



NEXITY MARSEILLE PRADO VELODROME  
22 RUE LEON PAULET  
13008 MARSEILLE

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

Téléphone : 04.96.12.00.12

MARSEILLE, 21/05/2024

## PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le mardi 21 mai 2024 à 14h30

Les copropriétaires de la copropriété LES DOCKS LIBRES RESIDENCE ETUDIANTE se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :  
dans l'Agence NEXITY MARSEILLE PRADO VELODROME  
Grande Salle  
22 RUE LEON PAULET  
1er étage gauche  
13008 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 :	14	1153	voix /	10000	voix soit	11,53%
Absents :	100	8847	voix /	10000	voix soit	88,47%
<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.

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

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 14 copropriétaires sur 114 sont présents ou représentés et possèdent 1153 voix sur 10000 voix.  
Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance et ceux ayant participé par audio ou visioconférence.

### 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), M. et Mme BEAUDOUX EMMANUEL MANOLITA (67), 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. et Mme BROUSSE FREDERIC leo jean andré/ SYLVIE (78), M. BRUN OLIVIER (71), M. BRUN OLIVIER (82), Mme BURTIN LAURENCE (171), M. et Mme CAPLIEZ VINCENT louis georges ET ISABELLE (92), Mme CARPENTIER VERONIQUE (84), Mme CHABANNA EMILIE (74), M. et Mme CHEVALOT PHILIPPE ET NADEGE (76), M. CHOUK DAVID (103), Mme CORDONNIER VALERIE (71), M. et Mme CORNU THOMAS / AGNES (87), M. et Mme DA CRUZ & SIMON David & Aurélie (78), M. D'AMATO JEAN (74), M. DEMON ANDRÉ-CLAUDE (74), Mme DI CRESCENZO EDITH vérona jeanne (78), M. et Mme DOUAUD ALEX (71), Mme DUBOIS MICHELE (71), Indivision FASSANARO VINCENT ET FRANCOISE (78), M. et Mme FEDERIGHI GILLES ET FRANCOISE (76), M. FERBERT THIERRY (98), Mme FOLTRAN VERONIQUE (71), M. et Mme GAUDET NICOLAS ET JUSTINE (78), 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. HUNG YVONG (142), M. HUNZINGER IVAN (88), M. JACQUEMET JEAN-PAUL (82), Indivision JEANDEMANGE DOMINIQUE Lydie (173), M. et Mme KERAVAL YANNICK / SANDRINE (84), M. LABELLE Didier (81), Mme LAUFERON ISABELLE (72), M. LAURENT Jean-Marc (74), M. et Mme LE FLOCH ERWAN / SANDRINE (95), M. LÉCANTE ELIAN loic jerome ET CORINNE (74), M. LETEINTURIER THIERRY marcel julien (71), M. et Mme LEVEAU DOMINIQUE ET FRANCOISE (92), Indivision LIMOGES NANCY (93), Mme MARILLET JACQUELINE (67), M. MARTIN CAMILLE (71), M. et Mme MARTINI CHRISTIAN / ANNE MARIE (68), M. MAURIN PETER (67), M. et Mme MOKRANI

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

MOHAMED ET MARINA (148), 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), Indivision PERMEZEL (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), M. ROUX PIERRE NANDO (80), Mme SARTRE CHRISTEL marie elise mauricette (68), M. et Mme SAVDALIAN JACQUES / LAURENCE (93), Mme SOGLO SANDRA (66), Mme SOIRON ISABELLE (76), Indivision SORLIN HELENE - VIRGINIE - ANNE (201), M. STAUDT MICHEL (84), Indivision TASSART / BAUDUIN BENOIT léon joseph/ AMELIE (67), Mme THOMAS VALERIE (67), 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 URBAIN Emile (76), 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).

## RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

<b>Résolution n°1</b> Désignation du Président de séance	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°2</b> Désignation des Scrutateurs	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°3</b> Désignation du Secrétaire de séance	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°4</b> Approbation des comptes de l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024	<b>Page 6</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 6</b>
<b>Résolution n°6</b> Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée d'une année	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°7</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°8</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 8</b>
<b>Résolution n°9</b> Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2024 au 30/09/2025 pour un montant de 161 824.00 €.	<b>Page 8</b>
<b>Résolution n°10</b> Clause d'aggravation des charges	<b>Page 8</b>
<b>Résolution n°11</b> Participation à l'assemblée générale de la copropriété à distance par visio-conférence	<b>Page 9</b>
<b>Résolution n°12</b> Informations relatives au service d'envoi des convocations et procès-verbaux par notification électronique de Nexity	<b>Page 10</b>
<b>Résolution n°13</b> Information sur l'Espace Privé Mynexity	<b>Page 10</b>
<b>Résolution n°14</b> Obligation d'information sur la qualité de l'eau (article 24-11 de la loi du 10/07/1965)	<b>Page 11</b>
<b>Résolution n°15</b> Décisions à prendre concernant la souscription d'un contrat d'assistance technique pour le contrôle de	<b>Page 11</b>

l'exploitation des installations de la chaufferie

**Résolution n°16**

**Page 11**

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux remplacement de la porte de sas

# 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 :	14	1153	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	78	voix /	10000	voix
Mme ROSSIGNOL Catherine (78)					
Ont voté pour :	13	1075	voix /	10000	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 538 voix sur 1075 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.**

## RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS

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

Sont candidats :

- M. MORENO Michel
- M. BOEDA ALAIN

### Vote sur la candidature de M. MORENO Michel :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	1153	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	78	voix /	10000	voix
Mme ROSSIGNOL Catherine (78)					
Ont voté pour :	13	1075	voix /	10000	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 538 voix sur 1075 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

### Vote sur la candidature de M. BOEDA ALAIN :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	1153	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	78	voix /	10000	voix
Mme ROSSIGNOL Catherine (78)					
Ont voté pour :	13	1075	voix /	10000	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 538 voix sur 1075 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) : M. MORENO Michel, M. BOEDA ALAIN**

## 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 :	14	1153	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	78	voix /	10000	voix
Mme ROSSIGNOL Catherine (78)					
Ont voté pour :	13	1075	voix /	10000	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 538 voix sur 1075 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 01/10/2023 AU 30/09/2024**

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 01/10/2023 au 30/09/2024, 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 155 826.71 € pour les opérations courantes

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	1153	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	4	309	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	10	844	voix /	10000	voix

Mme AMBADIANG DIEYNABA (71), M. HUBERT JEREMY (76), M. et Mme PIN THIERRY ET FRANCINE (86), M. RAUB OLIVIER (78)

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 423 voix sur 844 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 520 000 000 euros, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, dont le siège social est au 59 avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS,

pour une durée d'une année.

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 01/04/2024 et prendra fin le 31/03/25.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés pour la première période à 34 950.00 € HT, soit 41 940.00 € TTC pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période du contrat.

Les honoraires s'entendent "Toutes Taxes Comprises" au taux de TVA en vigueur, soit actuellement 20 %. En cas de variation de ce taux, les honoraires "Toutes Taxes Comprises" évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne M. **F. A. S. C. H. I.**, 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 :	14	1153	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	69	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	13	1084	voix /	10000	voix

M. et Mme MORENO Michel (69)  
Mme AMBADIANG DIEYNABA (71), M. et Mme BOEDA ALAIN/BÉATRICE (78), M. FIASCHI Benjamin (78), M. HUBERT JEREMY (76), M. MORIN GAETAN (83), M. et Mme PIN THIERRY ET FRANCINE (86), M. RAUB OLIVIER (76), Mme ROSSIGNOL Catherine (78), Indivision ROUILLARD/ROXO GONCALVES Philippe/Filomena (74), Mme SANZ Y LASALDE SOPHIE (92), Mme SCHMIT-BEAUMONT veuve SIMON ODETTE (79), Mme SEVEN-BEZIAU Brigitte (143), M. et Mme THIEBAUT JEAN PAUL (70)

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**RESOLUTION N° 6 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DUREE D'UNE ANNEE**

