



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

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :  
LES DOCKS LIBRES RESIDENCE  
11 RUE RENE CASSIN  
13003 MARSEILLE

Téléphone : 04.96.12.00.12

MARSEILLE, 12/04/2022

## PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le mardi 12 avril 2022 à 17h00

Les copropriétaires de la copropriété LES DOCKS LIBRES RESIDENCE ETUDIANTE se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :  
HIPTOWN Vieux-Port - "SALLE VOILE"  
26 RUE DE LA REPUBLIQUE  
13001 MARSEILLE

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

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	28	2323	voix /	10000	voix soit	23,23%
Absents :	86	7677	voix /	10000	voix soit	76,77%
<b>Total :</b>	<b>114</b>	<b>10000</b>	<b>voix /</b>	<b>10000</b>	<b>voix soit</b>	<b>100,00%</b>

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

**La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 28 copropriétaires sur 114 sont présents ou représentés et possèdent 2323 voix sur 10000 voix.  
Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance.**

### Etaient absents :

M. et Mme ANGLÉSIO CEDRIC / CELINE (84), M. et Mme ARCAS DOMINIQUE/FLORENCE (69), M. et Mme ARCAS DOMINIQUE/FLORENCE (69), M. ARNOULD Damien (91), Indivision AUBERT / PONCE GEORGES / CORINNE (107), M. et Mme AUBRY PATRICK / VALERIE (87), M. AZZOPARDI CHRISTOPHER (76), Mme BALIGAND MELANIE (71), Mme BERREBI MARTINE jenny esther (76), Mme BERTINO MARIE-LAURE (78), M. BIGO BERTRAND (78), M. BISCHOFF Stéphane (69), M. BOSCA ROBERT (71), Mme BOULLOT THERESE (80), M. BOURGEADE CEDRIC (69), M. BRACCO JEAN FRANÇOIS (84), Indivision BRETON / BROUX PIERRE / FLORINE (90), M. BRUN OLIVIER (71), Mme BURTIN LAURENCE (171), M. et Mme CAPLIEZ VINCENT louis georges ET ISABELLE (92), Mme CHABANNA EMILIE (74), M. et Mme CHEVALOT PHILIPPE ET NADEGE (76), M. CHOUC DAVID (103), M. et Mme DA CRUZ & SIMON David & Aurélie (78), M. D'AMATO JEAN (74), M. DEMON ANDRÉ-CLAUDE (74), Mme DI CRESCENZO EDITH vérena jeanne (78), Mme DUBOIS MICHELE (71), Indivision FASSANARO VINCENT ET FRANCOISE (78), Mme FOLTRAN VERONIQUE (71), M. et Mme GELIOT JOEL / CHRISTINE (67), M. et Mme GIZZO SACHA NICOLAS / CHRISTELLE (76), M. GOUDABLE PIERRE (69), M. HANDLER Grégory (85), M. HANNEQUART-VANDERHAEGEN ROMAIN (78), M. HO YOUNG Michel (76), M. et Mme HODE CHRISTIAN / ISABELLE (67), M. HUBERT JEREMY (76), M. HUNG YVONG (142), M. HUNZINGER IVAN (88), M. JACQUEMET JEAN-PAUL (82), Indivision JEANDEMANGE DOMINIQUE Lydie (173), M. et Mme KERAVAL YANNICK / SANDRINE (84), Mme LAGRENADE VIVANE (71), Mme LAUFERON ISABELLE (72), M. et Mme LE FLOCH ERWAN / SANDRINE (95), M. LECANTE ELIAN loic jerome ET CORINNE (74), M. LETEINTURIER THIERRY marcel julien (71), M. et Mme LEVEAU DOMINIQUE ET FRANCOISE (92), M. MAURIN PETER (67), Mme MILHAN CÉLINE (67), M. MULLER LAURENT (74), Société Anonyme NEXITY STUDEA (0), M. OLMI FREDERIC (157), M. et Mme PASQUIER JACKY / FLORENCE (101), M. et Mme PASQUIER JEROME ET SONIA (66), M. PATOU SÉBASTIEN (69), M. et Mme PAYOT MICHAEL ET EMMANUELLE (138), Mme PEPE Beatrice (84), M. et Mme PERMEZEL SEBASTIEN (70), M. et Mme POTTIER THIERRY ET VERONIQUE (74), M. et Mme RAQUIN OLIVIER / MINGJUN (86), Mme REMY COLETTE catherine (69), Mme REPAIN SOPHIE (82), M. RONGIER MATHIEU (67), M. et Mme ROSEAU BERTRAND ET MARGHERITA (69), Mme ROSSIGNOL Catherine (78), M. ROUX PIERRE NANDO (80), Mme SARTRE CHRISTEL marie elise mauricette (68), Mme SOGLO SANDRA (66), Mme SOIRON ISABELLE (76), M. et Mme SORLIN GERARD ET HELENE (201), M. STAUDT MICHEL (84), Mme TAILAMEE Marie (98), Indivision TASSART / BAUDUIN BENOIT léon joseph/ AMELIE (67), M. et Mme THIEBAUT JEAN PAUL (70), Indivision THONGSOUM-MENGHI / THUILLART CHRISTOPHE / NATHALIE (84), M. et Mme TOUBA ABDOU (69), M. et Mme TOUBA ABDOU / TIEPE (69), M. ULMANN DANIEL (67), M. et Mme VANDER ZWALM ERIC / CHRISTINE (81), M. et Mme VARRETTE GILBERT ET ODILE (76), SARL VERONE (370), SARL VERONE (390), M. VIALA SEBASTIEN (69), M. ZAFRA ALAIN (76).

