

**agencecentrale**

copropriété . gestion . transaction . location

**Copropriété :**  
**TILSITT / GUYNEMER**  
**26 Quai Tilsitt**  
**69002 LYON 02**

## **PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE du JEUDI 23 MAI 2019**

Le jeudi 23 mai 2019 à 18:00, les copropriétaires de la résidence TILSITT / GUYNEMER sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale :

AGENCE CENTRALE LYON  
2 RUE GUYNEMER  
69002 LYON 02

pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants et qui indique que 9 copropriétaires sont présents ou représentés sur 9, soit 1000 sur 1000.

### **Sont présents ou représentés à la fin de l'assemblée:**

SCI 2 JOUSS (69), M. CHAVANNE JEAN-PIERRE (47) Représenté(e) par Mme MILLIAT ELISABETH, ASSOCIAT° INSTITUT SAINT VINCENT DE PAUL (90), M. JACQUET BRUNO (112), M. MERMET CATHERINE (112) Représenté(e) par Mme CES, Mme MILLIAT ELISABETH (352), M. VINCENT DANIEL (134), Melle VINCENT MARGUERITE (42), M. VINCENT PHILIPPE (42)

### **Sont absents et non représentés à la fin de l'assemblée:**

NEANT

### **Résolutions :**

#### **Résolution n°1 : Election du bureau de l'assemblée générale**

Président, Scrutateurs, Secrétaire

#### **Sous résolution n° 1 : Candidat(e) Président de séance**

M. VINCENT PHILIPPE est candidat(e) au poste de président(e) de séance

|               |  |
|---------------|--|
| VOTENT POUR   | 1000 / 1000 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) |
| VOTENT CONTRE | NEANT  |
| ABSTENTION    | NEANT  |

M. VINCENT PHILIPPE est élu(e) président(e) de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

#### **Sous résolution n° 2 : Candidat(e) Secrétaire**

DE MONTCLOS Joseph est candidat(e) au poste de secrétaire de séance

|             |  |
|-------------|--|
| VOTENT POUR | 1000 / 1000 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) |
|-------------|--|

---

**Agence Meyzieu (siège social) : 9 rue Louis Saulnier – BP 28 – 69881 Meyzieu Cedex**

**Agence Lyon : 2 rue Guynemer – 69002 Lyon**

**Agence Bron : 37 avenue Camille Rousset – 69600 Bron**

**Téléphone : 04 72 45 19 19**

**Site internet : [agencecentrale.eu](http://agencecentrale.eu)**

---

VOTENT CONTRE        NEANT  
ABSTENTION         NEANT

DE MONTCLOS Joseph est élu(e) secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°2 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2018**

Après explications du syndic, l'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

L'assemblée générale a pris connaissance du compte d'attente de 960.42 € qui résulte de la reprise des comptes de l'ancien syndic. Cette somme sera portée au débit de la masse TILSITT.

- sans réserve

VOTENT POUR            1000 / 1000 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000)  
VOTENT CONTRE        NEANT  
ABSTENTION            NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°3 : Désignation du syndic et signature du contrat par le Président de l'assemblée générale.**  
L'assemblée générale

- examine et soumet au vote la candidature suivante : la société AGENCE CENTRALE

- désigne comme syndic :

La société AGENCE CENTRALE SAS dont le siège social est situé 9, rue Louis SAULNIER à MEYZIEU Représentée par Monsieur Marc-Yvan TEYSSIER, Président Directeur Général, Titulaire de la carte professionnelle numéro 6901 2016 000 011 900 délivrée par la CCI de France valable jusqu'au 15 septembre 2019 - Garantie financière assurée par la CAISSE DE GARANTIE de la CGAIM.

Le syndic est nommé pour une période qui commencera le 23/05/2019 pour se terminer le jour de l'assemblée générale devant renouveler ledit contrat et au plus tard le 30 juin 2020

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne M. Vincent pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

VOTENT POUR            1000 / 1000 tantièmes  
VOTENT CONTRE        NEANT  
ABSTENTION            NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°4 : Décision relative à la dispense d'ouverture du compte séparé.**

L'assemblée générale, après avoir constaté que le syndic remplit les conditions prévues par la loi du 2 janvier 1970 et bénéficie d'une garantie financière à hauteur de 8 000 000.00 € délivrée par la Caisse de Garantie de l'Immobilier FNAIM - 89, rue La Boétie - 75008 PARIS.

- dispense le syndic de l'obligation d'ouverture du compte bancaire séparé.

Cette dispense est valable pour la durée du contrat de syndic.

- autorise, en conséquence, le syndic à verser les fonds du syndicat sur le compte unique ouvert au nom du cabinet et à percevoir les éventuels produits financiers y afférents et reconnaît que le syndic supportera l'ensemble des frais et charges inhérents à ce compte.

