



**NEXITY AVIGNON**  
**93 RUE DE LA CARRETERIE**  
**BP 61006**  
**84015 AVIGNON CEDEX 9**

**ADRESSE DE L'IMMEUBLE :**  
**RESIDENCE 5 EPI**  
**5 IMPASSE DE L EPI**  
**84000 AVIGNON**

**Téléphone : 04.90.25.85.01**

AVIGNON, 14/06/2024

## PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**Le vendredi 14 juin 2024 à 13h00**

Les copropriétaires de la copropriété RESIDENCE 5 EPI se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :

**CAFETERIA DE LA RESIDENCE**  
**5 IMPASSE DE L EPI**  
**84000 AVIGNON**

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 :	25	3616	voix /	10000	voix soit	36,16%
Absents :	48	6384	voix /	10000	voix soit	63,84%
<b>Total :</b>	<b>73</b>	<b>10000</b>	<b>voix /</b>	<b>10000</b>	<b>voix soit</b>	<b>100,00%</b>

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

Les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis par le syndic, en début de séance, au Président du conseil syndical.

**La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 25 copropriétaires sur 73 sont présents ou représentés et possèdent 3616 voix sur 10000 voix.**  
**Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance.**

### Etaient absents :

SCI 2CSG (47), M. AGBOTTON FERREOL (141), M. ALARY BERNARD (44), M. et Mme ATGER DUPY JEAN CLAUDE (88), M. AVRIL MICKAEL & MME CARTIER ALICE (79), M. BAUDIN PATRICK (47), SARL BERARD (264), M. BOUVAT AXEL (47), SARL CARPEDIEM (428), M. CHANTON Cyril (44), M. CHARLOT FABRICE (88), M. CHOIGNOT GUILLAUME (79), Mme CHOTARD NATHALIE (44), M. DAD YOUNESS (94), Mme DELAPORTE-FAVERGEON ODILE (44), M. et Mme EBOUKI EYOUM (44), Mme ESBERARD MAGALI (44), Mme GERARD Lydie (94), M. GERARD MAXIME (47), SARL GIVE (463), M. GRAU ALAIN (85), M. et Mme GRILLOT GERARD (44), Mme GROS ISABELLE (44), M. HERBET HENRY (367), Mme INCANA PREETHY (47), M. et Mme JEANNERET DE LA COUDRE VINCENT (47), SAS KATPA NICOLAS (47), Mme LABORIE BRIGITTE (141), M. LABORIE EINSTEIN VALLEY (428), M. LAFAY BERNARD (47), Indivision LENSELLE C/O MME LENSELLE PASCALE (141), SARL LOCANGENO (423), Mme MARCHAL EINSTEIN VALLEY 2 (630), M. MARY VICTOR (47), Mme MILLET DELPHINE (47), M. OGULMUS DJEVAHIR (88), Mme OLIVA NATHALIE (47), SARL ORBAMA (342), M. et Mme PALIN JEROME (91), M. PERRIN FRANCOIS (79), M. PONS MATIS (47), M. et Mme REBESCHE BERNARD (88), Mme ROBICHON EMMANUELLE (99), Mme SABATIER CHARLOTTE (44), M. et Mme SANTAROSSA WALTER (96), Syndicat SDC 5 EPIS (279), Mme TURBAN CARLA (88), M. et Mme VACHER / BILLOIN Ghislain et Christel (141).

## RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

<b>Résolution n°1</b> Désignation du Président de séance	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°2</b> Désignation des Scrutateurs	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°3</b> Désignation du Secrétaire de séance	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°4</b> Rapport d'activité du Conseil syndical	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°5</b> Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°6</b> Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire (Article 21 de la loi du 10 juillet 1965)	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°7</b> Montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°8</b> Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 pour un montant de 107.000 €	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°9</b> Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 pour un montant de 114.115 €.	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°10</b> Autorisation à donner à CITY RESIDENCE pour effectuer l'installation de récepteurs wifi dans les couloirs communs PJ : projet de consistance des travaux	<b>Page 7</b>
<b>Résolution n°11</b> Souscription d'un contrat de prestations techniques pour la fourniture d'un service d'accès à internet via couverture wifi de l'ensemble immobilier par AVIGNON EXPLOITATION.	<b>Page 7</b>
<b>Résolution n°12</b> Point d'information suite à la réalisation du PPAT /DPE collectif	<b>Page 8</b>
<b>Résolution n°13</b> Compte-rendu d'activité du Syndic sur la gestion du dossier de rétrocession de l'impasse à la Mairie d'Avignon	<b>Page 8</b>
<b>Résolution n°14</b> Informations relatives au service d'envoi des convocations et procès-verbaux par notification électronique	<b>Page 8</b>

de Nexity

**Résolution n°15**

Ratification des travaux commandés en urgence du remplacement du moteur du portail

**Page 8**

**Résolution n°16**

Modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale (avant dernier alinéa de l'ART 10 du décret du 17 mars 1967).

**Page 9**

**Résolution n°17**

Délégation donnée au conseil syndical afin de réaliser une étude pour trouver une solution pour l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments.

**Page 9**

**Résolution n°18**

Information Loi ALUR (2): Assurance responsabilité Civile

**Page 10**

**Résolution n°19**

Obligation d'information sur la qualité de l'eau (article 24-11 de la loi du 10/07/1965)

**Page 10**

**Résolution n°20**

Information sur l'Espace Privé Mynexity

**Page 10**

# PROCÈS VERBAL

## RÉSOLUTION N° 1 : DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

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

Est candidat :

- M. SCHLOUPPE

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

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	3616	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	52	voix /	10000	voix
M. GOUBY HERVE (52)					
Ont voté pour :	24	3564	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1783 voix sur 3564 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

## RÉSOLUTION N° 2 : DÉSIGNATION DES SCRUTATEURS

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

Est candidat :

- Mme CONDAT Stéphanie

### Vote sur la candidature de Mme CONDAT Stéphanie :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	3616	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	52	voix /	10000	voix
M. GOUBY HERVE (52)					
Ont voté pour :	24	3564	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1783 voix sur 3564 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) : Mme CONDAT Stéphanie**

## RÉSOLUTION N° 3 : DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

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

Est candidat :

- M. DEVILLIERS Bruno

### Vote sur la candidature de M. DEVILLIERS Bruno :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	3616	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	52	voix /	10000	voix
M. GOUBY HERVE (52)					
Ont voté pour :	24	3564	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1783 voix sur 3564 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport de Monsieur SCHLOUPPE, 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.

## RÉSOLUTION N° 5 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

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 01/01/2023 au 31/12/2023, 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 108.286,42 € pour les opérations courantes

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	3616	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	246	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	23	3370	voix /	10000	voix

Mme ALEKSIC FARAH (88), M. GODDE DANIEL (158)

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1686 voix sur 3370 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

## RÉSOLUTION N° 6 : MONTANT DES MARCHÉS ET CONTRATS À PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

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

Conformément aux dispositions prévues à l'Article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale fixe à la somme de 1.500 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	3616	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	25	3616	voix /	10000	voix

Mme ALEKSIC FARAH (88), Mme APPAVOU VERQUIN MARIE ODILE (47), SARL BOURVILLE (367), M. COURBIS ANGE-FREDERIC (94), Mme DUQUESNOY YVONNE (113), SARL FF PROVENCE (641), SARL FINANCIERE DE LA BIEVRE (329), M. GANDELOT DENIS (164), M. GAUTHIER JEAN CLAUDE (44), M. GODDE DANIEL (158), M. GOUBY HERVE (52), M. JARADE OLIVIER (94), M. LEBASTARD QUENTIN (47), M. LENGAINNE OLIVIER (88), M. MACCAGNO JEAN MARCEL (91), Mme MOHSINE JEHANE (47), Mme MOIGNARD MARIE VERONIQUE (91), Mme NOEL SEVERINE (47), M. et Mme RAMBAUD ET PAUSE FREDERIC ET MYRIAM (47), M. et Mme ROOS RENE (173), M. et Mme RUIZ GUILLAUME et SANDRA (44), Mme TABOURET DOMINIQUE (85), SARL TADNOC (141), SARL TOMY (458), Mme VILLAME EVELYNE (66)

*Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**Second vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	3616	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	25	3616	voix /	10000	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1809 voix sur 3616 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

## RÉSOLUTION N° 7 : MONTANT DES MARCHÉS DE TRAVAUX ET DES CONTRATS À PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).

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

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide de fixer à 2.500 € HT le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire dans la limite des montants soumis à l'avis du Conseil Syndical.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	3616	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	25	3616	voix /	10000	voix

Mme ALEKSIC FARAH (88), Mme APPAVOU VERQUIN MARIE ODILE (47), SARL BOURVILLE (367), M. COURBIS ANGE-FREDERIC (94), Mme DUQUESNOY YVONNE (113), SARL FF PROVENCE (641), SARL FINANCIERE DE LA BIEVRE (329), M. GANDELOT DENIS (164), M. GAUTHIER JEAN CLAUDE (44), M. GODDE DANIEL (158), M. GOUBY HERVE (52), M. JARADE OLIVIER (94), M. LEBASTARD QUENTIN (47), M. LENGAINNE OLIVIER (88), M. MACCAGNO JEAN MARCEL (91), Mme MOHSINE JEHANE (47), Mme MOIGNARD MARIE VERONIQUE (91), Mme NOEL SEVERINE (47), M. et Mme RAMBAUD ET PAUSE FREDERIC ET MYRIAM (47), M. et Mme ROOS RENE (173), M. et Mme RUIZ GUILLAUME et SANDRA (44), Mme TABOURET DOMINIQUE (85), SARL TADNOC (141), SARL TOMY (458), Mme VILLAME EVELYNE (66)

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**Second vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	3616	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	25	3616	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1809 voix sur 3616 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**RÉSOLUTION N° 8 : ACTUALISATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 POUR UN MONTANT DE 107.000 €**



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

Lors de l'Assemblée Générale du 16/06/2023, le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice comptable en cours du 01/01/2024 au 31/12/2024 a été adopté pour un montant de 95.000 €.

L'Assemblée décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en portant son montant à 107.000 €, 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 :	25	3616	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	2	132	voix /	10000	voix
M. LENGAINNE OLIVIER (88), M. et Mme RUIZ GUILLAUME et SANDRA (44)					
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	23	3484	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1809 voix sur 3616 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**RÉSOLUTION N° 9 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 POUR UN MONTANT DE 114.115 €.**



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

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 114.115 € 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	3616	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	2	132	voix /	10000	voix
M. LENGAINNE OLIVIER (88), M. et Mme RUIZ GUILLAUME et SANDRA (44)					
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	23	3484	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1809 voix sur 3616 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## RÉSOLUTION N° 10 : AUTORISATION À DONNER À CITY RESIDENCE POUR EFFECTUER L'INSTALLATION DE RÉCEPTEURS WIFI DANS LES COULOIRS COMMUNS



### PJ : PROJET DE CONSISTANCE DES TRAVAUX

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

L'Assemblée Générale, en application de l'article 25-b de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise CITY RESIDENCE à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

- Installation de récepteurs wifi dans les couloirs communs

sous réserve de :

- de ne pas perturber les réseaux WIFI existants;
- se conformer à la réglementation en vigueur ;
- souscrire une assurance " Dommages ouvrage " dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants et en transmettre copie au Syndic ;
- faire son affaire personnelle des autorisations administratives éventuellement nécessaires afin que le syndicat des copropriétaires ne soit jamais inquiété de ce chef.

