

REGIE JANIN & CIE

49 BOULEVARD DES
BROTTEAUX
69006 LYON
TEL : 04 72 83 07 17
FAX : 04 72 83 07 18

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE

DU 7 NOVEMBRE 2019

REF : 942

IMM : 13 COURS LAFAYETTE - 69006 LYON

Les copropriétaires de l'immeuble **13 COURS LAFAYETTE - 69006 LYON**, convoqués par LR/AR, à la diligence du Syndic, **LA REGIE JANIN & CIE 49 BD DES BROTTEAUX**, se sont réunis en assemblée générale le **JEUDI 7 NOVEMBRE 2019 à 10H00**, dans les bureaux du Syndic.

Présents et représentés : Mesdames, Messieurs BERARD/JOUBE (84), DE LA CROIX DE VAUBOIS (80), DE L'ESCAILLE (80), JOMAND (150), MAITRE/MERINO (160), NICOLAI (90), TROSSAT (105), VOIRON (160) soit 909 /1 000.

Absents : Mesdames, Messieurs ARNAUD CROZAT (70), BERTICAT (1), BINOTTO (5), CIVITALI (15), soit 91/1000.

ORDRE DU JOUR

1. Désignation du Président (art.24).

Est désigné Président de Séance : Mr DE LA CROIX DE VAUBOIS

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

2. Désignation des Scrutateurs (art.24).

Sont désignés Scrutateurs : Mr DE L'ESCAILLE et Mr NICOLAI

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

3. Désignation du Secrétaire (art.24).

La Régie JANIN, représentée par M. COTTIN, assure le secrétariat.

4. Rapport d'activité du Conseil Syndical.

Le Conseil Syndical présente les différentes actions effectuées dans la copropriété durant cet exercice.

5. Approbation de l'état des dépenses de l'exercice clos au 30/06/2019 (art.24).

La consultation des pièces comptables de la copropriété par tout copropriétaire est possible entre la convocation et la tenue de l'assemblée générale.

Après examen des dépenses et discussions, l'assemblée approuve sans réserve en leur forme, les comptes de l'exercice clos au 30 Juin 2019.

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

6. Quitus au Syndic pour sa gestion durant l'exercice du 01/07/2018 au 30/06/2019 (art.24).

L'assemblée générale donne quitus au Syndic pour sa gestion durant l'exercice arrêté au 30 Juin 2019.

Ont voté contre : Mr BERARD soit 84/1000.

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés.

7. Etat financier - Règlement des charges.

Le Syndic informe les copropriétaires de la situation des impayés à ce jour et rappelle que les appels de provisions sont exigibles dès le 1^{er} jour du trimestre de chaque appel de provisions et, qu'en vertu des articles 34 et 35 du décret du 17 mars 1967, il lui incombe de relancer et de poursuivre le recouvrement des sommes dues au Syndicat des copropriétaires en cas de défaillance.

L'assemblée générale mandate le Syndic pour poursuivre par tous moyens les copropriétaires défaillants afin de récupérer les fonds, jusqu'à la vente en saisie immobilière de leurs biens.

8. Approbation du budget prévisionnel courant pour l'exercice 2020/2021 (article 14-1 de la loi du 13/12/2000) suivant projet ci-joint (art.24).

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel élaboré par le Syndic pour l'exercice 2020/2021, à la somme de 19 000€.

Ce budget concerne les dépenses courantes d'entretien, de fonctionnement et d'administration des parties communes et éléments d'équipement commun de la copropriété.

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

9. Réalisation du Constat des Risques d'Exposition au Plomb. Décision à prendre. Budget à prévoir. Périodicité des appels de fonds (art.24).

➤ LEX IMPACT

190€ HT

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

A l'unanimité des présents et représentés, les copropriétaires décident de réaliser le CREP suivant le devis de la société LEX IMPACT pour un montant de 190 € HT.

Cette dépense sera comprise dans les dépenses courantes et ne fera pas l'objet d'un appel de fonds spécifique

10. Le syndic informe les copropriétaires des dispositions apportées par la loi n° 2018-1021 du 23 Novembre 2018 (loi ELAN) et insérées dans le Code de l'Energie aux articles L346-1 et suivants concernant les colonnes montantes électriques. La colonne montante est définie à l'article L346-1 du Code de l'Energie comme étant les ouvrages électriques situés en aval du coupe-circuit principal nécessaires au raccordement au réseau public de distribution d'électricité des différents consommateurs ou producteurs situés au sein d'un même immeuble ou de bâtiments séparés construits sur une même parcelle cadastrale, à l'exception des dispositifs de comptage ». La loi ELAN prévoit une incorporation automatique au réseau public d'électricité de l'intégralité des colonnes électriques du parc immobilier français à compter du 24/11/2020, et ce sans contrepartie et à titre gratuit. L'article L346-2 du Code de l'Energie prévoit aussi la possibilité pour les copropriétaires de décider le transfert de propriété à ENEDIS avant le délai de 2 ans, le gestionnaire de réseau devant alors en assurer seul l'entretien. Décision à prendre (art.24).

