



LYON, le 23/01/2019

Les membres du Syndicat des Copropriétaires de la résidence:

**3 RUE SAINT MAURICE
69008 LYON**

se sont réunis en Assemblée Ordinaire

**le 23/01/2019
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 des scrutateurs**
- 03) Désignation du secrétaire de séance**
- 04) Rapport du Conseil Syndical (sans vote)**
- 05) Approbation du compte de charges de l'exercice du 01/10/2017 au 30/09/2018**
- 06) Désignation du syndic - approbation du contrat de mandat**
- 07) Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2018 au 30/09/2019**
- 08) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2019 au 30/09/2020**
- 09) Désignation des membres du conseil syndical**
 - 9.1) Désignation des membres du conseil syndical**
 - 9.2) Désignation des membres du conseil syndical**
 - 9.3) Désignation des membres du conseil syndical**
- 10) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire**
- 11) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire**

- 12) Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales**
- 13) Souscription du contrat proarchives**
- 14) Information sur la mise en oeuvre du fonds travaux**
- 15) Détermination d'une cotisation annuelle supérieure à 5% du budget prévisionnel pour la constitution obligatoire du fonds travaux**
- 16) Réalisation d'un diagnostic technique global conforme à l'article L 731-1 du CCH**
- 17) Diagnostic technique global - Honoraires du syndic**
- 18) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux d'abattage de l'arbre situé à l'entrée de la copropriété, et son remplacement**
- 19) Vote des honoraires du syndic sur les travaux**
- 20) 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 :

13 copropriétaire(s) sur 21 sont présents ou représentés, soit 6957 tantièmes sur le total de 10000 tantièmes que comporte le syndicat

Liste des présents et représentés : BOYER-POTIER COLETTE (614) - SAVARY / SCALABRINI Christophe / Julien (250) Représenté par BOYER-POTIER COLETTE - BRUN YVONNE (553) - DE MONTAIGNAC / DUFETRELLE Renaud / Claire (631) - GAUTHEY - MAZALLON RAPHAEL - EMELINE (703) - GAILLARDE Marie-Claude (375) Représenté par GAUTHEY - MAZALLON RAPHAEL - EMELINE - MINAIRE IRENE (1242) - RENOUD-LIAS MARIE / AUDREY (42) Représenté par MINAIRE IRENE - MORON ANDREE (553) - COLLOMB HENRI (36) Représenté par MORON ANDREE - MORIER RENE (746) Représenté par MORON ANDREE - RICHOUUD ODILE (653) - RICHOUUD (559)

8 copropriétaire(s) sur 21 sont absents et non représentés, soit 3043 tantièmes sur le total de 10000 tantièmes que comporte le syndicat

Liste des absents : ADAPT MME PELLETIER (378) - BARBIER FLEURY (589) - BATHIER Robert (357) - COLAS GENEVIEVE (606) - FRANC LUCETTE (518) - NANIE MME MARTIN (238) - TRIGO Sergio (36) - VINCENT MME MARTIN C. (321)

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

La séance est ouverte à : 10:01 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 Mr ou Mlle GAUTHEY - MAZALLON RAPHAEL - EMELINE en qualité de Président de séance.

Les pouvoirs, non nominatifs, adressés directement au syndic ont été remis au président de séance.

Mise aux voix à 10h01, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 13 copropriétaire(s) totalisant 6957 tantièmes/ 6957 tantièmes.

Résolution adoptée

02) Désignation des scrutateurs

Article 24

L'assemblée désigne en qualité de scrutateur(s) :

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

03) 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 à 10h02, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 13 copropriétaire(s) totalisant 6957 tantièmes/ 6957 tantièmes.

Résolution adoptée

04) Rapport du Conseil Syndical (sans vote)

Sans Vote

L'assemblée prend acte du rapport de mission du Conseil Syndical et du rapport du syndic (Compte Rendu de Gestion annexé à la présente assemblée).

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

05) Approbation du compte de charges de l'exercice du 01/10/2017 au 30/09/2018

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 01/10/2017 au 30/09/2018.

Mise aux voix à 10h29, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 13 copropriétaire(s) totalisant 6957 tantièmes/ 6957 tantièmes.

Résolution adoptée

06) 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 de Lyon et adhérente de la Caisse de Garantie COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS.

Le syndic est nommé pour une durée de 26 mois qui commencera le 23/01/2018 pour se terminer le 31/03/2021.

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 31/12/2019 à la somme de 3 821.67 euros HT soit, 4 586 euros TTC conformément au taux de TVA de 20% en vigueur le jour de l'assemblée.

L'assemblée générale désigne Madame MAZALLON Président(e) de séance, pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Mise aux voix à 10h30, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 13 copropriétaire(s) totalisant 6957 tantièmes/ 10000 tantièmes.

Résolution adoptée

07) Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2018 au 30/09/2019

Article 24

L'assemblée générale adopte un budget pour l'exercice du 01/10/2018 au 30/09/2019 de 76 000 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 à 10h31, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 13 copropriétaire(s) totalisant 6957 tantièmes/ 6957 tantièmes.

Résolution adoptée

08) Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2019 au 30/09/2020

Article 24

L'assemblée générale fixe à 76 000 euros le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01/10/2019 au 30/09/2020.

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

Mise aux voix à 10h31, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 13 copropriétaire(s) totalisant 6957 tantièmes/ 6957 tantièmes.

