



NEXITY LIBOURNE  
 QUAI DES SALINIERES  
 33500 LIBOURNE

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :  
 LE SQUARE  
 10 PLACE JOFFRE  
 33500 LIBOURNE

Téléphone : 05.57.51.26.01

, 15/04/2021

## PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le jeudi 15 avril 2021 à 14h00

Conformément aux dispositions de l'ordonnance du 25 mars 2020, les copropriétaires de la copropriété LE SQUARE ont voté uniquement par correspondance sur l'ordre du jour de l'assemblée générale du 15/04/2021, dont ils ont reçu convocation individuelle de la part du syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou par voie électronique ou contre émargement.

Votant par correspondance :	4	353	voix /	1000	voix soit	35,30%
Absents :	7	647	voix /	1000	voix soit	64,70%
<b>Total :</b>	<b>11</b>	<b>1000</b>	<b>voix /</b>	<b>1000</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.



La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 4 copropriétaires sur 11 possédant 353 voix sur 1000 voix ont voté par correspondance.

### Etaient absents :

Indivision ARPIN FRANCOISE-ERIC-REGIS (111), M. AUFEUVRE NANS (111), M. BOURGEOIS THOMAS (62), Mme FONMARTY EDITH (95), Mme MAUMON CATHERINE (62), M. STIEVENARD MICKAEL (111), SCI VIRGINIE (95).

PV AG LE SQUARE

Procès-verbal conforme à l'original, signé par le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic

 Paraphes 

## RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

<b>Résolution n°1</b> Désignation du Président de séance	<b>Page 3</b>
<b>Résolution n°2</b> Secrétaire de séance	<b>Page 3</b>
<b>Résolution n°3</b> Scrutateur	<b>Page 3</b>
<b>Résolution n°4</b> Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020	<b>Page 3</b>
<b>Résolution n°5</b> Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 pour un montant de 8 116 €	<b>Page 3</b>
<b>Résolution n°6</b> Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 pour un montant de 8 116 €.	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°7</b> Autorisation au Syndic d'agir en justice à l'encontre de la SCI VIRGINIE copropriétaire du lot n° 8 pour le motif appels de fonds pour charges et travaux non payés représentant à ce jour un montant de 1 932,01€	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°8</b> Autorisation à donner au propriétaire du lot 2, MR BERTIN, pour effectuer les travaux de remplacement des menuiseries et volets roulants, remplacement à l'identique de existant	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°9</b> Information sur l'Espace Privé Clients (EPC)	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°10</b> Information Loi ALUR (2): Assurance responsabilité Civile	<b>Page 6</b>

# PROCÈS VERBAL

## POINT D'INFORMATION N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE i

Conformément aux dispositions de l'article 22-3 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020, lorsque les décisions sont prises au seul moyen du vote par correspondance, le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic, assure les missions qui incombent au président de séance.

Ainsi MME MALBRAN, est désignée en qualité de président de séance.

## POINT D'INFORMATION N° 2 : SECRETAIRE DE SEANCE i

Le présent procès-verbal des décisions issues des votes émis par correspondance par les copropriétaires est établi par MME MALVILLE, représentant la société NEXITY LAMY, en qualité de syndic.

## POINT D'INFORMATION N° 3 : SCRUTATEUR i

L'assemblée générale prenant ses décisions au seul moyen du vote par correspondance, sans copropriétaire présent, elle ne désigne pas de scrutateur.

## RESOLUTION N° 4 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020 ✓

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

Pour l'exercice 2020, le montant total des dépenses s'élève à 7 653,24 €uros.

Le budget prévisionnel voté lors de la dernière Assemblée Générale était de 8 218 €uros soit un solde de régularisation créditeur d'un montant de 564,79 €uros

Les dépenses sont conformes au budget, il n'y a pas de remarques particulières à apporter.

L'Assemblée Générale approuve

- sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020, 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 7 653,03 € pour les opérations courantes

### Vote sur la proposition :

Votes par correspondance :	4	353	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	1	111	voix /	1000	voix
M. BERTIN FLORIAN (111)					
Ont voté pour :	3	242	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 122 voix sur 242 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## RESOLUTION N° 5 : ACTUALISATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021 POUR UN MONTANT DE 8 116 € ✓

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

Lors de l'Assemblée Générale du 03/07/2021, le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice comptable en cours du 01/01/2021 au 31/12/2021 a été adopté pour un montant de 8 218 €.

L'Assemblée décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en portant son montant à 8 116 €, conformément au détail joint à la convocation.



La régularisation des provisions de charges, consécutive à l'actualisation dudit budget interviendra lors du prochain appel de fonds.

