RESIDENCE PLEIN CIEL
61-63 RUE HIPPOLYTE KAHN - 69100 VILLEURBANNE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE annuelle.
Du mardi 28 mai 2019

CITYA IMMOBILIER

Procès-verbal Assemblée Générale

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : FRANCOIS David
- dfrancois@citya.com -

Comptable : GAMONET Severine
- sgamonet@citya.com -

Assistante : ESPEYTE Marina
- mespeyte@citya.com -

Négociateur Transaction : BREPSON Sylvie
- sbrepson@citya.com -

Le **mardi 28 mai 2019 à 18h00**, les copropriétaires de la résidence **PLEIN CIEL 61-63 RUE HIPPOLYTE KAHN - 69100 VILLEURBANNE** se sont réunis **SALLE PELLOUTIER PALAIS DU TRAVAIL 9 PLACE LAZARE GOUJON 69100 VILLEURBANNE** en assemblée générale **annuelle.** sur convocation du syndic CITYA BARIOZ, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA BARIOZ** est représenté par **FRANCOIS David**.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **18 copropriétaires sur 32** sont présents ou valablement représentés et représentent **5812 tantièmes / 10000 tantièmes.**

BRICAUD Philippe (336) - COLLET Corine (425) représentant RENAUDIER Jean Pierre (425) - DIOT/DEVAUX LUDOVIC ET VANESSA (354) - ESPOIR (321) représenté par M. Valenza - FARGET Denis (374) représentant FUTELOT Josiane (243), LUCASSON JACQUELINE (306), MOSBAH Bruno (425) - GEBHARDT Philippe (351) - LAFARE Christine (291) représentant BOUCHOUCHA JEREMY ET JULIE (20), ESCALIER Patrick (313) - MACHADO DE ALMEIDA JOAQUIM (281) - MASCLET Eric (253) - ROCHE Bernard (266) - ROVETTI J-André (421) - RUBIO Catherine (407) représenté par MALFRAIT Julien -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

Melle BERARD Sandra (367), Monsieur BLANCHARD Denis (238), Melle BRAINE Valérie (219), Madame DELORME Sylvie (148), Monsieur GEDON Didier (332), Melle GUERNY MELODY (243), Monsieur JOUVE Olivier (379), Monsieur MATROUGUI Ilies (366), M. et Mme MONARQUE Thomas (373), Monsieur PICARD Denis (248), Melle SALAS Véronique (445), Monsieur SCHWARTZ Michel (309), Madame SIGNOL Elisabeth (291), M. et Mme VINCENT Philippe (230),

représentant 4188 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

Subdélégation: Suite au départ du représentant, les pouvoirs sont redistribués en séance :

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : M. ou Mme FARGET Denis.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5812 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5812 tantièmes.

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 5812 tantièmes / 5812 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5812 tantièmes / 5812 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit :

Melle LAFARE Christine et .

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5812 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5812 tantièmes.

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 5812 tantièmes / 5812 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5812 tantièmes / 5812 tantièmes.

Arrivent en cours de résolution : *GUERNY MELODY (243) (18:08:00) - MATROUGUI Ilies (366) (18:14:00) -*

RESOLUTION N°03: Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018.

Le conseil syndical : fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°04: Rapport du syndic pour l'exercice N du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018.

Le syndic fait lecture de son rapport de gestion au cours de l'exercice N du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

Arrivent en cours de résolution : *MONARQUE Thomas (373) (18:28:00) - SCHWARTZ Michel (309) (18:30:00) -*

RESOLUTION N°05: Approbation des comptes de l'exercice N du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 42191.11 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7103 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7103 tantièmes.

Votes pour : 22 copropriétaire(s) représentant 7103 tantièmes / 7103 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 7103 tantièmes / 7103 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020. Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 1er janvier 2020 et finissant le 31 décembre 2020 arrêté à la somme de 43600 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7103 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7103 tantièmes.

Votes pour : 22 copropriétaire(s) représentant 7103 tantièmes / 7103 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 7103 tantièmes / 7103 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet l'installation de luminaires led dans les escaliers et sur les paliers. Article 24

Devis joints à la convocation des entreprises : SAE, Fichter, Poselec

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : l'installation de luminaires led dans les escaliers et sur les paliers.

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

SAE pour un montant de 379.23€ TTC pour le hall d'entrée et l'escalier et de 2177.45€ à 2860.55€ selon variante pour les paliers

Fichter pour un montant de 3864.00€ TTC uniquement pour les paliers

Poselec pour un montant de 5873.65€ TTC pour l'ensemble montée escalier et paliers

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7103 tantièmes.

