

**PROCÈS-VERBAL D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**  
**28-34 AVENUE ARISTIDE BRIAND**  
**21000 DIJON**

Nexity Dijon Grangier  
 13 RUE DU CHATEAU  
 BP 35374  
 21053 DIJON CEDEX

Présents et Représentés :	4	269 voix / 324 voix
Absents :	1	55 voix / 324 voix
Total :	5	324 voix / 324 voix

**Le 19 juin 2015**, à 10h30, les copropriétaires de l'immeuble 28/34 AV.ARISTIDE BRIAND 28-34 AVENUE ARISTIDE BRIAND sis à 21000 DIJON, se sont réunis en assemblée générale à l'adresse suivante :  
 SALLE 12 BIS - 1ER ETAGE  
 13 RUE DU CHATEAU  
 21000 DIJON

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

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 4 copropriétaires sur 5 sont présents ou représentés et possèdent 269 voix sur 324 voix.

**Étaient absents :**

Monsieur et Madame BASSI ROBERT (55) possédant ensemble 55 voix.

**Rappel de l'ordre du jour de la réunion :**

- Résolution N° 1 :** Désignation du Président de séance  
**Résolution N° 2 :** Désignation des Scrutateurs  
**Résolution N° 3 :** Désignation du Secrétaire de séance  
**Résolution N° 4 :** Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014  
**Résolution N° 5 :** Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2014  
**Résolution N° 6 :** Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat  
**Résolution N° 7 :** Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 3 ans  
**Résolution N° 8 :** 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)  
**Résolution N° 9 :** 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).  
**Résolution N° 10 :** Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2015 au 31/12/2015 pour un montant de 4600.00€  
**Résolution N° 11 :** Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016 pour un montant de 4 973,00 €.  
**Résolution N° 12 :** A la demande de Monsieur et Madame BONNEFOY : Autorisation à donner à pour effectuer les travaux de remplacement de leurs fenêtres et volets actuels.  
**Résolution N° 13 :** A la demande de M. D'ANNOUX : ratification à donner à celui-ci pour les travaux de raccordement de chaudière.  
**Point d'information N° 14 :** Information Loi ALUR : Assurance responsabilité Civile  
**Point d'information N° 15 :** Information sur la mise en place d'un Espace Privé Clients (EPC)  
**Point d'information N° 16 :** Vie d'immeuble

DR  
 CB

---

**Résolution N° 1 : Désignation du Président de séance. (Article 24)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Est candidat : Madame BONINO

Vote sur la candidature de Madame BONINO

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance : Madame BONINO

**Vote sur la proposition**

PRESENTS ET REPRESENTES :	4	269	/	324
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	324
ABSTENTIONS :	0	0	/	324
ONT VOTE POUR :	4	269	/	324

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 135 voix sur 269 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

---

**Résolution N° 2 : Désignation des Scrutateurs. (Article 24)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Est candidate : Madame BAUDENET D'ANNOUX

Vote sur la candidature de Madame BAUDENET D'ANNOUX

En conséquence, l'Assemblée Générale désigne : Madame BAUDENET D'ANNOUX

En qualité de Scrutateurs.

**Vote sur la proposition**

PRESENTS ET REPRESENTES :	4	269	/	324
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	324
ABSTENTIONS :	0	0	/	324
ONT VOTE POUR :	4	269	/	324

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 135 voix sur 269 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

---

**Résolution N° 3 : Désignation du Secrétaire de séance. (Article 24)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'Assemblée Générale désigne Mme CARTIER, représentant la société NEXITY, en qualité de Syndic, comme secrétaire de séance.

**Vote sur la proposition**

PRESENTS ET REPRESENTES :	4	269	/	324
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	324
ABSTENTIONS :	0	0	/	324
ONT VOTE POUR :	4	269	/	324

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 135 voix sur 269 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

DA .

CB

---

**Résolution N° 4 : Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014. (Article 24)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'Assemblée Générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014, 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 3847.87€ pour les opérations courantes
- un montant total de charges nettes de 0 € pour les travaux et opérations exceptionnelles

L'entreprise GMS GUENOT qui a installé un nouveau ferme-porte en février 2014 devra venir vérifier son installation car les copropriétaires signalent des problèmes de fermeture de la porte.