PV AG LES DOCKS LIBRES RESIDENCE ETUDIANTE

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

## 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> Approbation des comptes de l'exercice du 01/10/2020 au 30/09/2021	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°5</b> Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°6</b> Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 1.10.2022 au 30.09.2023 pour un montant de 155 000.00 €.	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°7</b> Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de un an	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°8</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 7</b>
<b>Résolution n°9</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 7</b>
<b>Résolution n°10</b> Clause d'aggravation des charges.	<b>Page 7</b>
<b>Résolution n°11</b> Informations relatives au service de notification des convocations et procès-verbaux par lettre recommandée électronique de Nexity	<b>Page 8</b>
<b>Résolution n°12</b> Participation à l'assemblée générale de la copropriété à distance par visio-conférence	<b>Page 8</b>
<b>Résolution n°13</b> Audit du règlement de copropriété pour sa mise en conformité avec la loi ELAN - désignation d'un cabinet d'avocat	<b>Page 9</b>
<b>Résolution n°14</b> Résiliation du contrat d'entretien de la chaufferie souscrit auprès de la sté ENGI	<b>Page 10</b>

**Résolution n°15**

Souscription d'un nouveau contrat d'entretien de la chaufferie

**Page 10**

**Résolution n°16**

Information concernant le partenariat NEXITY STUDEA / CARGLASS

**Page 10**

**Résolution n°17**

Information sur l'Espace Privé Mynexity

**Page 10**

# PROCÈS VERBAL

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

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

Est candidat :

- M. FIASCHI Benjamin

### Vote sur la candidature de M. FIASCHI Benjamin :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	28	2323	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	149	voix /	10000	voix
M. et Mme BEAUDOUX EMMANUEL MANOLITA (67), M. BRUN OLIVIER (82)					
Ont voté pour :	26	2174	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1088 voix sur 2174 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis par le syndic au président de séance.

## RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS

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



**Aucun copropriétaire ne s'étant porté candidat, les scrutateurs ne peuvent être désignés.**

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

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

Est candidat :

- M. PERRUSSEL Thierry

### Vote sur la candidature de M. PERRUSSEL Thierry :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	28	2323	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	149	voix /	10000	voix
M. et Mme BEAUDOUX EMMANUEL MANOLITA (67), M. BRUN OLIVIER (82)					
Ont voté pour :	26	2174	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1088 voix sur 2174 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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

## RESOLUTION N° 4 : 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 142 127.38 € pour les opérations courantes

### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	28	2323	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	2	147	voix /	10000	voix
M. LABIS PATRICK (71), M. et Mme URBAIN Emile (76)					
Abstentions :	2	151	voix /	10000	voix
M. BRUN OLIVIER (82), M. et Mme MORENO Michel (69)					
Ont voté pour :	24	2025	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1087 voix sur 2172 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## RESOLUTION N° 5 : 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 500 000 000 €uros, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, dont le siège social est au 16 Rue Huche Tour KUPKA B TSA 39999 à Paris La Défense Cedex (92919),

pour une durée de UN an.