CITY RESIDENCE 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 communiquées au Syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

#### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou 25 3616 voix / 10000 voix  
ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 4 337 voix / 10000 voix

Abstentions : 1 173 voix / 10000 voix

M. et Mme ROOS RENE (173)  
Ont voté pour : 20 3106 voix / 10000 voix

Mme ALEKSIC FARAH (88), Mme APPAVOU VERQUIN MARIE ODILE (47), SARL BOURVILLE (367), M. COURBIS ANGE-FREDERIC (94), Mme DUCQUESNOY YVONNE (113), SARL FF PROVENCE (641), SARL FINANCIERE DE LA BIEVRE (329), M. GANDELOT DENIS (164), M. GAUTHIER JEAN CLAUDE (44), M. GOUBY HERVE (52), M. JARADE OLIVIER (94), M. LEBASTARD QUENTIN (47), M. MACCAGNO JEAN MARCEL (91), Mme MOHSINE JEHANE (47), Mme MOIGNARD MARIE VERONIQUE (91), Mme NOEL SEVERINE (47), Mme TABOURET DOMINIQUE (85), SARL TADNOC (141), SARL TOMY (458), Mme VILLAME EVELYNE (66)

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

## RÉSOLUTION N° 11 : SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT DE PRESTATIONS TECHNIQUES POUR LA FOURNITURE D'UN SERVICE D'ACCÈS À INTERNET VIA COUVERTURE WIFI DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER PAR AVIGNON EXPLOITATION.



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

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles de la proposition de contrat ;
- et après en avoir délibéré,
- décide de souscrire un contrat de prestations techniques pour la fourniture d'un service d'accès à internet via couverture wifi de l'ensemble immobilier .
  - retient la proposition d'AVIGNON EXPLOITATION pour un montant annuel de 12 000 € TTC.
- prend acte que le coût du contrat sera réparti, conformément aux modalités prévues au règlement de copropriété et aux dispositions de l'ART 10 de la loi du 10 juillet 1965, selon la clé de répartition : 3-1 CHARGES COMMUNES GENERALES et financé dans le cadre du budget prévisionnel de la copropriété.

PJ : proposition AVIGNON EXPLOITATION

**La facturation de cette prestation ne pourra pas être faite, dans la mesure où l'installation a été refusée à la résolution précédente.**

#### Vote sur la proposition VOTE INTERNET :

Présents et Représentés ou 25 3616 voix / 10000 voix  
ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 4 337 voix / 10000 voix

M. GODDE DANIEL (158), M. LENGAIGNE OLIVIER (88), M. et Mme RAMBAUD ET PAUSE FREDERIC ET MYRIAM (47), M. et Mme RUIZ GUILLAUME et SANDRA (44)

Abstentions : 2 220 voix / 10000 voix

PV AG RESIDENCE 5 EPI

Mme APPAVOU VERQUIN MARIE ODILE (47), M. et Mme ROOS RENE (173)  
 Ont voté pour : 19 3059 voix / 10000 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1699 voix sur 3396 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**La proposition VOTE INTERNET est retenue par l'Assemblée Générale.**

## **POINT D'INFORMATION N° 12 : POINT D'INFORMATION SUITE À LA RÉALISATION DU PPAT /DPE COLLECTIF**



Suite à la réalisation du PPAT et du DPE Collectif le syndic réalise un point d'information.

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

La synthèse de ce PPAT sera joint au PV.

## **POINT D'INFORMATION N° 13 : COMPTE-RENDU D'ACTIVITÉ DU SYNDIC SUR LA GESTION DU DOSSIER DE RÉTROCESSION DE L'IMPASSE À LA MAIRIE D'AVIGNON**



Compte-rendu d'activité du Syndic sur la gestion du dossier de rétrocession de l'impasse à la Mairie d'Avignon

## **POINT D'INFORMATION N° 14 : INFORMATIONS RELATIVES AU SERVICE D'ENVOI DES CONVOCATIONS ET PROCÈS-VERBAUX PAR NOTIFICATION 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, l'envoi par notification électronique.

