



PAR RPVA LE 15 SEPTEMBRE 2021

AFF : SDC SAUVAGERE

RG 21/00097

Audience d'adjudication du Jeudi 28 octobre 2021

DIRE N° 1 A ANNEXER AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Maître Elizabeth RINCAZAUX, Avocat, représentant la **SELARL LE MAGUER-RINCAZAUX**, Avocat au Barreau de LORIENT, demeurant C.A. « Le Pré aux Clercs » 2 Rue Abbé Laudrin 56100 LORIENT, qui est constituée dans le cadre de la procédure de saisie immobilière engagée à l'encontre de _____ à la requête du :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble « SAUVAGERE », sis Chemin de Port Bagheu, 56340 CARNAC, **représenté par son Syndic, la Société NEXITY LAMY, SAS** au capital de 219 388 000 €, inscrite au RCS de PARIS sous le numéro 487 530 099, dont le siège social est sis 19 rue de Vienne - TSA 10034 - 75801 PARIS CEDEX 08, suivant contrat de syndic en date du 14 août 2019

DIT ET DECLARE QUE :

Suivant Procès-Verbal d'Assemblée Générale en date du 20 août 2021,

La S.A.S. C.A.B.H.T., exerçant sous l'enseigne **SQUARE HABITAT**, représentée par _____ par délégation de _____, Directeur Général de la SAS Crédit Agricole Bretagne Habitat Transaction, dont le siège social est 8 rue du Mont Saint Michel, 35830 BETTON

a été désignée en qualité de **nouveau Syndic de Copropriété de l'immeuble « SAUVAGERE » sis Chemin de Bagheu 56340 CARNAC, aux lieu et place de la Société NEXITY LAMY**, pour une durée d'un an, soit du 21 août 2021 au 20 août 2022.

.../...

Il est annexé au présent Dire le Procès-verbal d'AG du 20 août 2021 comportant « **Désignation de la Société SQUARE HABITAT CARNAC en qualité de Syndic et approbation du contrat de mandat** » aux termes de la **résolution N° 8**.

Dont acte.

LORIENT, le 15 septembre 2021

Me Elizabeth RINCAZAUX,
Avocat



SOCIETE D'AVOCATS
Alain LE MAGUER
Elizabeth RINCAZAUX

Centre d'affaires "Le Pré aux Clercs"
2-4, Rue Abbé Laudrin
56100 LORIENT



AVOVENTES.fr



NEXITY VANNES GAY LUSSAC
20 RUE GAY LUSSAC
CS 13920
56000 VANNES

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :
SAUVAGERE
CHEMIN DE PORT BAGHEU
56340 CARNAC

Téléphone : 02.97.47.14.03

CARNAC, 20/08/2021

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le vendredi 20 août 2021 à 14h30

Les copropriétaires de la copropriété SAUVAGERE se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :
SALLE BELLE ILE
RUE SAINT CORNELY
56340 CARNAC

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 :	17	71993	voix /	100000	voix soit	71,99%
Absents :	7	28007	voix /	100000	voix soit	28,01%
Total :	24	100000	voix /	100000	voix soit	100,00%

Conformément à l'article 14 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence 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 17 copropriétaires sur 24 sont présents ou représentés et possédant 71993 voix sur 100000 voix.
 Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance.

Etaient absents :

PV AG SAUVAGERE

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

Résolution n°1 Désignation du Président de séance	Page 4
Résolution n°2 Désignation des Scrutateurs	Page 4
Résolution n°3 Désignation du Secrétaire de séance	Page 4
Résolution n°4 Rapport d'activité du Conseil syndical	Page 4
Résolution n°5 Approbation des comptes de l'exercice du 01/04/2020 au 31/03/2021	Page 4
Résolution n°6 Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/03/2021	Page 5
Résolution n°7 • Désignation de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat	Page 6
Résolution n°8 Désignation de la société SQUARE HABITAT CARNAC en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat	Page 5
Résolution n°9 Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de UN AN	Page 6
Résolution n°10 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)	Page 8
Résolution n°11 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).	Page 8
Résolution n°12 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023 pour un montant de 11.500,00 €.	Page 8
Résolution n°13 Du contrat des Chaudières individuelles	Page 8
Résolution n°14 Compte rendu sur l'état d'avancement de la procédure en cours.	Page 9
Résolution n°15	Page 9