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 01/04/2021 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 01/04/2021 au 31/03/2022 à 32 164.00 € HT, soit 38.596,80 € 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. BOEDA, 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	28	2323	voix /	10000	voix
----------------------------	----	------	--------	-------	------

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre :	2	147	voix /	10000	voix
-------------------	---	-----	--------	-------	------

Abstentions :	3	225	voix /	10000	voix
---------------	---	-----	--------	-------	------

M. et Mme BEAUDOUX EMMANUEL MANOLITA (67), M. BRUN OLIVIER (82), M. RAUB OLIVIER (76)

Ont voté pour :	23	1951	voix /	10000	voix
-----------------	----	------	--------	-------	------

M. et Mme BOEDA ALAIN/BÉATRICE (78), M. et Mme BROUSSE FREDERIC leo jean andré/ SYLVIE (78), Mme CORDONNIER VALERIE (71), M. et Mme CORNU THOMAS / AGNES (87), M. et Mme DOUAUD ALEX (71), M. et Mme FEDERIGHI GILLES ET FRANCOISE (76), M. FIASCHI Benjamin (78), M. et Mme GAUDET NICOLAS ET JUSTINE (78), Mme GITTON-THEBAULT FRANCINE (84), M. LABELLE Didier (81), M. LAURENT Jean-Marc (74), Mme LIMOGES NANCY (93), Mme MARILLET JACQUELINE (67), M. et Mme MARTINI CHRISTIAN / ANNE MARIE (68), M. et Mme MOKRANI MOHAMED ET MARINA (148), M. et Mme MORENO Michel (69), M. MORIN GAETAN (83), M. et Mme PIN THIERRY ET FRANCINE (86), Indivision ROUILLARD/ROXO GONCALVES Philippe/Filomena (74), Mme SANZ Y LASALDE SOPHIE (92), M. et Mme SAVDALIAN JACQUES / LAURENCE représentés par M. FIASCHI Benjamin (93), Mme SCHMIT-BEAUMONT veuve SIMON ODETTE (79), Mme SEVEN-BEZIAU Brigitte (143)

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

## RESOLUTION N° 6 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 1.10.2022 AU 30.09.2023 POUR UN MONTANT DE 155 000.00 €.



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

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 1.10.2022 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 155 000.00 € et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par saisie du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	28	2323	voix /	10000	voix
----------------------------	----	------	--------	-------	------

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre :	3	225	voix /	10000	voix
-------------------	---	-----	--------	-------	------

M. et Mme BROUSSE FREDERIC leo jean andré/ SYLVIE (78), M. LABIS PATRICK (71), M. et Mme URBAIN Emile (76)

Abstentions :	4	294	voix /	10000	voix
---------------	---	-----	--------	-------	------

M. et Mme BEAUDOUX EMMANUEL MANOLITA (67), M. BRUN OLIVIER (82), M. et Mme FEDERIGHI GILLES ET FRANCOISE (76), M. et Mme MORENO Michel (69)

Ont voté pour :	21	1804	voix /	10000	voix
-----------------	----	------	--------	-------	------

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1015 voix sur 2029 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

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



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

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

M. BOEDA  
M. LABIS

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

En conséquence, l'Assemblée Générale désigne :

- M .....
- M .....
- M .....

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 d' UNE ANNEE et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 30.09.2022

### Vote sur la proposition MR BOEDA :

Présents et Représentés ou 28 2323 voix / 10000 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 0 0 voix / 10000 voix

Abstentions : 3 227 voix / 10000 voix

M. et Mme BEAUDOUX EMMANUEL MANOLITA (67), M. et Mme BOEDA ALAIN/BÉATRICE (78), M. BRUN OLIVIER (82)

Ont voté pour : 25 2096 voix / 10000 voix

M. et Mme BROUSSE FREDERIC leo jean andré/ SYLVIE (78), Mme CORDONNIER VALERIE (71), M. et Mme CORNU THOMAS / AGNES (87), M. et Mme DOUAUD ALEX (71), M. et Mme FEDERIGHI GILLES ET FRANCOISE (76), M. FIASCHI Benjamin (78), M. et Mme GAUDET NICOLAS ET JUSTINE (78), Mme GITTON-THEBAULT FRANCINE (84), M. LABELLE Didier (81), M. LABIS PATRICK (71), M. LAURENT Jean-Marc (74), Mme LIMOGES NANCY (93), Mme MARILLET JACQUELINE (67), M. et Mme MARTINI CHRISTIAN / ANNE MARIE (68), M. et Mme MOKRANI MOHAMED ET MARINA (148), M. et Mme MORENO Michel (69), M. MORIN GAETAN (83), M. et Mme PIN THIERRY ET FRANCINE (86), M. RAUB OLIVIER (76), Indivision ROUILLARD/ROXO GONCALVES Philippe/Filomena (74), Mme SANZ Y LASALDE SOPHIE (92), M. et Mme SAVDALIAN JACQUES / LAURENCE représentés par M. FIASCHI Benjamin (93), Mme SCHMIT-BEAUMONT veuve SIMON ODETTE (79), Mme SEVEN-BEZIAU Brigitte (143), M. et Mme URBAIN Emile (76)