Le montant des frais de notification électronique 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 par notification électronique étant sensiblement moins chers que les frais postaux d'une lettre recommandée avec accusé de réception
- Economiser du papier

## **RÉSOLUTION N° 15 : RATIFICATION DES TRAVAUX COMMANDÉS EN URGENCE DU REMPLACEMENT DU MOTEUR DU PORTAIL**



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

L'Assemblée Générale valide les travaux commandés en urgence:

- Le remplacement du moteur du portail , pour un montant de 2607.00 € TTC

Appel de fonds:

Montant : 2607 ,€ Entreprise BRENNUS

L'Assemblée Générale décide de mettre cette dépense dans les charges communes générales.

PJ : Devis

### **Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	3616	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	25	3616	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1809 voix sur 3616 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10

juillet 1965.

## POINT D'INFORMATION N° 16 : MODALITÉS DE DEMANDE D'INSCRIPTION D'UNE QUESTION À L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE (AVANT DERNIER ALINÉA DE L'ART 10 DU DÉCRET DU 17 MARS 1967).



Le Syndic informe les copropriétaires de la modification du décret du 17 mars 1967 par décret du 20 avril 2010 quant aux modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

L'ART 10 précise désormais que :

" Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux."

Sont donc concernées notamment toutes demandes visant :

- les modalités d'appels de provisions (quantum, périodicité...) pour le financement du budget prévisionnel, dès lors qu'il conviendrait de déroger à la règle des appels de fonds trimestriels par quart.
- les modalités d'appels de provisions relatifs au financement des opérations de travaux.
- les modalités de gestion bancaire du Syndicat des copropriétaires.
- le vote des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, ou l'autorisation à donner 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.

## RÉSOLUTION N° 17 : DÉLÉGATION DONNÉE AU CONSEIL SYNDICAL AFIN DE RÉALISER UNE ÉTUDE POUR TROUVER UNE SOLUTION POUR L'AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES BÂTIMENTS.



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

L'Assemblée Générale donne pouvoir au conseil syndical afin de réaliser une étude afin de trouver une solution pour l'amélioration des performances énergétiques.

### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	3616	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	173	voix /	10000	voix

Ont voté pour :	24	3443	voix /	10000	voix
-----------------	----	------	--------	-------	------

Mme ALEKSIC FARAH (88), Mme APPAVOU VERQUIN MARIE ODILE (47), SARL BOURVILLE (367), M. COURBIS ANGE-FREDERIC (94), Mme DUQUESNOY YVONNE (113), SARL FF PROVENCE (641), SARL FINANCIERE DE LA BIEVRE (329), M. GANDELOT DENIS (164), M. GAUTHIER JEAN CLAUDE (44), M. GODDE DANIEL (158), M. GOUBY HERVE (52), M. JARADE OLIVIER (94), M. LEBASTARD QUENTIN (47), M. LENGAIGNE OLIVIER (88), M. MACCAGNO JEAN MARCEL (91), Mme MOHSINE JEHANE (47), Mme MOIGNARD MARIE VERONIQUE (91), Mme NOEL SEVERINE (47), M. et Mme RAMBAUD ET PAUSE FREDERIC ET MYRIAM (47), M. et Mme RUIZ GUILLAUME et SANDRA (44), Mme TABOURET DOMINIQUE (85), SARL TADNOC (141), SARL TOMY (458), Mme VILLAME EVELYNE (66)

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### Second vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	3616	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	173	voix /	10000	voix

M. et Mme ROOS RENE (173)  
 Ont voté pour : 24 3443 voix / 10000 voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1722 voix sur 3443 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

---

## **POINT D'INFORMATION N° 18 : 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.

Depuis juin 2018, des évolutions dans les conventions d'assurances sont venues modifier la gestion et la prise en charge des sinistres entre les différents intervenants.

En effet, certains sinistres dans les parties privatives ne sont plus pris en charge par l'assurance de la copropriété, mais par l'assurance individuelle du copropriétaire occupant ou non occupant.