PV AG SAUVAGERE

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

Des Jardins privatifs

Résolution n°16

Mandat express donné au syndic par les copropriétaires des jardins privatifs du BAT A

Page 9

Résolution n°17

Mandat express donné au syndic par les copropriétaires des jardins privatifs du BAT B

Page 9

Résolution n°18

De la Haie de tuyas

Page 10

Résolution n°19

Fibre optique – mandat à donner au Conseil Syndical pour se prononcer sur toute proposition future émanant d'un opérateur (article 24-2 de la loi du 10 juillet 1965)

Page 10

Résolution n°20

Autorisation permanente accordée à la police ou la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes.

Page 10

Résolution n°21

Informations relatives au service de notification des convocations et procès-verbaux par lettre recommandée électronique de Nexity

Page 10

Résolution n°22

Information sur l'obligation de mise à jour du règlement de copropriété avec la loi ELAN du 23 novembre 2018

Page 11

Résolution n°23

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 11

Résolution n°24

Information sur l'Espace Privé Clients (EPC)

Page 12

Résolution n°25

Information Loi ALUR (2): Assurance responsabilité Civile

Page 12

PROCÈS VERBAL

RESOLUTION N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

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

Est candidat :



Vote sur la candidature de					
Présents et Représentés ou	17	71993	voix /	100000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	17	71993	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 35997 voix sur 71993 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance

RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS

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

Est candidat :



Vote sur la candidature de					
Présents et Représentés ou	17	71993	voix /	100000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	17	71993	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 35997 voix sur 71993 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) :

RESOLUTION N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

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

Est candidat :



Vote sur la candidature de					
Présents et Représentés ou	17	71993	voix /	100000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	17	71993	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 35997 voix sur 71993 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance

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



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

RESOLUTION N° 5 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/04/2020 AU 31/03/2021

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 01/04/2020 au 31/03/2021, 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 15.678,96 € pour les opérations courantes.



PV AG SAUVAGERE

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

Vote sur la proposition :					
Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	17	71993	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	1	2438	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	16	69555	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 34778 voix sur 69555 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 6 : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE ARRETE AU 31/03/2021



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

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/03/2021

Vote sur la proposition :					
Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	17	71993	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	9	38784	voix /	100000	voix
Abstentions :	1	2438	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	7	30771	voix /	100000	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 34778 voix sur 69555 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Sur décision du président de séance, l'ordre du jour a été modifié.

RESOLUTION N° 8 : DESIGNATION DE LA SOCIETE SQUARE HABITAT CARNAC 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 comme syndic la S.A.S. C.A.B.H.T., exerçant sous l'enseigne SQUARE HABITAT, représentée par _____ par délégation de _____, Directeur général de la SAS Crédit Agricole Bretagne Habitat Transaction, dont le siège social est 8 rue du Mont Saint Michel, 35830 BETTON, ladite société étant titulaire de la carte professionnelle N° CPI 3502 2018 000 030 957, délivrée par la chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ille-et-Vilaine et garantie par CAMCA, 53 rue de la Boétie 75008 Paris.

Le Syndic est nommé pour une durée de UN AN

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 21/08/2021 et prendra fin le 20/08/2022.

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

- Pour la première période du 21/08/2021 au 20/08/2022 à 2.833,33 € HT, soit 3.400,00 € 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 _____, 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 :	17	71993	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix

PV AG SAUVAGERE

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

Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	17	71993	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50001 voix sur 100000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 7 :

• DESIGNATION 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 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 €, 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 21/08/2021 et prendra fin le 20/08/2022

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

- Pour la première période du 21/08/2021 au 20/08/2022 à 2.930,00 € HT, soit 3.516,00 € 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....., en sa qualité de Président de séance, pour signer le contrat de mandat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°8 - Désignation de SQUARE HABITAT CARNAC en qualité de Syndic et approbation du contrat de mandat, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

RESOLUTION N° 9 : 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 :