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

### Vote sur la proposition MR LABIS :

Présents et Représentés ou 28 2323 voix / 10000 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 0 0 voix / 10000 voix

Abstentions : 3 227 voix / 10000 voix

M. et Mme BEAUDOUX EMMANUEL MANOLITA (67), M. et Mme BOEDA ALAIN/BÉATRICE (78), M. BRUN OLIVIER (82)

Ont voté pour : 25 2096 voix / 10000 voix

M. et Mme BROUSSE FREDERIC leo jean andré/ SYLVIE (78), Mme CORDONNIER VALERIE (71), M. et Mme CORNU THOMAS / AGNES (87), M. et Mme DOUAUD ALEX (71), M. et Mme FEDERIGHI GILLES ET FRANCOISE (76), M. FIASCHI Benjamin (78), M. et Mme GAUDET NICOLAS ET JUSTINE (78), Mme GITTON-THEBAULT FRANCINE (84), M. LABELLE Didier (81), M. LABIS PATRICK (71), M. LAURENT Jean-Marc (74), Mme LIMOGES NANCY (93), Mme MARILLET JACQUELINE (67), M. et Mme MARTINI CHRISTIAN / ANNE MARIE (68), M. et Mme MOKRANI MOHAMED ET MARINA (148), M. et Mme MORENO Michel (69), M. MORIN GAETAN (83), M. et Mme PIN THIERRY ET FRANCINE (86), M. RAUB OLIVIER (76), Indivision ROUILLARD/ROXO GONCALVES Philippe/Filomena (74), Mme SANZ Y LASALDE SOPHIE (92), M. et Mme SAVDALIAN JACQUES / LAURENCE représentés par M. FIASCHI Benjamin (93), Mme SCHMIT-BEAUMONT veuve SIMON ODETTE (79), Mme SEVEN-BEZIAU Brigitte (143), M. et Mme URBAIN Emile (76)

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

### Vote sur la proposition MR FIASCHI :

Présents et Représentés ou 28 2323 voix / 10000 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 0 0 voix / 10000 voix

Abstentions : 3 227 voix / 10000 voix

M. et Mme BEAUDOUX EMMANUEL MANOLITA (67), M. et Mme BOEDA ALAIN/BÉATRICE (78), M. BRUN OLIVIER (82)

Ont voté pour : 25 2096 voix / 10000 voix

M. et Mme BROUSSE FREDERIC leo jean andré/ SYLVIE (78), Mme CORDONNIER VALERIE (71), M. et Mme CORNU THOMAS / AGNES (87), M. et Mme DOUAUD ALEX (71), M. et Mme FEDERIGHI GILLES ET FRANCOISE (76), M. FIASCHI Benjamin (78), M. et Mme GAUDET NICOLAS ET JUSTINE (78), Mme GITTON-THEBAULT FRANCINE (84), M. LABELLE Didier (81), M. LABIS PATRICK (71), M. LAURENT Jean-Marc (74), Mme LIMOGES NANCY (93), Mme MARILLET JACQUELINE (67), M. et Mme MARTINI CHRISTIAN / ANNE MARIE (68), M. et Mme MOKRANI MOHAMED ET MARINA (148), M. et Mme MORENO Michel (69), M. MORIN GAETAN (83), M. et Mme PIN THIERRY ET FRANCINE (86), M. RAUB OLIVIER (76), Indivision ROUILLARD/ROXO GONCALVES Philippe/Filomena (74), Mme SANZ Y LASALDE SOPHIE (92), M. et Mme SAVDALIAN JACQUES / LAURENCE représentés par M. FIASCHI Benjamin (93), Mme SCHMIT-BEAUMONT veuve SIMON ODETTE (79), Mme SEVEN-BEZIAU Brigitte (143), M. et Mme URBAIN Emile (76)

