CAMPON J.B. (261), M. et Mme CAMPON-HALAIMIA JEAN-BERNARD/SABRINA (193), M. DAOUD Laurent (143), M. et Mme DE MAULMONT PIERRE (247), SCI DLCA C/O MR MME LALLEMENT (58), Mme FAMILI MOJDEH (93), Mme GUCHET ATTUIL Audrey (462), SCI H & Q (257), M. LARMIGNAT LOUIS (239), SCI L'OUEST (362), M. MOALLEM ALI (184), Mme MOUSSET ROSALIE NÉE BUSIN Par Mr SAUTAREL Frédéric mandataire (193), SCI NETTER 78 (249), Mme PELLETIER (239), Mme PUZO ANDREE (176), Syndicat SDC 78/80 AVENUE DU DOCTEUR ARNOLD NETTER (12), Mme TREBULLE Anne-Mare (180), M. et Mme VOLLES MARCO/CELINE (270).

## RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

<b>Résolution n°1</b> Désignation du Président de séance	<b>Page 3</b>
<b>Résolution n°2</b> Désignation des Scrutateurs	<b>Page 3</b>
<b>Résolution n°3</b> Désignation du Secrétaire de séance	<b>Page 3</b>
<b>Résolution n°4</b> Rapport d'activité du Conseil syndical	<b>Page 3</b>
<b>Résolution n°5</b> Approbation des comptes de l'exercice du 01/10/2020 au 30/09/2021	<b>Page 3</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 4</b>
<b>Résolution n°7</b> Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée d' un an	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°8</b> Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°9</b> Décision à prendre relative à la définition du taux de la cotisation annuelle au fonds travaux obligatoire	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°10</b> Gestion des archives du Syndicat des copropriétaires	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°11</b> Participation à l'assemblée générale de la copropriété à distance par visio-conférence	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°12</b> Point sur l'étude des travaux de reprise structure du plancher haut des caves et d'étanchéité des soubassements des façades cour.	<b>Page 7</b>
<b>Résolution n°13</b> Point sur le chantier de construction NETTER-DEBERGUE.	<b>Page 7</b>
<b>Résolution n°14</b> Point sur l'activité du local RDC BAT A « POINT RELAIS LECLERC ».	<b>Page 7</b>
<b>Résolution n°15</b> Point sur la mise à jour des plaques nominatives des boites à lettres	<b>Page 7</b>

# PROCÈS VERBAL

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



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

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

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	23	5662	voix /	10106	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10106	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10106	voix
Ont voté pour :	23	5662	voix /	10106	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2832 voix sur 5662 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

## RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS



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

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

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	23	5662	voix /	10106	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10106	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10106	voix
Ont voté pour :	23	5662	voix /	10106	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2832 voix sur 5662 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur : M. BRICE**

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



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

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

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	23	5662	voix /	10106	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10106	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10106	voix
Ont voté pour :	23	5662	voix /	10106	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2832 voix sur 5662 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance M. MAHAUT .**

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



L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport 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.

## RESOLUTION N° 5 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/10/2020 AU 30/09/2021



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 01/10/2020 au 30/09/2021, 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 41 383,18€ pour les opérations courantes.

### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	23	5662	voix /	10106	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10106	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10106	voix
Ont voté pour :	23	5662	voix /	10106	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2832 voix sur 5662 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 d'un an

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 01/04/2022 et prendra fin le 31/03/2023.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 8 324.83 € HT, soit 9 989.80 € TTC pour la période comptable du 01/10/2021 au 30/09/2022 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. TOURTOIS, 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 :	23	5662	voix /	10106	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10106	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10106	voix
Ont voté pour :	23	5662	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.

Arrivée de M. CAMPON J.B. (261 voix) et M. et Mme CAMPON-HALAIMIA (193 voix)

Ce qui porte le nombre de présents et représentés ou ayant voté par correspondance à 25 totalisant 6116 voix sur 10106 voix.