Compte tenu de ces changements, et au-delà de l'obligation de s'assurer contre les risques de responsabilité civile, tout copropriétaire non occupant a aujourd'hui intérêt à souscrire un contrat d'assurance propriétaire spécifique qui couvre à la fois sa responsabilité civile (obligation légale), son bien immobilier (peintures, parquet etc.) et le mobilier (cuisine équipée, meuble de salle de bain par exemple), en cas d'absence ou de défaillance de son locataire.

---

## **POINT D'INFORMATION N° 19 : OBLIGATION D'INFORMATION SUR LA QUALITÉ DE L'EAU (ARTICLE 24-11 DE LA LOI DU 10/07/1965)**

Vous souhaitez connaître la qualité de l'eau froide distribuée dans votre copropriété?

Rien de plus simple. Le document reçu de la part du fournisseur d'eau est désormais accessible dans votre extranet client mynexity.fr.

Vous pouvez le retrouver dans la rubrique "mon contrat de syndic/ mes documents / les documents de ma copropriété / Informations copropriété.

---

## **POINT D'INFORMATION N° 20 : INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVÉ MYNEXITY**

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

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

- Consulter la situation de leurs comptes (charges, travaux, avances, fonds travaux),
- Accéder à l'ensemble de leurs documents : fiche synthétique d'immeuble, appel de fonds, compte individuel de charges, copie de la convocation d'assemblée générale et derniers procès-verbaux, règlement de copropriété, contrat de syndic, carnet d'entretien...
- Payer leurs charges en ligne,
- Demander à recevoir par email leurs documents (1) : appel de fonds, compte individuel de charges,
- Consulter la liste des membres du CS et des fournisseurs de leur immeuble, le calendrier et les comptes rendus de visite de leur immeuble,
- Déclarer un incident/panne ou déposer toutes demandes (comptable, information, document, ...) puis suivre en temps réel leurs avancements,
- Accéder à l'assistance Nexity, permettant de consulter nos tutoriels & les réponses aux questions fréquentes par thématiques : Ma copropriété, Mon Syndic, Le Conseil Syndical et ses membres, Assemblées générales, Mes documents de Syndic, Travaux et sinistres, Honoraires et charges.

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

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

Votre Espace Client est accessible depuis [www.mynexity.fr](http://www.mynexity.fr) et requiert un code d'activation transmis sur simple

demande en agence et disponible sur chaque appel de fonds.

Votre login de connexion est votre adresse email, vous pouvez demander une régénération de votre mot de passe si vous l'avez oublié.

(1)Uniquement en cas de règlement par prélèvement automatique

## 2-Foire aux questions (FAQ) NEXITY

NEXITY LAMY met également à disposition de ses clients une FAQ (Foire aux Questions), accessible en ligne, 24H/24 et 7j / 7 sur ordinateur, tablette et smartphone.

Accessible via n'importe quel moteur de recherche, la "FAQ Nexity" contient plus de 300 articles permettant à nos clients de trouver en toute autonomie, par mots clés, les informations et les réponses relatives à la gestion de leur bien.

Ainsi, tout occupant d'un immeuble géré par Nexity, copropriétaire ou locataire, peut notamment trouver des informations sur des thèmes récurrents tels que :

- Lire et comprendre mon compte individuel de charges
- Créer mon Espace Privé MyNexity sur l'application mobile
- Nuisances sonores, bruits et troubles de voisinages, que faire ?
- Les règles à respecter pour réaliser des travaux dans votre appartement
- Un dégât des eaux/une fuite d'eau, que faire ?

Retrouvez la FAQ sur <https://assistance.nexity.fr/>

---

**L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 14h52.**

---

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

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

**LE PRÉSIDENT**

M. SCHLOUPPE

**LE SECRÉTAIRE**

M. DEVILLIERS Bruno

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

Mme CONDAT Stéphanie

**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 :	