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

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

#### **RESOLUTION N° 8 : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)**



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

Montant actuel : 1.500 € HT

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 :	28	2323	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	67	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	158	voix /	10000	voix
M. BRUN OLIVIER (82), M. et Mme FEDERIGHI GILLES ET FRANCOISE (76)					
Ont voté pour :	25	2098	voix /	10000	voix
M. et Mme BOEDA ALAIN/BÉATRICE (78), M. et Mme BROUSSE FREDERIC leo jean andré/ SYLVIE (78), Mme CORDONNIER VALERIE (71), M. et Mme CORNU THOMAS / AGNES (87), M. et Mme DOUAUD ALEX (71), M. FIASCHI Benjamin (78), M. et Mme GAUDET NICOLAS ET JUSTINE (78), Mme GITTON-THEBAULT FRANCINE (84), M. LABELLE Didier (81), M. LABIS PATRICK (71), M. LAURENT Jean-Marc (74), Mme LIMOGES NANCY (93), Mme MARILLET JACQUELINE (67), M. et Mme MARTINI CHRISTIAN / ANNE MARIE (68), M. et Mme MOKRANI MOHAMED ET MARINA (148), M. et Mme MORENO Michel (69), M. MORIN GAETAN (83), M. et Mme PIN THIERRY ET FRANCINE (86), M. RAUB OLIVIER (76), Indivision ROUILLARD/ROXO GONCALVES Philippe/Filomena (74), Mme SANZ Y LASALDE SOPHIE (92), M. et Mme SAVDALIAN JACQUES / LAURENCE représentés par M. FIASCHI Benjamin (93), Mme SCHMIT-BEAUMONT veuve SIMON ODETTE (79), Mme SEVEN-BEZIAU Brigitte (143), M. et Mme URBAIN Emile (76)					

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

#### **RESOLUTION N° 9 : MONTANT DES MARCHES DE TRAVAUX ET DES CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).**



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

Montant actuel : 1.500 € HT

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide de fixer à 1.500 € 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 :	28	2323	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	67	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	82	voix /	10000	voix
M. BRUN OLIVIER (82)					
Ont voté pour :	26	2174	voix /	10000	voix
M. et Mme BOEDA ALAIN/BÉATRICE (78), M. et Mme BROUSSE FREDERIC leo jean andré/ SYLVIE (78), Mme CORDONNIER VALERIE (71), M. et Mme CORNU THOMAS / AGNES (87), M. et Mme DOUAUD ALEX (71), M. et Mme FEDERIGHI GILLES ET FRANCOISE (76), M. FIASCHI Benjamin (78), M. et Mme GAUDET NICOLAS ET JUSTINE (78), Mme GITTON-THEBAULT FRANCINE (84), M. LABELLE Didier (81), M. LABIS PATRICK (71), M. LAURENT Jean-Marc (74), Mme LIMOGES NANCY (93), Mme MARILLET JACQUELINE (67), M. et Mme MARTINI CHRISTIAN / ANNE MARIE (68), M. et Mme MOKRANI MOHAMED ET MARINA (148), M. et Mme MORENO Michel (69), M. MORIN GAETAN (83), M. et Mme PIN THIERRY ET FRANCINE (86), M. RAUB OLIVIER (76), Indivision ROUILLARD/ROXO GONCALVES Philippe/Filomena (74), Mme SANZ Y LASALDE SOPHIE (92), M. et Mme SAVDALIAN JACQUES / LAURENCE représentés par M. FIASCHI Benjamin (93), Mme SCHMIT-BEAUMONT veuve SIMON ODETTE (79), Mme SEVEN-BEZIAU Brigitte (143), M. et Mme URBAIN Emile (76)					

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

#### **RESOLUTION N° 10 : CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES.**



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

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

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

Présents et Représentés ou	28	2323	voix /	10000	voix
----------------------------	----	------	--------	-------	------

