



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE Ordinaire du 16/03/2017

3 RUE SAINT MAURICE

LYON, le 16/03/2017

Les membres du Syndicat des Copropriétaires de la résidence:

**3 RUE SAINT MAURICE
69008 LYON**

se sont réunis en Assemblée Ordinaire

**le 16/03/2017
Oralia Pitance
11-12 place Jules Ferry
69006 Lyon**

sur convocation portant ordre du jour, adressée à chaque copropriétaire selon les délais et formes légales par le Syndic.

- 01) Désignation du Président de séance**
- 02) Désignation du secrétaire de séance**
- 03) Rapport du Conseil Syndical (sans vote)**
- 04) Approbation du compte de charges de l'exercice du 01/10/2015 au 30/09/2016**
- 05) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat**
- 06) Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2016 au 30/09/2017**
- 07) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2017 au 30/09/2018**
- 08) Information sur la mise en oeuvre du fonds travaux**
- 09) Détermination d'une cotisation annuelle supérieure à 5% du budget prévisionnel pour la constitution obligatoire du fonds travaux**
- 10) Désignation des membres du conseil syndical**
 - 10.1) Désignation des membres du conseil syndical**
 - 10.2) Désignation des membres du conseil syndical**
 - 10.3) Désignation des membres du conseil syndical**
- 11) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire**

m

sf

- 12) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire**
- 13) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales**
- 14) Décision à prendre concernant la réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse**
- 15) Vote des honoraires du syndic sur les travaux**
- 16) Adhésion au service d'urgence et d'assistance téléphonique Oralia**
- 17) Souscription du contrat proarchives**
- 18) Questions diverses et observations (article 13 décret 17 mars 1967) (sans vote)**

La feuille de présence, émargée par chaque copropriétaire présent ou représenté, fait apparaître à l'ouverture que :

15 copropriétaire(s) sur 21 sont présents ou représentés, soit 7451 tantièmes sur le total de 10000 tantièmes que comporte le syndicat

Liste des présents et représentés : BATHIER Robert (357) - BOYER-POTIER COLETTE (614) - COLLOMB HENRI (36) Représenté par BOYER-POTIER COLETTE - BRUN YVONNE (553) - SAVARY / SCALABRINI Christophe / Julien (250) Représenté par BRUN YVONNE - TRIGO Sergio (36) Représenté par BRUN YVONNE - GAUTHEY - MAZALLON RAPHAEL - EMELINE (703) - MINAIRE IRENE (1242) - MORON ANDREE (553) - BARBIER FLEURY (589) Représenté par MORON ANDREE - FRANC LUCETTE (518) Représenté par MORON ANDREE - MORIER RENE (746) Représenté par MORON ANDREE - RICHOU ODILE (653) - RICHOU (559) - RENOUD-LIAS MARIE / AUDREY (42) Représenté par RICHOU

6 copropriétaire(s) sur 21 sont absents et non représentés, soit 2549 tantièmes sur le total de 10000 tantièmes que comporte le syndicat

Liste des absents : ADAPT MME_PELLETIER (378) - COLAS GENEVIEVE (606) - DERVAUX-MAILLON YVES (631) - GAILLARDE Marie-Claude (375) - NANIE MME MARTIN (238) - VINCENT MME MARTIN C. (321)

L'assemblée se trouvant régulièrement constituée, peut donc valablement délibérer.

La séance est ouverte à : 13:30 heures

Après qu'il a été constaté que chaque copropriétaire porteur de pouvoir ne disposait pas de plus de délégations de vote qu'il n'est prévu à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi du 31 décembre 1985, il est passé au vote de la première résolution.

01) Désignation du Président de séance

Article 24

L'assemblée désigne MADAME MORON en qualité de Président de séance.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 15 copropriétaire(s) totalisant 7451 tantièmes/ 7451 tantièmes.

Résolution adoptée

02) Désignation du secrétaire de séance

Article 24

En application de l'article 15 du décret du 17 mars 1967, le syndic assure le secrétariat de la séance.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 15 copropriétaire(s) totalisant 7451 tantièmes/ 7451 tantièmes.

Résolution adoptée

03) Rapport du Conseil Syndical (sans vote)

Sans Vote

L'assemblée prend acte du rapport de mission du Conseil Syndical et le remercie pour son action.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

04) Approbation du compte de charges de l'exercice du 01/10/2015 au 30/09/2016

Article 24

Après avoir pris connaissance des comptes du syndicat (état financier après répartition, compte de gestion générale, compte de gestion pour opérations courantes, compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles, état des travaux votés non encore clôturés) l'assemblée approuve les comptes de l'exercice du 01/10/2015 au 30/09/2016.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 15 copropriétaire(s) totalisant 7451 tantièmes/ 7451 tantièmes.