### Vote sur la proposition :

Votes par correspondance :	4	353	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	1	111	voix /	1000	voix
M. BERTIN FLORIAN (111)					
Ont voté pour :	3	242	voix /	1000	voix

PV AG LE SQUARE

Procès-verbal conforme à l'original, signé par le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic

  
 Paraphes

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 122 voix sur 242 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## RESOLUTION N° 6 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022 POUR UN MONTANT DE 8 116 €.



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

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 . Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 8 116 € 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 :

Votes par correspondance :	4	353	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	1	111	voix /	1000	voix
M. BERTIN FLORIAN (111)					
Ont voté pour :	3	242	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 122 voix sur 242 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## RESOLUTION N° 7 : AUTORISATION AU SYNDIC D'AGIR EN JUSTICE A L'ENCONTRE DE LA SCI VIRGINIE COPROPRIETAIRE DU LOT N° 8 POUR LE MOTIF APPELS DE FONDS POUR CHARGES ET TRAVAUX NON PAYES REPRESENTANT A CE JOUR UN MONTANT DE 1 932,01€



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

L'assemblée générale :

- Autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de la SCI VIRGINIE pour les raisons suivantes :

Non paiement des charges suivantes malgré relances, mises en demeures :

- appels de fonds pour charges : 1 698,54 €
- appels de fonds pour travaux : 184,67 €
- appels de fonds travaux ALUR : 48,80 €

- Donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils de son choix nécessaires (avocat, maître d'œuvre, ...) à la défense des intérêts de la copropriété ;

- Demande que des démarches soient entreprises pour que la charge des frais d'huissier ou de toute autre procédure nécessaire pour l'entretien de l'immeuble par l'absence d'accès à son logement soit imputés à la SCI VIRGINIE

- Prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;

- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément aux conditions prévues au contrat de syndic ;

- Autorise le syndic à procéder à un appel de fonds exceptionnel afin de financer la procédure pour un montant de 2 000 €.

- Montant : 50% Exigibilité : 01/ 06/ 2021

- Montant : 50% Exigibilité : 01/ 07/ 2021

### Vote sur la proposition :

Votes par correspondance :	4	353	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	1	111	voix /	1000	voix
M. BERTIN FLORIAN (111)					
Ont voté pour :	3	242	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 122 voix sur 242 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10

PV AG LE SQUARE

Procès-verbal conforme à l'original, signé par le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic

Paraphes

juillet 1965.

## RESOLUTION N° 8 : AUTORISATION A DONNER AU PROPRIETAIRE DU LOT 2, MR BERTIN, POUR EFFECTUER LES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES MENUISERIES ET VOLETS ROULANTS, REMPLACEMENT A L'IDENTIQUE DE EXISTANT



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

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

- les travaux de remplacement des menuiseries et volets roulants, remplacement à l'identique de existant

tels que définis aux descriptifs et plans joints à la présente convocation, précisant l'implantation et la consistance des travaux.

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses (leurs) frais et en justifier ;
- souscrire une assurance " Dommages ouvrage " dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants et en transmettre copie au Syndic ;
- faire son affaire personnelle des autorisations administratives éventuellement nécessaires afin que le syndicat des copropriétaires ne soit jamais inquiété de ce chef.

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au Syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

### Vote sur la proposition :

Votes par correspondance :	4	353	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	4	353	voix /	1000	voix

M. BERTIN FLORIAN (111), M. et Mme LABAT GERALD (62), Mme MALBRAN GAELLE (95), Mme MARTIN JOELLE (85)

*Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 501 voix sur 1000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

### Second vote sur la proposition :

Votes par correspondance :	4	353	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	4	353	voix /	1000	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 177 voix sur 353 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

## POINT D'INFORMATION N° 9 : 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

PV AG LE SQUARE

Procès-verbal conforme à l'original, signé par le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic

Paraphes

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](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

---

**POINT D'INFORMATION N° 10 : 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 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 se 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 14h15.**

---

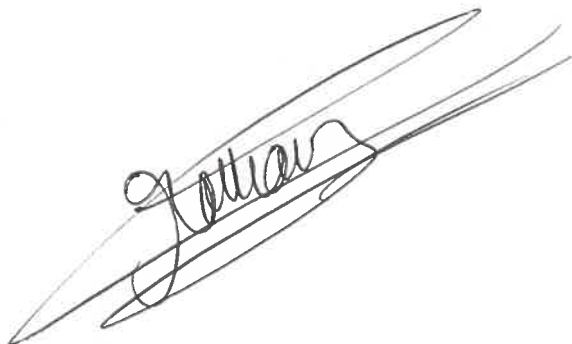


**RAPPEL DE L'ARTICLE 42 ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :**

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

**LE PRÉSIDENT**






MME MALBRAN


**LE SECRETAIRE**

MME MALVILLE



**PROCÈS VERBAL CONFORME À L'ORIGINAL DUMENT SIGNÉ PAR LE PRÉSIDENT ET LE SECRÉTAIRE.**

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