VOTENT POUR            1000 / 1000 tantièmes  
VOTENT CONTRE        NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°5 : Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2019 au 31/12/2019 arrêté à la somme de 17 970,00 € (cf : annexe 3).**

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 arrêté à la somme de 17 970,00 euros et sera appelé suivant les modalités ci-après :  
01/01/2019 : 25% - 01/04/2019 : 25% - 01/07/2019 : 25% - 01/10/2019 : 25%

VOTENT POUR 1000 / 1000 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°6 : Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020 arrêté à la somme de 17 970,00 € (cf : annexe 3).**

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 arrêté à la somme de 17 970,00 euros et sera appelé suivant les modalités ci-après :  
01/01/2020 : 25% - 01/04/2020 : 25% - 01/07/2020 : 25% - 01/10/2020 : 25%

VOTENT POUR 1000 / 1000 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°7 : Conseil syndical : renouvellement des membres.**

Rappel des membres du conseil :

JACQUET BRUNO , VINCENT PHILIPPE , 2 JOUSS

L'assemblée générale désigne en qualité de membres 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:

**Sous résolution n° 1 : Candidat(e) Membre du conseil syndical**

SCI 2 JOUSS est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 1000 / 1000 tantièmes  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION NEANT

SCI 2 JOUSS est élu(e) membre du conseil syndical à l'unanimité des voix exprimées.

**Sous résolution n° 3 : Candidat(e) Membre du conseil syndical**

M. VINCENT PHILIPPE est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 1000 / 1000 tantièmes  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION NEANT

M. VINCENT PHILIPPE est élu(e) membre du conseil syndical à l'unanimité des voix exprimées.

**Sous résolution n° 3 : Candidat(e) Membre du conseil syndical**

Mme MILLIAT ELISABETH est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 1000 / 1000 tantièmes

TILSITT / GUYNEMER, AGO du 23 mai 2019

VOTENT CONTRE        NEANT  
ABSTENTION            NEANT

Mme MILLIAT ELISABETH est élu(e) membre du conseil syndical à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°8 : Décision à prendre pour dispenser le Conseil Syndical d'effectuer la mise en concurrence obligatoire du syndic à la prochaine échéance du contrat.**

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;  
et après avoir délibéré

Décide de dispenser le Conseil Syndical d'effectuer la mise en concurrence obligatoire du syndic à la prochaine échéance du contrat.

VOTENT POUR            1000 / 1000 tantièmes  
VOTENT CONTRE        NEANT  
ABSTENTION            NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°9 : Avance sur trésorerie prévue au règlement de copropriété.**

L'assemblée générale, conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967, décide de créer une avance constituant la réserve (fonds de roulement) égale à 2 000 € pour l'ensemble de la copropriété (Elle ne peut excéder 1/6e du montant du budget prévisionnel.). Les 1 000 € appelé pour la masse Tilsitt seront restitués et 1 500 € seront appelés sur la masse Tilsitt-Guynemer.

Cette avance sera versée lors d'un (ou X) appel(s) de fonds spécial (aux) :

- à la date du : 1 Juillet 2019

VOTENT POUR            1000 / 1000 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000)  
VOTENT CONTRE        NEANT  
ABSTENTION            NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°10 : Détermination d'une cotisation annuelle supérieure ou égale à 5% du budget prévisionnel pour la constitution obligatoire du fonds travaux pour la masse GUYNEMER.**

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que :

- les textes relatifs à la copropriété imposent à compter du 1er janvier 2017, de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budget prévisionnel ou urgents
- ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel
- ce fonds sera versé sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires
- ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot
- le montant du fonds travaux ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel
- elle peut décider d'un pourcentage supérieur

Après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical

et après avoir délibéré :

- décide de fixer le montant du fonds de travaux au pourcentage de 5 % du budget prévisionnel annuel

- le montant sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel

- ce taux pourra évoluer sur décision d'une nouvelle assemblée générale et à la demande préalable d'un ou plusieurs copropriétaires

VOTENT POUR            1000 / 1000 tantièmes  
VOTENT CONTRE        NEANT  
ABSTENTION            NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°11 : Augmenter la cotisation annuelle pour la masse TILSITT à 10% du budget prévisionnel pour la constitution obligatoire du fonds travaux.**

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que :

- les textes relatifs à la copropriété imposent à compter du 1er janvier 2017, de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budget prévisionnel ou urgents
- ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel
- ce fonds sera versé sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires
- ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot
- le montant du fonds travaux ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel
- elle peut décider d'un pourcentage supérieur

Après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré :

- décide de fixer le montant du fonds de travaux au pourcentage de 10 % du budget prévisionnel annuel
- le montant sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel
- ce taux pourra évoluer sur décision d'une nouvelle assemblée générale et à la demande préalable d'un ou plusieurs copropriétaires