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

Sont candidats :

Vote sur la candidature de

PV AG SAUVAGERE

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

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	17	71993	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	17	71993	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50001 voix sur 100000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	17	71993	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	17	71993	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50001 voix sur 100000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	17	71993	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	17	71993	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50001 voix sur 100000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	17	71993	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	17	71993	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50001 voix sur 100000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	17	71993	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	17	71993	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50001 voix sur 100000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	17	71993	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	17	71993	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50001 voix sur 100000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

En conséquence, l'Assemblée Générale désigne :

en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/03/2022

RESOLUTION N° 10 : 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

Conformément aux dispositions prévues à l'Article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale fixe à la somme de 1.000,00 € 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 :	17	71993	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	17	71993	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50001 voix sur 100000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 11 : 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

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide de fixer à 1.500,00 € 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 :	17	71993	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	17	71993	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 50001 voix sur 100000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 12 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/04/2022 AU 31/03/2023 POUR UN MONTANT DE 11.500,00 €.

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 01/04/2022 au 31/03/2023. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 11.500,00 € 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 ayant voté par correspondance :	17	71993	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	1	2438	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	16	69555	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 34778 voix sur 69555 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 13 : DU CONTRAT DES CHAUDIERES INDIVIDUELLES

L'Assemblée Générale, est informée de :

1 - le contrat des chaudières du bâtiment A a été résilié au 31/12/2020,

PV AG SAUVAGERE

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

Paraphes

- 2 - le contrat des chaudières du bâtiment B est résilié au 31/12/2021,
 3 - il a été demandé au prestataire - ENGIE HOME SERVICE venant au droit de SVELYS - de justifier de sa prestation effective sur les trois derniers exercices.

POINT D'INFORMATION N° 14 : COMPTE RENDU SUR L'ETAT D'AVANCEMENT DE LA PROCEDURE EN COURS.

L'Assemblée Générale est informée que suivant jugement en date du 08/07/2021 rendu par le tribunal Judiciaire de Lorient la vente forcée de l'appartement appartenant à a été ordonnée. La date d'audience de l'adjudication est fixée au 28/10/2021 à 14 h 00.

POINT D'INFORMATION N° 15 : DES JARDINS PRIVATIFS

L'Assemblée Générale est informée que la prestation d'entretien des jardins privés a été résiliée au 31/12/2020.

RESOLUTION N° 16 : MANDAT EXPRESS DONNE AU SYNDIC PAR LES COPROPRIETAIRES DES JARDINS PRIVATIFS DU BAT A

Clé de répartition : 0018-5 Charges particulières - Article 24

Seuls les copropriétaires concernés peuvent donner mandat express au syndic de faire entretenir leur jardin privatif - 4 - via l'entreprise qui intervient actuellement sur les parties communes et moyennant le coût de € 170 TTC / an.

Le budget et les appels de fonds des copropriétaires concernés seront impactés.

Vote sur la proposition Entretien espace vert privatif BAT A:

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	4	4	voix /	4	voix
Ont voté contre :	3	3	voix /	4	voix
Abstentions :	0	0	voix /	4	voix
Ont voté pour :	1	1	voix /	4	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 3 voix sur 4 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale rejette toutes les propositions.

RESOLUTION N° 17 : MANDAT EXPRESS DONNE AU SYNDIC PAR LES COPROPRIETAIRES DES JARDINS PRIVATIFS DU BAT B

Clé de répartition : 0018-6 Charges particulières - Article 24

Seuls les copropriétaires concernés peuvent donner mandat express au syndic de faire entretenir leur jardin privatif - 4 - via l'entreprise qui intervient actuellement sur les parties communes et moyennant le coût de € 170 TTC / an.

Le budget et les appels de fonds des copropriétaires concernés seront impactés

Vote sur la proposition Entretien espace vert privatif BAT B :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	3	3	voix /	4	voix
Ont voté contre :	3	3	voix /	4	voix
Abstentions :	0	0	voix /	4	voix
Ont voté pour :	0	0	voix /	4	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2 voix sur 3 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale rejette toutes les propositions.