L'assemblée générale :

- Décide de transférer la propriété de la colonne électrique du bâtiment de la copropriété à ENEDIS à titre gratuit et sans attendre la fin du délai prévu par la loi ELAN.
- Donne mandat au Syndic pour notifier à ENEDIS, en sa qualité de gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité, l'acceptation du syndicat des copropriétaires pour transférer gratuitement à ENEDIS, à compter de la notification qui leur en sera faite, la propriété de la colonne électrique de chaque bâtiment.
- Donne mandat au Syndic pour signer tout acte en cas de besoin.

Ont voté pour : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée à l'unanimité des présents et représentés

Les copropriétaires décident de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

11. Autorisation permanente à donner aux services de polices municipale et nationale et à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de la copropriété. Décision à prendre (art. 25 et 25.1).

Les copropriétaires donnent l'autorisation permanente aux services de polices municipale et nationale et à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de la copropriété.

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

12. Suite à la réception du rapport de la société Jomard joint à la convocation, réfection de la toiture. Décision à prendre (art. 24).

➤ EGBA	Resuivi toiture + souches de cheminée hors bris	58 442,31 € HT
➤ CYM	Resuivi toiture + souches de cheminée hors bris	61 635,24€ HT
➤ ASF	Resuivi toiture + souches de cheminée hors bris	62 803,56€ HT

Option N°1 : Plus-value pour la réfection de la toiture tuile

➤ EGBA	non parvenu
➤ CYM	57 685,25€ HT
➤ ASF	55 596,27€ HT

Option N°2 : Plus-value pour la réfection du bris en ardoise sur rue

➤ EGBA	non parvenu
➤ CYM	25 660,11€ HT
➤ ASF	21 983,24€ HT

A l'unanimité des présents et représentés, les copropriétaires décident de ne pas faire de travaux sur la toiture. De nouveaux devis devront être établis, notamment pour les souches de cheminée, sur la base du cahier des charges du cabinet Jomard.

13. Suivi éventuel du chantier par un maître d'œuvre. Décision à prendre. Périodicité des appels de fonds. (art.24)

- Devis JOMARD 5% HT du montant total H.T des travaux

Compte tenu du vote au point 12, cette question est sans objet.

14. Utilisation éventuelle du fonds travaux suite à la décision de réaliser les travaux de réfection de la toiture. Décision à prendre (art.25 et 25-1).

Compte tenu du vote au point 12, cette question est sans objet.

15. Approbation des honoraires du Syndic pour les travaux de réfection de la toiture (art.24).

Compte tenu du vote au point 12, cette question est sans objet.

16. Souscription d'une assurance Dommage Ouvrage dans le cadre des travaux de réfection de la toiture. Décision à prendre. Périodicité des appels de fonds. (art.24).

➤ VERSPIEREN Proposition ci-jointe

Compte tenu du vote au point 12, cette question est sans objet.

17. Approbation des honoraires du Syndic pour la souscription d'une assurance dommages-ouvrages concernant les travaux de réfection de la toiture. (art.24)

Compte tenu du vote au point 12, cette question est sans objet.

18. Point sur le litige BINOTTO et sur le coût des travaux induits par la procédure et la remise en état des parties communes (sans vote).

La procédure suit son cours. Le jugement ne devrait pas avoir lieu avant au moins 1 an.

Le conseil syndical demande à ce que le cumulus de l'appartement de Mr et Mme Binotto n'empiète plus sur les parties communes.

Un nouveau courrier leur sera adressé en ce sens.

19. Point sur les travaux du hall d'entrée (création trappe, remise en état boîte aux lettres, installation de la fibre, reprise de la peinture suite au passage de Bouygues) (sans vote).

Le hall d'entrée a été dégradé par un sous-traitant de la société Bouygues.

Après plusieurs mois de relance, ce sous-traitant a accepté de prendre à sa charge les réparations.

Ces travaux devraient intervenir après le passage de la société Free (dernière société à ne pas s'être raccordée à la copropriété).

Une relance sera effectuée auprès de cette dernière afin que les travaux se fassent au plus vite

20. Questions d'intérêt général.

Les copropriétaires signalent avoir subi à plusieurs reprises, des nuisances sonores en provenance de l'appartement de Mme Arnaud-Crozat.

A la demande de Mme Voiron, il sera porté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale le recalcul des tantièmes suivant les calculs établis par le cabinet DEXIR présentés lors de l'assemblée générale du 12 décembre 2011.

Il sera demandé à la locataire d'enlever les bacs à fleurs du dernier étage qui empêche le bon écoulement dans les chéneaux.

Il sera demandé à une nouvelle société un rapport sur la circulation d'air dans les caves.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 10h45.

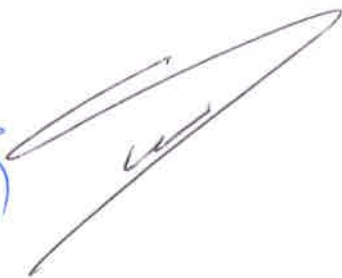
LE PRESIDENT

Mr DE LA CROIX DE VAUBOIS



LE SECRETAIRE

MR COTTIN



LES SCRUTATEURS

Mr DE L'ESCAILLE



Mr NICOLAI