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre :	1	76	voix /	10000	voix
Abstentions :	4	319	voix /	10000	voix
M. BRUN OLIVIER (82), M. et Mme FEDERIGHI GILLES ET FRANCOISE (76), Mme LIMOGES NANCY (93), M. et Mme MARTINI CHRISTIAN / ANNE MARIE (68)					
Ont voté pour :	23	1928	voix /	10000	voix
M. et Mme BEAUDOUX EMMANUEL MANOLITA (67), M. et Mme BOEDA ALAIN/BÉATRICE (78), M. et Mme BROUSSE FREDERIC leo jean andré/ SYLVIE (78), Mme CORDONNIER VALERIE (71), M. et Mme CORNU THOMAS / AGNES (87), M. et Mme DOUAUD ALEX (71), M. FIASCHI Benjamin (78), M. et Mme GAUDET NICOLAS ET JUSTINE (78), Mme GITTON-THEBAULT FRANCINE (84), M. LABELLE Didier (81), M. LABIS PATRICK (71), M. LAURENT Jean-Marc (74), Mme MARILLET JACQUELINE (67), M. et Mme MOKRANI MOHAMED ET MARINA (148), M. et Mme MORENO Michel (69), M. MORIN GAETAN (83), M. et Mme PIN THIERRY ET FRANCINE (86), M. RAUB OLIVIER (76), Indivision ROUILLARD/ROXO GONCALVES Philippe/Filomena (74), Mme SANZ Y LASALDE SOPHIE (92), M. et Mme SAVDALIAN JACQUES / LAURENCE représentés par M. FIASCHI Benjamin (93), Mme SCHMIT-BEAUMONT veuve SIMON ODETTE (79), Mme SEVEN-BEZIAU Brigitte (143)					

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.

## POINT D'INFORMATION N° 11 : INFORMATIONS RELATIVES AU SERVICE DE NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCES-VERBAUX PAR LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE DE NEXITY



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

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

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

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

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

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

## RESOLUTION N° 12 : PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA COPROPRIETE A DISTANCE PAR VISIO-CONFERENCE



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

PJ : Conditions générales d'utilisation

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

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

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

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

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

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

- une solution de participation audio/vidéo par l'intermédiaire du logiciel TEAMS de Microsoft, nécessitant une connexion par un ordinateur, garantissant fiabilité et sécurité et permettant d'accueillir un nombre significatif de copropriétaires pour ceux qui auront fait le choix de participer à distance ;
- une solution de vote à distance uniquement disponible à partir d'un smartphone ou d'une tablette via l'application mobile mynexity.fr.

Les copropriétaires qui souhaiteront opter pour une participation à distance sont informés qu'ils devront impérativement le faire savoir au syndic, par tout moyen, au moins 3 jours francs avant la date de l'assemblée

générale.

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

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

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

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

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

En conséquence, le montant forfaitaire annuel est arrêté à la somme de .....€ HT, soit .....€ 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 28 2323 voix / 10000 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 4 362 voix / 10000 voix

Abstentions : 6 536 voix / 10000 voix

Ont voté pour : 18 1425 voix / 10000 voix

M. BRUN OLIVIER (82), Mme CORDONNIER VALERIE (71), Mme LIMOGES NANCY (93), M. et Mme MARTINI CHRISTIAN / ANNE MARIE (68), Mme SCHMIT-BEAUMONT veuve SIMON ODETTE (79), Mme SEVEN-BEZIAU Brigitte (143)

M. et Mme BROUSSE FREDERIC leo jean andré/ SYLVIE (78), M. et Mme CORNU THOMAS / AGNES (87), M. et Mme DOUAUD ALEX (71), M. et Mme FEDERIGHI GILLES ET FRANCOISE (76), M. FIASCHI Benjamin (78), M. et Mme GAUDET NICOLAS ET JUSTINE (78), Mme GITTON-THEBAULT FRANCINE (84), M. LABELLE Didier (81), M. LABIS PATRICK (71), M. LAURENT Jean-Marc (74), Mme MARILLET JACQUELINE (67), M. MORIN GAETAN (83), M. et Mme PIN THIERRY ET FRANCINE (86), M. RAUB OLIVIER (76), Indivision ROUILLARD/ROXO GONCALVES Philippe/Filomena (74), Mme SANZ Y LASALDE SOPHIE (92), M. et Mme SAVDALIAN JACQUES / LAURENCE représentés par M. FIASCHI Benjamin (93), M. et Mme URBAIN Emile (76)

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

## RESOLUTION N° 13 : AUDIT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE POUR SA MISE EN CONFORMITE AVEC LA LOI ELAN - DESIGNATION D'UN CABINET D'AVOCAT



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

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

L'Assemblée Générale après avoir :

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

et après en avoir délibéré,

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

- retient la proposition de GOLDBERG ET MASSON pour un montant de 360€uros TTC.
- prend acte que le coût de réalisation de l'audit sera réparti selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges GENERALES

Le financement sera assuré au moyen du budget annuel.