POINT D'INFORMATION N° 18 : DE LA HAIE DE TUYAS

Pour rappel : lors de l'Assemblée Générale, du 11/09/2020 et suivant 20ème résolution, mandat a été valablement donné au Conseil Syndical pour remplacer ladite haie morte.
Dès réception du devis et fonction de la période la plus propice pour effectuer ces travaux, ces derniers seront exécutés.

RESOLUTION N° 19 : FIBRE OPTIQUE – MANDAT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR SE PRONONCER SUR TOUTE PROPOSITION FUTURE EMANANT D'UN OPERATEUR (ARTICLE 24-2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

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

L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical pour se prononcer sur toute proposition future émanant d'un opérateur de communications électroniques en vue d'installer des lignes de communication électroniques à très haut débit, conformément aux dispositions de l'article 24-2 de la loi du 10 juillet 1965.
Le Conseil Syndical rendra compte à l'Assemblée Générale de l'exécution de ce mandat.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	18	76569	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	18	76569	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 38285 voix sur 76569 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 20 : AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE OU LA GENDARMERIE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES.

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

L'Assemblée Générale autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer dans les parties communes de la copropriété.

La présente résolution sera notifiée aux autorités sus visées pour faire valoir ce que de droit.

Cette autorisation a un caractère permanent.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	18	76569	voix /	100000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	100000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	100000	voix
Ont voté pour :	18	76569	voix /	100000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 38285 voix sur 76569 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 21 : 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

PV AG SAUVAGERE

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

sensiblement moins chers que les frais postaux d'une lettre recommandée avec accusé de réception
- Economiser du papier

POINT D'INFORMATION N° 22 : INFORMATION SUR L'OBLIGATION DE MISE A JOUR DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC LA LOI ELAN DU 23 NOVEMBRE 2018



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

Ces articles portent sur la définition du lot transitoire, les parties communes spéciales et les parties communes à jouissance exclusive :

Article 1

« Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante.

La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété. »

Article 6-2 :

« Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers. »

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles »

Article 6-3

"Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte."

Article 6-4

"L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété"

Cette obligation nécessite de faire réaliser un audit préalable du règlement de copropriété par un cabinet d'avocats spécialisé.

A la suite de son analyse des documents, des préconisations en vue de mettre à jour le règlement de copropriété devront être proposées par le cabinet d'avocats retenu.

Au-delà, cette obligation est une vraie opportunité pour les copropriétés d'adapter leur règlement de copropriété avec toutes les évolutions juridiques qui sont intervenues depuis 2001 ! Loi SRU, loi ALUR, loi ELAN, Ordonnance du 30 octobre 2019, et leurs décrets d'application.

Un document à jour facilite la lisibilité, l'interprétation et la compréhension des copropriétaires et des syndic de ce document essentiel à la gestion de leur copropriété.

C'est la raison pour laquelle les offres des cabinets d'avocats qui sont proposées laissent la possibilité à l'assemblée générale de choisir :

- de mettre à jour le règlement de copropriété avec la loi ELAN

ou

- d'aller au delà en élargissant la mission de l'avocat aux adaptations rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

POINT D'INFORMATION N° 23 : MODALITES DE DEMANDE D'INSCRIPTION D'UNE QUESTION A L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE (AVANT DERNIER ALINEA DE L'ART 10 DU DECRET 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 :

PV AG SAUVAGERE

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

" 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.

POINT D'INFORMATION N° 24 : INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVE CLIENTS (EPC)

NEXITY LAMY met à disposition de ses clients un ESPACE PRIVE CLIENT (EPC) 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 EPC 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

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
- Découvrir les actualités pratiques et réglementaires dédiées aux Conseils Syndicaux

Votre Espace Client est accessible depuis 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

POINT D'INFORMATION N° 25 : INFORMATION LOI ALUR (2): ASSURANCE RESPONSABILITE 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

PV AG SAUVAGERE

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

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.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15h45.



AVOVENTES.fr

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 SECRETAIRE**LE PRESIDENT**

Société Nexity Vannes Gav Lussac
représentée par


LES SCRUTATEURS

AVOVENTES.fr

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	

PV AG SAUVAGERE

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