## RESOLUTION N° 7 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DUREE D' UN AN



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

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

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	6116	voix /	10106	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10106	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10106	voix
Ont voté pour :	25	6116	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 :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	6116	voix /	10106	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10106	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10106	voix
Ont voté pour :	25	6116	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 :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	6116	voix /	10106	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10106	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10106	voix
Ont voté pour :	25	6116	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 :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	6116	voix /	10106	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10106	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10106	voix
Ont voté pour :	25	6116	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 :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	6116	voix /	10106	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10106	voix
Abstentions :	3	1062	voix /	10106	voix
Ont voté pour :	22	5054	voix /	10106	voix

M. GUILLEMAIN Cyril (293), 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 :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	6116	voix /	10106	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10106	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10106	voix
Ont voté pour :	25	6116	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, 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 30/09/2022**

## **RESOLUTION N° 8 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/10/2022 AU 30/09/2023**



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 01/10/2022 au 30/09/2023. 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 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 :	25	6116	voix /	10106	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10106	voix
Abstentions :	1	373	voix /	10106	voix

Mme KIERBEL CARINE (373)  
 Ont voté pour : 24 5743 voix / 10106 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2872 voix sur 5743 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## RESOLUTION N° 9 : 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 :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	6116	voix /	10106	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10106	voix
Abstentions :	1	373	voix /	10106	voix
Mme KIERBEL CARINE (373) Ont voté pour :	24	5743	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° 10 : GESTION DES ARCHIVES DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES



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

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 :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	6116	voix /	10106	voix
Ont voté contre :	18	4403	voix /	10106	voix
Abstentions :	3	776	voix /	10106	voix
M. CHEA ALEXANDRE (193), M. DOMERCQ Jean (210), Mme KIERBEL CARINE (373) Ont voté pour :	4	937	voix /	10106	voix
Mme ALCOUFFE Amélie (234), Mme DI MARCO CATHERINE (263), M. ENJALBERT FRANCOIS (193), M. YVARD STEPHANE (247)					

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° 11 : PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA COPROPRIETE A DISTANCE PAR VISIO-CONFERENCE



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

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 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 :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	6116	voix /	10106	voix
Ont voté contre :	21	5094	voix /	10106	voix
Abstentions :	3	649	voix /	10106	voix
<small>M. CHEA ALEXANDRE (193), Mme DI MARCO CATHERINE (263), M. ENJALBERT FRANCOIS (193)</small>					
Ont voté pour :	1	373	voix /	10106	voix
<small>Mme KIERBEL CARINE (373)</small>					

*Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2734 voix sur 5467 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**POINT D'INFORMATION N° 12 : POINT SUR L'ETUDE DES TRAVAUX DE REPRISE STRUCTURE DU PLANCHER HAUT DES CAVES ET D'ETANCHEITE DES SOUBASSEMENTS DES FAÇADES COUR.**



Un point est développé en séance.

En complément de l'étude du Cabinet d'architecte ARTUS FRANCE, un rapport d'Assistance à Maîtrise d'ouvrage a été réalisé par l'ARC à la demande du Conseil Syndical.

Une première phase de travaux sera présentée à la prochaine Assemblée Générale.

**POINT D'INFORMATION N° 13 : POINT SUR LE CHANTIER DE CONSTRUCTION NETTER-DEBERGUE.**



Un point est développé en séance.

En septembre 2021 les vibrations du chantier ont généré quelques désordres au bâtiment A (fissures en façade rue) constatés par huissier.

Le dossier a été confié à un avocat pour examiner les possibilités de défense de la copropriété, mais l'engagement d'une procédure d'expertise ne paraît pas financièrement raisonnable.

Une purge de la façade a été commandée pour écarter le risque de chute d'éléments de maçonnerie.

**POINT D'INFORMATION N° 14 : POINT SUR L'ACTIVITE DU LOCAL RDC BAT A « POINT RELAIS LECLERC ».**



Un point est développé en séance.

Des livraisons continuellement en dehors des horaires annoncés sont constatées.

Le système de refroidissement est à l'origine de nuisances sonores.

La ventilation naturelle des caves par les soupiraux est à recréer.

**POINT D'INFORMATION N° 15 : POINT SUR LA MISE A JOUR DES PLAQUES NOMINATIVES DES BOITES A LETTRES**



En cas de changement d'occupant le propriétaire doit se charger de la mise à jour de la plaque nominative de la boîte à lettre en respectant l'harmonie de l'ensemble.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h24.

**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. TOURTOIS

**LE SECRETAIRE**

M. MAHAUT

**nexity**

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

**LE SCRUTATEUR**

M. BRICE

**Légende :**

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