**Vote sur la proposition**

PRESENTS ET REPRESENTES :	4	269	/	324
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	324
ABSTENTIONS :	0	0	/	324
ONT VOTE POUR :	4	269	/	324

**Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 135 voix sur 269 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

---

**Résolution N° 5 : Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2014. (Article 24)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2014

**Vote sur la proposition**

PRESENTS ET REPRESENTES :	4	269	/	324
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	324
ABSTENTIONS :	0	0	/	324
ONT VOTE POUR :	4	269	/	324

**Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 135 voix sur 269 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

---

**Résolution N° 6 : Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat. (Article 25 / Article 25-1)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

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° G6328 portant les mentions Gestion immobilière et Prestations touristiques, délivrée par la Préfecture de Paris, bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Gestion immobilière, pour un montant de 500 000 000 d'euros, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS "SOCAMAB", dont le siège social est au 128 rue La Boétie à Paris (75008),

Pour une durée de 3 ans :

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 01/07/2015 et prendra fin le 30/06/2018.

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

- 1268.75€HT, soit 1522.50 € TTC au titre des prestations invariables de gestion courante pour la période de l'exercice comptable du 01/01/2015 au 31/12/2015.

*Dr.*  
*CB*

- 1281.92€HT, soit 1538.30 € TTC au titre des prestations invariables de gestion courante pour la période de l'exercice comptable du 01/01/2016 au 31/12/2016.
- 1320.38€HT, soit 1584.46 € TTC au titre des prestations invariables de gestion courante pour la période de l'exercice comptable du 01/01/2017 au 31/12/2017.

A l'issue de celle-ci, les honoraires dus jusqu'au terme du mandat seront calculés au prorata de la période.

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 Madame BONINO, 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**

PRESENTS ET REPRESENTES :	4	269	/	324
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	324
ABSTENTIONS :	0	0	/	324
ONT VOTE POUR :	4	269	/	324

**Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 163 voix sur 324 voix, conformément à l'article 25 / article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.**

**Résolution N° 7 : Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 3 ans (Article 25 / Article 25-1)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

- Mme BONINO
- M BAUDENET D'ANNOUX.,

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 : Madame BONINO, Monsieur BAUDENET D'ANNOUX 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 31/12/2015.

**Vote sur la proposition**

PRESENTS ET REPRESENTES :	4	269	/	324
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	324
ABSTENTIONS :	0	0	/	324
ONT VOTE POUR :	4	269	/	324

**Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 163 voix sur 324 voix, conformément à l'article 25 / article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.**

**Résolution N° 8 : 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). (Article 25 / Article 25-1)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Conformément aux dispositions prévues à l'Article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale fixe à la somme de 400 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

DRS .

CB

**Vote sur la proposition**

PRESENTS ET REPRESENTES :	4	269	/	324
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	324
ABSTENTIONS :	0	0	/	324
ONT VOTE POUR :	4	269	/	324

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 163 voix sur 324 voix, conformément à l'article 25 / article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

---

**Résolution N° 9 : 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).. (Article 25 / Article 25-1)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide de fixer à 400 € 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**

PRESENTS ET REPRESENTES :	4	269	/	324
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	324
ABSTENTIONS :	0	0	/	324
ONT VOTE POUR :	4	269	/	324

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 163 voix sur 324 voix, conformément à l'article 25 / article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

---

**Résolution N° 10 : Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2015 au 31/12/2015 pour un montant de 4600.00€. (Article 24)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Lors de l'Assemblée Générale du 03/06/2014, le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice comptable en cours du 01/01/2015 au 31/12/2015 opté pour un montant de 4400.00€.

L'Assemblée décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en portant son montant à 4600.00€, 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**

PRESENTS ET REPRESENTES :	4	269	/	324
ONT VOTE CONTRE :	4	269	/	324
ABSTENTIONS :	0	0	/	324
ONT VOTE POUR :	0	0	/	324

Cette résolution est refusée à la majorité simple de 135 voix sur 269 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

---

**Résolution N° 11 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016 pour un montant de 4 973,00 €. (Article 24)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

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 01/01/2016 au 31/12/2016. Le budget, détaillé par

postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 4 973,00 € 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 voie de référé directement auprès du président du Tribunal de Grande Instance, 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.

Le poste 69999 sera diminué de 300 € passant de 900 € à 600 €.  
Le budget prévisionnel est donc révisé pour un montant de 4 673,00 €

#### Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	4	269	/	324
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	324
ABSTENTIONS :	0	0	/	324
ONT VOTE POUR :	4	269	/	324

**Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 135 voix sur 269 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

---

#### Résolution N° 12 : A la demande de Monsieur et Madame BONNEFOY : Autorisation à donner à pour effectuer les travaux de remplacement de leurs fenêtres et volets actuels. (Article 25 / Article 25-1)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

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(s) copropriétaire(s) le souhaitant à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

- Remplacement des fenêtres et volets actuels par des fenêtres en PVC blanc et des volets roulants à lames aluminium couleur ivoire (RAL 1015)

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 ;
- faire son affaire personnelle des autorisations administratives éventuellement nécessaires afin que le syndicat des copropriétaires ne soit jamais inquiété de ce chef.