VOTENT POUR            844 / 1000 tantièmes  
VOTENT CONTRE        156 / 1000 tantièmes  
M. MERMET CATHERINE (156)  
ABSTENTION            NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°12 : Réalisation d'un diagnostic technique global**

**Sous résolution n° 1 : Réalisation d'un diagnostic technique global préconisé par la loi ALUR, depuis le 01/01/2017 - Vote d'un budget de 3 180 € TTC (selon devis)**

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- Décide d'effectuer les travaux suivants : Réalisation d'un diagnostic technique global rendu préconisé par la loi ALUR depuis le 01/01/2017

- examine et soumet au vote les propositions suivantes :

Devis SOCOTEC pour un montant de 3 180 € TTC

Précise que ces travaux, ainsi que les frais, honoraires seront répartis en millièmes : CHARGES GENERALES

Autorise le syndic à passer commande et en conséquence à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Dates d'exigibilité :

Montant ou pourcentage :

VOTENT POUR            NEANT  
VOTENT CONTRE        1000 / 1000 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000)  
ABSTENTION            NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à l'unanimité.

**Sous résolution n° 2 : Honoraires de l'Agence Centrale pour travaux non prévus au budget prévisionnel - Vote d'un budget de 300 € TTC.**

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic en date du 23/05/19, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n° 12, s'élèvent à 300 € TTC.

Le montant de ces honoraires viendra en complément de l'appel de fond voté dans la résolution principale précédente.

|               |  |
|---------------|--|
| VOTENT POUR   | NEANT  |
| VOTENT CONTRE | 1000 / 1000 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) |
| ABSTENTION    | NEANT  |

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à l'unanimité.

**Résolution n°13 : Refonte des tantièmes de la copropriété 26 quai Tilsitt.**

**Sous résolution n° 1 : Refonte des tantièmes de la copropriété - Vote d'un budget de 7 800 € TTC (selon devis) pour corriger des erreurs et lacunes constatés.**

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré

- Décide d'effectuer les travaux suivants :

Refonte des tantièmes de la copropriété côté 26 quai Tilsitt,

Le but de la refonte est de recalculer les tantièmes généraux du bâtiment sur le quai pour les tantièmes généraux et les tantièmes d'ascenseur. Ce travail devra être suivi ultérieurement par l'enregistrement par un notaire d'un modificatif du règlement de copropriété et d'une vente de parties communes qui ont été annexés sans régularisation du règlement de copropriété. Cette dernière étape nécessitera l'accord unanime de l'ensemble de la copropriété.

- examine et soumet au vote les propositions suivantes :

Devis RATELADE pour un montant de 7 800 € TTC

- Donne mandat à la majorité de l'article 24 au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 7800,00 € TTC .

Démarrage des travaux prévu à la date du : octobre 2019

Précise que ces travaux, ainsi que les frais, honoraires seront répartis en millièmes : MASSE TILSITT

Autorise le syndic à passer commande et en conséquence à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Dates d'exigibilité : 1 octobre 2019

Montant ou pourcentage : 100%

|               |  |
|---------------|--|
| VOTENT POUR   | 1000 / 1000 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) |
| VOTENT CONTRE | NEANT  |
| ABSTENTION    | NEANT  |

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

**Sous résolution n° 2 : Honoraires de l'Agence Centrale pour travaux non prévus au budget prévisionnel - Vote d'un budget de 450 € TTC.**

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic en date du 23/05/19, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n° 13, s'élèvent à 450 € TTC.

Le montant de ces honoraires viendra en complément de l'appel de fond voté dans la résolution principale précédente.

|               |  |
|---------------|--|
| VOTENT POUR   | 1000 / 1000 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) |
| VOTENT CONTRE | NEANT  |
| ABSTENTION    | NEANT  |

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

**Résolution n°14 : Autorisation accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes d'immeubles ou résidences.**

Article 12 de la loi d'orientation et de programmation relative à la sécurité du 21 janvier 1995 :

" Les propriétaires ou exploitants d'immeubles à usage d'habitation ou leurs représentants peuvent accorder à la police et à la gendarmerie nationales une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes de ces immeubles. "

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de la loi citée ci-dessus donne pouvoir au syndic de délivrer une autorisation à la police ou à la gendarmerie à pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier ou résidence.

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| VOTENT POUR   | 1000 / 1000 tantièmes |
| VOTENT CONTRE | NEANT                 |
| ABSTENTION    | NEANT                 |

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°15 : Autres points abordés pouvant être débattus mais ne pouvant faire l'objet d'un vote**

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19h25

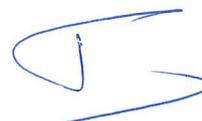
LE SCRUTATEUR

LE PRESIDENT  
M. VINCENT PHILIPPE



Copie certifiée conforme à l'original par le syndic

LE SECRETAIRE  
DE MONTCLOS Joseph



L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique:

"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 cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.