**Vote sur la proposition AUDIT REGLEMENT DE COPROPRIETE :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	28	2323	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	67	voix /	10000	voix
M. et Mme BEAUDOUX EMMANUEL MANOLITA (67)					
Abstentions :	3	228	voix /	10000	voix
M. et Mme BROUSSE FREDERIC leo jean andré/ SYLVIE (78), M. BRUN OLIVIER (82), M. et Mme MARTINI CHRISTIAN / ANNE MARIE (68)					
Ont voté pour :	24	2028	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1048 voix sur 2095 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**La proposition AUDIT REGLEMENT DE COPROPRIETE est retenue par l'Assemblée Générale.**

### **RESOLUTION N° 14 : RESILIATION DU CONTRAT D'ENTRETIEN DE LA CHAUFFERIE SOUSCRIT AUPRES DE LA STE ENGIE**



Clé de répartition : 0018-3 Charges particulières - Article 24

L'Assemblée Générale décide de

- Résilier le contrat d'entretien de la chaufferie souscrit auprès de la sté ENGIE à sa date d'échéance

**Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°13 - Audit du règlement de copropriété - mise à jour ELAN, le vote de la présente décision devient « sans objet ».**

### **RESOLUTION N° 15 : SOUSCRIPTION D'UN NOUVEAU CONTRAT D'ENTRETIEN DE LA CHAUFFERIE**



Clé de répartition : 0018-3 Charges particulières - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés ;
- entendu le Syndic sur l'obligation de maintenance associée à cet équipement
- et après en avoir délibéré,

- décide de souscrire un nouveau contrat d'entretien de la chaufferie

- retient la proposition de l'entreprise..... pour un montant annuel de..... € HT, soit ..... € 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 : ..... et financé dans le cadre du budget prévisionnel de la copropriété.

**Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°13 - Audit du règlement de copropriété - mise à jour ELAN, le vote de la présente décision devient « sans objet ».**

### **POINT D'INFORMATION N° 16 : INFORMATION CONCERNANT LE PARTENARIAT NEXITY STUDEA / CARGLASS**



Prestation d'astreinte CARGLASS MAISON

NEXITY STUDEA, soucieux de la mise en sécurité des personnes et des biens en cas de problèmes majeurs et d'urgence, va déployer début 2021 un service d'assistance par l'intermédiaire de CARGLASS MAISON qui sera accessible en dehors des heures de présence des collaborateurs, du lundi au vendredi de 18h00 à 8h30 et les WE et jours fériés 24/24. Cette information sera communiquée au sein de la résidence.

En annexe à la présente convocation, sera jointe, la présentation de ce service.

### **POINT D'INFORMATION N° 17 : INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVE MYNEXITY**



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

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

- Consulter la situation de leurs comptes (charges, travaux, avances, fonds travaux),
- Accéder à l'ensemble de leurs documents : fiche synthétique d'immeuble, appel de fonds, compte individuel

de charges, copie de la convocation d'assemblée générale et derniers procès-verbaux, règlement de copropriété, contrat de syndic, carnet d'entretien...

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

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

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

Votre Espace Client est accessible depuis [www.mynexity.fr](http://www.mynexity.fr) et requiert un code d'activation transmis sur simple demande en agence et disponible sur chaque appel de fonds.

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

(1)Uniquement en cas de règlement par prélèvement automatique

---

**L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h35.**

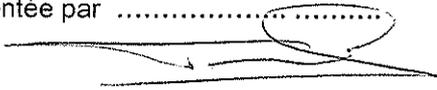
---

RAPPEL DU DEUXIEME ALINEA DE L'ARTICLE 42 DE LA LOI DU 10.07.1965 :

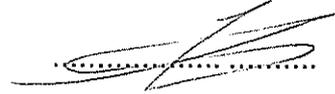
Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par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

LE SECRETAIRE

Société Nexity Marseille Les Docks Libres  
représentée par .....



LE PRESIDENT



LES SCRUTATEURS

.....  
.....  
.....  
.....

\* \* \* \* \*

**PROCES VERBAL CONFORME A L'ORIGINAL DUMENT SIGNE PAR LE PRESIDENT, LE OU LES SCRUTATEURS S'IL EN A ETE DESIGNE(S) ET LE SECRETAIRE.**