Résolution adoptée

05) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat

Article 25

L'assemblée, après délibération, désigne comme syndic le Cabinet Pitance dont le siège social est 11-12 place Jules Ferry - 69006 Lyon ladite société étant titulaire de la carte professionnelle n° CPI 6901 2016 000 008 432 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie, et adhérente de la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS - Tour Kupka B - 16 rue Hoche - 92 800 PUTEAUX

Le syndic est nommé pour une durée de 24 mois qui commencera le 16/03/2017 pour se terminer le 31/03/2019

L'assemblée générale approuve le contrat de syndic joint à la présente convocation et fixe le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle de gestion courante pour l'exercice 30/09/2017 à la somme de 4 365 euros TTC.

En attendant la tenue de l'assemblée générale qui statuera sur le montant des honoraires de l'exercice 30/09/2018, le syndic continuera à percevoir ses honoraires sur la base du montant accepté pour l'exercice 30/09/2017

L'assemblée générale désigne Madame MORON, Présidente de séance, pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 15 copropriétaire(s) totalisant 7451 tantièmes/ 10000 tantièmes.

Résolution adoptée

06) Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2016 au 30/09/2017

Article 24

L'assemblée générale adopte un budget pour l'exercice du 01/10/2016 au 30/09/2017 de 75 500 euros selon le détail joint à la convocation.

Les provisions sur opérations courantes, égales au quart du budget, seront en conséquence réajustées et une provision complémentaire sera appelée pour compléter les provisions échues depuis le début de l'exercice.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 15 copropriétaire(s) totalisant 7451 tantièmes/ 7451 tantièmes.

Résolution adoptée

07) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2017 au 30/09/2018

Article 24

L'assemblée générale fixe à 75 500 euros le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01/10/2017 au 30/09/2018.

Les provisions sur opérations courantes seront du quart du budget et seront exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 15 copropriétaire(s) totalisant 7451 tantièmes/ 7451 tantièmes.

Résolution adoptée

MM

CT

08) Information sur la mise en oeuvre du fonds travaux

Sans Vote

La loi ALUR (N°2014-366 du 24 mars 2014) a instauré l'obligation pour les copropriétés de constituer un fonds de travaux afin de prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles. Ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne pourra être inférieur à 5% du budget prévisionnel.

Qui est concerné ?

Tous les immeubles en copropriété à destination partielle ou totale d'habitation, à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception des travaux.

Les Exceptions :

1° Pour les SDC de moins de 10 lots, ce dernier peut décider par décision unanime de ne pas constituer de fonds travaux

2° Dans tous les SDC, ce dernier sera dispensé de cette obligation en cas d'absence de travaux nécessaires sur les 10 premières années (à justifier dans le diagnostic technique globale obligatoire à compter du 1er janvier 2017)

3° Quand le fonds travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel annuel de dépenses courantes, le syndic met à l'ordre du jour de l'assemblée générale, l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ou la suspension ou modification des cotisations.

Pourquoi faire ?

Pour financer les travaux :

- Prescrits par les lois et les règlements
- Non compris dans le budget prévisionnel, décidés par l'AG des copropriétaires (en attente liste Conseil d'Etat)
- D'urgence décidés par le syndic (art 18), nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'AG des copropriétaires pourra décider d'y affecter tout ou partie des sommes

Les modalités de mise en oeuvre :

L'entrée en vigueur se fait au 1er janvier 2017.

La mise en place est une obligation de la Loi et seul le montant du fonds de travaux à appeler est voté aux majorités de l'article 25 et 25-1 sans pouvoir être inférieur à 5% du budget prévisionnel (taux légal).

Ces sommes bénéficient des privilèges identiques que les provisions sur charges courantes et sont versées immédiatement sur un compte séparé rémunéré et distinct des autres comptes bancaires du syndicat. Les intérêts sont acquis au syndicat des copropriétaires et les frais de gestion de ces comptes sont des charges générales de fonctionnement à la charge du SDC. Les sommes versées sur ce fonds sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, y compris en cas de mutation.

Le syndic procédera aux appels de fonds, aux échéances trimestrielles habituelles identiques aux appels du budget courant, et ce en charges communes générales.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

09) Détermination d'une cotisation annuelle supérieure à 5% du budget prévisionnel pour la constitution obligatoire du fonds travaux

Article 25

Compte tenu des informations données dans la résolution précédente, l'assemblée générale dûment informée, fixe le pourcentage majoré de cotisation annuelle à 5% du budget prévisionnel soit 3 775 €, destinée à alimenter le fonds travaux obligatoire.
Les modalités des appels de ce fonds seront identiques aux appels du budget prévisionnel.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 15 copropriétaire(s) totalisant 7451 tantièmes/ 10000 tantièmes.

Résolution adoptée

10) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne MADAME BRUN en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 15 copropriétaire(s) totalisant 7451 tantièmes/ 10000 tantièmes.

Résolution adoptée

10.1) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne Mr ou Mlle GAUTHEY - MAZALLON RAPHAEL - EMELINE en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 15 copropriétaire(s) totalisant 7451 tantièmes/ 10000 tantièmes.

Résolution adoptée

M

SR

10.2) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne Madame MINAIRE IRENE en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 15 copropriétaire(s) totalisant 7451 tantièmes/ 10000 tantièmes.