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

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

- M. BOEDA ALAIN

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

Sont candidats :

- M. BOEDA ALAIN
- M. FIASCHI Benjamin
- M. MORENO Michel

**Vote sur la candidature de M. BOEDA ALAIN :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	1153	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	78	voix /	10000	voix
Mme ROSSIGNOL Catherine (78)					
Ont voté pour :	13	1075	voix /	10000	voix
Mme AMBADIANG DIEYNABA (71), M. et Mme BOEDA ALAIN/BÉATRICE (78), M. FIASCHI Benjamin (78), M. HUBERT JEREMY (76), 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), Mme SCHMIT-BEAUMONT veuve SIMON ODETTE (79), Mme SEVEN-BEZIAU Brigitte (143), M. et Mme THIEBAUT JEAN PAUL (70)					

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

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

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	1153	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	78	voix /	10000	voix
Mme ROSSIGNOL Catherine (78)					
Ont voté pour :	13	1075	voix /	10000	voix
Mme AMBADIANG DIEYNABA (71), M. et Mme BOEDA ALAIN/BÉATRICE (78), M. FIASCHI Benjamin (78), M. HUBERT JEREMY (76), 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), Mme SCHMIT-BEAUMONT veuve SIMON ODETTE (79), Mme SEVEN-BEZIAU Brigitte (143), M. et Mme THIEBAUT JEAN PAUL (70)					

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**Vote sur la candidature de M. MORENO Michel :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	1153	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	78	voix /	10000	voix
Mme ROSSIGNOL Catherine (78)					
Ont voté pour :	13	1075	voix /	10000	voix
Mme AMBADIANG DIEYNABA (71), M. et Mme BOEDA ALAIN/BÉATRICE (78), M. FIASCHI Benjamin (78), M. HUBERT JEREMY (76), 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), Mme SCHMIT-BEAUMONT veuve SIMON ODETTE (79), Mme SEVEN-BEZIAU Brigitte (143), M. et Mme THIEBAUT JEAN PAUL (70)					

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**L'Assemblée Générale désigne MM Boeda, Fiaschi et Moreno en qualité de membres du conseil syndical.**

**RESOLUTION N° 7 : 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 1500 € 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 :	14	1153	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	3	228	voix /	10000	voix
Mme AMBADIANG DIEYNABA (71), Mme ROSSIGNOL Catherine (78), Mme SCHMIT-BEAUMONT veuve SIMON ODETTE (79)					
Ont voté pour :	11	925	voix /	10000	voix
M. et Mme BOEDA ALAIN/BÉATRICE (78), M. FIASCHI Benjamin (78), M. HUBERT JEREMY (76), 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), Mme SEVEN-BEZIAU Brigitte (143), M. et Mme THIEBAUT JEAN PAUL (70)					

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

## RESOLUTION N° 8 : 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 :	14	1153	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	14	1153	voix /	10000	voix

Mme AMBADIANG DIEYNABA (71), M. et Mme BOEDA ALAIN/BÉATRICE (78), M. FIASCHI Benjamin (78), M. HUBERT JEREMY (76), M. et Mme MORENO Michel (69), M. MORIN GAETAN (83), M. et Mme PIN THIERRY ET FRANCINE (86), M. RAUB OLIVIER (76), Mme ROSSIGNOL Catherine (78), Indivision ROUILLARD/ROXO GONCALVES Philippe/Filomena (74), Mme SANZ Y LASALDE SOPHIE (92), Mme SCHMIT-BEAUMONT veuve SIMON ODETTE (79), Mme SEVEN-BEZIAU Brigitte (143), M. et Mme THIEBAUT JEAN PAUL (70)

Cette résolution est adoptée à la majorité simple conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## RESOLUTION N° 9 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/10/2024 AU 30/09/2025 POUR UN MONTANT DE 161 824.00 €.