Résolution adoptée

09) Désignation des membres du conseil syndical

Article 25

L'assemblée désigne Madame BRUN YVONNE 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 à 10h33, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 13 copropriétaire(s) totalisant 6957 tantièmes/ 10000 tantièmes.

Résolution adoptée

9.1) 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 à 10h33, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 13 copropriétaire(s) totalisant 6957 tantièmes/ 10000 tantièmes.

Résolution adoptée

9.2) 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 à 10h33, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 13 copropriétaire(s) totalisant 6957 tantièmes/ 10000 tantièmes.

Résolution adoptée

9.3) 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 à 10h34, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 13 copropriétaire(s) totalisant 6957 tantièmes/ 10000 tantièmes.

Résolution adoptée

10) 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 à 10h34, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 13 copropriétaire(s) totalisant 6957 tantièmes/ 10000 tantièmes.

Résolution adoptée

11) 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 à 10h35, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 13 copropriétaire(s) totalisant 6957 tantièmes/ 10000 tantièmes.

Résolution adoptée

12) 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 à 10h36, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 13 copropriétaire(s) totalisant 6957 tantièmes/ 10000 tantièmes.

Résolution adoptée

13) 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 3.50 euros HT par lot principal et par an soit 66.50 € HT 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 à 10h38, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent contre : 13 copropriétaire(s) totalisant 6957 tantièmes/ 10000 tantièmes.

Résolution non adoptée

14) 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 procèdera 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.

15) 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 XX % du budget prévisionnel (taux actuel : XX%) destinée à alimenter le fonds travaux obligatoire. Les modalités des appels de ce fonds seront identiques aux appels du budget prévisionnel.

Mise aux voix à 10h42, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent contre : 13 copropriétaire(s) totalisant 6957 tantièmes/ 10000 tantièmes.

Résolution non adoptée

16) Réalisation d'un diagnostic technique global conforme à l'article L 731-1 du CCH

Article 24

L'AG, après avoir été informée par le syndic des dispositions de l'article L 731-1 du CCH, à savoir :

« Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ce diagnostic technique global comporte :

1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble;

2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;

3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;

4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années. »

et après avoir pris connaissance des différentes propositions commerciales établies, décide de faire réaliser le dit Diagnostic Technique Global par l'Ets XXXXXX pour un coût maximum de XXXX € TTC.

Financement en charges communes générales.

Afin de financer ce diagnostic, les appels de fonds inhérents à ces travaux seront établis aux dates suivantes :

-XX% au xx/xx/xxxx

-XX% au xx/xx/xxxx

Le dit diagnostic sera présenté lors de l'assemblée générale suivant sa réalisation par l'entreprise choisie ci-dessus. Parallèlement, le syndic en collaboration avec le conseil syndical examinera l'opportunité d'inscrire à l'ordre du jour de cette assemblée, l'élaboration d'un plan pluri-annuel de travaux ainsi que ses modalités de mise en œuvre.

Mise aux voix à 10h46, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent contre : 13 copropriétaire(s) totalisant 6957 tantièmes/ 6957 tantièmes.

Résolution non adoptée

17) Diagnostic technique global - Honoraires du syndic

Article 24

L'Assemblée générale, après avoir été informée de l'ensemble des tâches requises par le syndic pour la réalisation du diagnostic technique global(DTG) et notamment, de l'organisation de la visite de l'ensemble immobilier et de l'information de ses occupants, de l'accompagnement de l'ingénieur et/ou du collaborateur habilité à réaliser le DTG dans sa visite détaillée de l'immeuble, et du collationnement de toute la documentation technique et juridique nécessaire à la réalisation de la mission, décide que, conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, les honoraires de ce dernier s'élèveront suivant le montant HT du DTG à :

Montant du DTG voté : xxxxxx € HT

Honoraires du syndic : de 0 à 15000 € HT : 375 € HT (forfait minimum)

De 15000 à 100000 € HT : 3,5 % HT

Ces honoraires seront répartis et appelés selon des modalités identiques à celles arrêtées pour la réalisation du DTG.

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

18) Décision à prendre concernant la réalisation des travaux d'abattage de l'arbre situé à l'entrée de la copropriété, et son remplacement

Article 24

Devis RECLUS, joint à la présente convocation, pour un montant total TTC de 1 577.28 €

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

- de faire réaliser les travaux d'abattage de l'arbre situé à l'entrée de la copropriété et plantation par l'entreprise RECLUS pour un budget maximum de 1577.28 euros TTC
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition DEPENSES COMMUNES
- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :
le 15/03/2019 - 100%

Mise aux voix à 10h53, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 12 copropriétaire(s) totalisant 6582 tantièmes/ 6957 tantièmes.

Votent contre : 1 copropriétaire(s) totalisant 375 tantièmes/ 6957 tantièmes.

GAILLARDE Marie-Claude (375)

Résolution adoptée

19) Vote des honoraires du syndic sur les travaux

Article 24

L'assemblée générale fixe les honoraires du syndic sur les travaux votés lors de la précédente résolution, pour la gestion administrative, comptable et financière à 3.60% du montant hors taxe des travaux.

Mise aux voix à 10h54, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour : 13 copropriétaire(s) totalisant 6957 tantièmes/ 6957 tantièmes.

Résolution adoptée

20) 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 décisive, 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 10:55 heures

Le président,

-Mr ou Mlle GAUTHEY - MAZALLON



Le(s) Scrutateur(s),

Le Secrétaire,

Le syndic



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 :

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

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. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

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