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) responsable(s) 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.

L'assemblée générale ne donne pas son autorisation pour les coloris retenus par M. et Mme BONNEFOY, la couleur définie par les copropriétaires est le gris "perle" ou "colombe" identique à ceux qui ont été déjà remplacés par certains copropriétaires. Le matériau peut être le PVC, l'ALUMINIUM, LE BOIS au choix.

#### Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	4	269	/	324
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	324
ABSTENTIONS :	0	0	/	324
ONT VOTE POUR :	4	269	/	324

**Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 163 voix sur 324 voix, conformément à l'article 25 / article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.**

---

**Résolution N° 13 : A la demande de M. D'ANNOUX : ratification à donner à celui-ci pour les travaux de raccordement de chaudière.. (Article 25 / Article 25-1)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

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, ratifie les travaux effectués par M. D'ANNOUX concernant les travaux suivants:

- Raccordement de la nouvelle chaudière à un nouveau conduit d'évacuation des gaz brûlés en toiture de l'immeuble.

tels que définis au courrier joint à la présente convocation d'assemblée générale

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(s) copropriétaire(s) restera (resteront) responsable(s) 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**

PRESENTS ET REPRESENTES :	4	269	/	324
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	324
ABSTENTIONS :	0	0	/	324
ONT VOTE POUR :	4	269	/	324

**Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 163 voix sur 324 voix, conformément à l'article 25 / article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.**

---

**Point d'information N° 14 : Information Loi ALUR : Assurance responsabilité Civile**

Afin de prévenir la dégradation des copropriétés, la loi ALUR 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.

S'agissant désormais d'une assurance obligatoire, et en cas de refus par une compagnie d'assurance de couvrir un copropriétaire à titre particulier, le copropriétaire peut saisir le Bureau Central de Tarification (BCT).

Le BCT fixe dès lors le montant de la prime moyennant laquelle la compagnie d'assurance devra couvrir le copropriétaire demandeur. Le BCT peut déterminer le montant d'une franchise qui reste à la charge de l'assuré.

La même obligation d'assurance en Responsabilité Civile pèse sur le syndicat des copropriétaires.

---

**Point d'information N° 15 : Information sur la mise en place d'un Espace Privé Clients (EPC)**

NEXITY LAMY ouvre un nouveau service pour compléter son offre et répondre aux besoins de ses clients.

L'Espace Privé Clients (EPC) permet à chaque client, et notamment à chaque copropriétaire, d'accéder gratuitement et immédiatement à ses informations personnelles (ses biens, ses contrats, ses comptes ...).

DR  
CB

A compter d'avril 2014, les membres du Conseil Syndical peuvent consulter depuis leurs espaces privilégiés les justificatifs des dépenses de la copropriété et disposent ainsi d'une meilleure lisibilité sur le suivi budgétaire de la copropriété.

L'accès à l'EPC, via le site [www.mynexity.fr](http://www.mynexity.fr), requiert un code d'activation. Ce code vous est transmis sur simple demande en agence, et apparaît sur les appels de fonds.  
L'EPC est un espace entièrement privé et sécurisé.

---

**Point d'information N° 16 : Vie d'immeuble**

Vie d'immeuble et discussions diverses :

- **ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES** : chaque occupant doit assurer l'entretien de son palier et de la montée d'escaliers. Si rien n'est fait, une entreprise pourrait être mise en place et par conséquent augmenter le montant des charges.

---

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 11:47.

**LE PRÉSIDENT**

Madame BONINO

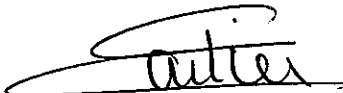
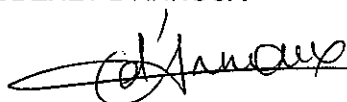


**SCRUTATEUR(S)**

**LE SECRETAIRE**

Madame BAUDENET D'ANNOUX

Madame CARTIER Julie



**Rappel de l'article 42 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965 :**

“ Les actions qui ont pour objet de contester les décisions de l'Assemblée Générale doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic (Loi 85.1470 du 31 décembre 1985 article 14) dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. ”