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

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/10/2024 au 30/09/2025. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 161 824.00 €. et sera appelé par provisions (périodicité) 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 :	14	1153	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	5	387	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	9	766	voix /	10000	voix

Mme AMBADIANG DIEYNABA (71), M. HUBERT JEREMY (76), M. et Mme PIN THIERRY ET FRANCINE (86), M. RAUB OLIVIER (76), Mme ROSSIGNOL Catherine (78)

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 384 voix sur 766 voix exprimées, conformément à l'article 24 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 ayant voté par correspondance :	14	1153	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	79	voix /	10000	voix
Abstentions :	3	235	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	10	839	voix /	10000	voix

Mme AMBADIANG DIEYNABA (71), M. et Mme PIN THIERRY ET FRANCINE (86), Mme ROSSIGNOL Catherine (78), M. et Mme BOEDA ALAIN/BÉATRICE (78), M. FIASCHI Benjamin (78), M. HUBERT JEREMY (76), M. et Mme MORENO Michel (69), M. MORIN GAETAN (83), M. RAUB OLIVIER (76), Indivision ROUILLARD/ROXO GONCALVES Philippe/Filomena (74), Mme SANZ Y LASALDE SOPHIE (92), Mme SEVEN-BEZIAU Brigitte (143), M. et Mme THIEBAUT JEAN PAUL (70)

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple conformément à l'article 24 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

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](http://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](http://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 133,34 € 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 2022.

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

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	13	1074	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	221	voix /	10000	voix
Mme ROSSIGNOL Catherine (78), Mme SEVEN-BEZIAU Brigitte (143) Ont voté pour :	11	853	voix /	10000	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 427 voix sur 853 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10*

juillet 1965.

## POINT D'INFORMATION N° 12 : INFORMATIONS RELATIVES AU SERVICE D'ENVOI DES CONVOCATIONS ET PROCES-VERBAUX PAR NOTIFICATION 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, 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](http://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

## POINT D'INFORMATION N° 13 : 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

### 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/>

---

#### **POINT D'INFORMATION N° 14 : OBLIGATION D'INFORMATION SUR LA QUALITE 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](http://mynexity.fr).

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

---

#### **RESOLUTION N° 15 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ASSISTANCE TECHNIQUE POUR LE CONTROLE DE L'EXPLOITATION DES INSTALLATIONS DE LA CHAUFFERIE**



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

Aucune voix exprimée dans la clef de répartition prévue.

Les copropriétaires présents demandent que soient tout de même établis des devis pour audit et contrôle d'exploitation de la chaufferie pour un montant maximum de 3.000 euros HT. Il sera également établi une évaluation des travaux à prévoir, si nécessaire.

---

#### **RESOLUTION N° 16 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX REMPLACEMENT DE LA PORTE DE SAS**



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

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;

et après en avoir délibéré,

- Donne mandat au conseil syndical pour choisir l'entreprise qui réalisera les travaux pour un montant maximum de 7122 euros TTC concernant le remplacement de la porte de sas.

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	350 €	420 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	4 %	4,8 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	3 %	3,6 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,5 %	3 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent à à 420 € TTC (forfait minimum).

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges communes générales

Démarrage des travaux prévu à la date du : AU PLUS TÔT

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 100 % , exigibilité : 15/07/24

**Vote sur la proposition VOTE DES TRAVAUX :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	1153	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	76	voix /	10000	voix
M. HUBERT JEREMY (76)					
Abstentions :	4	327	voix /	10000	voix
Mme AMBADIANG DIEYNABA (71), M. et Mme PIN THIERRY ET FRANCINE (86), Mme ROSSIGNOL Catherine (78), Mme SANZ Y LASALDE SOPHIE (92)					
Ont voté pour :	9	750	voix /	10000	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 414 voix sur 826 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

---

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15h30.

***Les copropriétaires prennent acte que le nombre de copropriétaires présents et représentés ne permet pas de voter les questions nécessitant la majorité des articles 25, 25-1, et 26.***

***Cependant, afin d'éviter une nouvelle convocation, les copropriétaires présents décident de maintenir la présente réunion et laissent la possibilité aux copropriétaires qui le souhaitent de contester l'Assemblée Générale suivant les dispositions de l'Article 42.2 de la loi du 10.07.1965.***

---

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 Prado Velodrome  
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.**