Résolution adoptée

10.3) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne Madame MORON ANDREE en qualité de membre du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 15 copropriétaire(s) totalisant 7451 tantièmes/ 10000 tantièmes.

Résolution adoptée

11) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire

Article 25

L'assemblée décide que le syndic, sauf cas d'urgence et pour les contrats en cours, devra consulter le conseil syndical pour toute dépense excédant 1 000 euros TTC par intervention.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 15 copropriétaire(s) totalisant 7451 tantièmes/ 10000 tantièmes.

Résolution adoptée

12) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire

Article 25

L'assemblée fixe à 2 000. euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 15 copropriétaire(s) totalisant 7451 tantièmes/ 10000 tantièmes.

Résolution adoptée

13) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales

Article 25

L'assemblée fixe en application de l'article 21 du décret du 17 mars 1967, à 5 000 euros TTC, le montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager en cas de besoin pour l'entretien de la copropriété.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 15 copropriétaire(s) totalisant 7451 tantièmes/ 10000 tantièmes.

Résolution adoptée



14) Décision à prendre concernant la réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse

Article 24

Devis ETADEX, GARCON ETANCHEITE et RHONE TRAVAUX ETANCHEITE joints à la convocation

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide :

- de faire réaliser les travaux de réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse par l'entreprise RHONE TRAVAUX selon son devis joint à la convocation pour un budget maximum de 42 289.25 euros TTC
- de confier la maîtrise d'oeuvre à SAMOE pour un montant de 1650 euros TTC
- de souscrire une police d'assurance dommages-ouvrage pour un montant de 2900 euros, susceptible d'être réévaluée en fonction du montant définitif des travaux, et retient la proposition du courtier VERSPIEREN ;
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition masse générale
- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :
 - le 15/06/2017 à 40%
 - le 15/09/2017 à 30%
 - le 15/11/2017 à 30%

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 15 copropriétaire(s) totalisant 7451 tantièmes/ 7451 tantièmes.

Résolution adoptée

15) Vote des honoraires du syndic sur les travaux

Article 24

L'assemblée générale fixe les honoraires du syndic sur les travaux à :

- Honoraires de gestion administrative, comptable et financière : 3% du montant hors taxe des travaux

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 15 copropriétaire(s) totalisant 7451 tantièmes/ 7451 tantièmes.

Résolution adoptée

16) Adhésion au service d'urgence et d'assistance téléphonique Oralia

Article 24

L'assemblée générale des copropriétaires décide d'adhérer au service Oralia d'urgence et d'assistance téléphonique hors heures ouvrables

6.30 € TTC DU LOT PAR AN .

cette mise en route sera effective au 01.01.2017

cet appel se fera une fois par an et sur le 1^{er} trimestre de l'exercice

cette adhésion sera renouvelable tacitement d'année en année, elle pourra être résiliée toutes les années

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent contre : 15 copropriétaire(s) totalisant 7451 tantièmes/ 7451 tantièmes.

Résolution non adoptée

17) Souscription du contrat proarchives

Article 25

« Après délibération, l'assemblée générale prend acte des dispositions de l'article 18 - Modifié par LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 - art. 55 (V) et qui stipule :

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous, de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat.

Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic.

Le cout de la prestation de Proarchives est de 3.05 euros HT par lot principal et par an soit € TTC pour votre copropriété.

Les syndics successifs à la copropriété seront les interlocuteurs de cette société garantissant ainsi le transfert automatique des archives.

Les frais correspondants cette prestation seront répartis dans les charges communes générales.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent contre : 15 copropriétaire(s) totalisant 7451 tantièmes/ 10000 tantièmes.

Résolution non adoptée

18) Questions diverses et observations (article 13 décret 17 mars 1967) (sans vote)

Sans Vote

Rappel : L'assemblée ne prend de décision valide que sur des questions inscrites à l'ordre du jour. Elle peut cependant examiner, sans effet décisoire, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

CLOTURE : l'ordre du jour étant épuisé et plus aucune question posée le Président déclare la séance levée à 15:00 heures



Le président,

-MADAME MORON

Le(s) Scrutateur(s),

Le Secrétaire,

Le syndic

H. Moron
6.03.2017

ORALIA PITANCE SAS

11/12 Place Jules Ferry

69006 LYON

Tel. 04 78 60 50 14

Fax 04 78 60 51 24

Important :

Le dit Procès Verbal a été rédigé dans les conditions prévues par le décret du 17 mars 1967 et notamment par les articles 17, 18.

article 42 alinéa 2 :

Les actions qui ont pour objet de contester les 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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic 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.

Pour information, article 42 dernier alinéa :

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 152 € à 3048 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une Assemblée Générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26.

Toute action en contestation de la validité de(s) décision(s) prise(s) s'effectue non par lettre recommandée, mais par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.

La feuille de présence de l'Assemblée Générale et ses annexes sont consultables gratuitement, sur rendez-vous dans les bureaux du syndic, par tout copropriétaire qui en fait la demande écrite jusqu'à la date limite de contestation des décisions de ladite assemblée auprès du Tribunal de Grande Instance.

Le Syndic