Votes contre : 22 copropriétaire(s) représentant 7103 tantièmes / 7103 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7103

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 7103 tantièmes / 7103 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Délégation de pouvoir à donner au conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale délègue le pouvoir au conseil syndical conformément à l'article 21 1er alinéa du décret du 17 mars 1967, à l'effet de de finaliser le choix de l'entreprise pour l'installation de luminaires led dans les escaliers et sur les paliers.

Elle fixe à .....EUROS le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000

Soit 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maitre d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants en l'installation de luminaires led dans les escaliers et sur les paliers précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à ..... % HT du montant HT des travaux soit .....€UROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 7.

Barême honoraires pour travaux Citya Barioz 2019 :

- De 0 à 5000 euros : 10% HT sur le montant HT des travaux
- De 5001 à 12000 euros : 7% HT sur le montant HT des travaux
- De 12001 et plus : 5% HT sur le montant HT des travaux

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7103 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7103 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7103

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.
Soit 0 tantièmes / 0 tantièmes.

RESOLUTION N°10: A la demande de M. MASCLET Eric, autorisation à donner afin de procéder à l'installation d'une climatisation selon la demande et les spécifications jointes Article 25 - Hors 25.1

L'assemblée générale, en application de l'article 25b de la loi du 10 juillet 1965, après avoir pris connaissance du dossier joint à la convocation par M. MASCLET Eric, l'autorise à procéder à l'installation d'une climatisation selon la demande et les spécifications jointes.

Cette autorisation est donnée sous réserve que :

- Le demandeur finance à sa charge l'intégralité des travaux.

- Les travaux réalisés soient conformes aux règles de l'art et qu'un dossier des ouvrages exécutés (DOE) en soit remis au syndic une fois ceux-ci réceptionnés.

- Les autorisations administratives nécessaires à ces travaux aient été obtenus par le demandeur, à son initiative, et qu'une copie en soit remise au syndic.

- Les travaux soient effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou, à défaut, un maitre d'oeuvre agréé par le syndic, aux frais du demandeur qui devra en justifier.

- Une assurance dommage-ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire, soit souscrite par le demandeur, avec extension de garantie aux existants , et que copie de l'attestation d'assurance en soit remise au syndic.

Il est en outre précisé que le demandeur sera responsable vis-à-vis du syndicat des copropriétaires et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux, et qu'il aura également l'obligation de supporter, à ses frais et sous sa responsabilité, l'entretien de l'équipement installé.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 22 copropriétaire(s) représentant 7103 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires .
Soit 7103 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Décision du syndicat des copropriétaires de souscrire un contrat d'assurance COPROTECT. Article 24

Le syndicat des copropriétaires après avoir pris connaissance des conditions générales et particulières de l'offre du contrat d'assurance COPROTECT, décide de le retenir moyennant la somme de 768€.

La prise d'effet de ce contrat sera à la date du.....

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7103 tantièmes.

Votes contre : 22 copropriétaire(s) représentant 7103 tantièmes / 7103 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7103

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 7103 tantièmes / 7103 tantièmes.

RESOLUTION N°12: Autorisation de convention spéciale pour l'assurance COPROTECT entre le syndicat et le syndic en application de l'article 39 du décret du 17 mars 1967. Article 24

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que le contrat d'assurance COPROTECT est assuré par l'intermédiaire du cabinet CITYA ASSURANCES courtier, dans lequel M. Philippe BRIAND Fondateur de CITYA IMMOBILIER est actionnaire.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7103 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7103 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7103

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.
Soit 0 tantièmes / 0 tantièmes.

RESOLUTION N°13: Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier conformément à la loi du 21 Janvier 1995. Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 25, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 22 copropriétaire(s) représentant 7103 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 7103 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°14: Transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité des colonnes montantes électriques. Article 24

L'assemblée générale, vu l'article L. 346-2 du Code de l'énergie qui :

- dispose que les colonnes montantes électriques mises en service avant la publication de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, appartiennent au réseau public de distribution d'électricité sans contrepartie et aura pour conséquence qu'ENEDIS aura la charge des travaux d'entretien.
- prévoit que ce dispositif intervient dans un délai de 2 ans suivant la promulgation de la loi du 23 novembre 2018,
- permet à la copropriété, durant ce délai, soit de notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public, soit de revendiquer la propriété de ces ouvrages.
- mandate le syndic pour notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages, qui prend alors effet à compter de la notification. Le transfert est effectué à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7103 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7103 tantièmes.

Votes pour : 22 copropriétaire(s) représentant 7103 tantièmes / 7103 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 7103 tantièmes / 7103 tantièmes.

RESOLUTION N°15: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

****

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

****

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. **Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.**
2. **Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.**

   Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

   Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.
3. **Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.**

****

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20H00.

DISPOSITIONS LEGALES :

→ Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

→ Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 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 1ère phrase du présent alinéa ".

→ Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance,

M. FARGET Denis

CITYA BARIOZ

Directeur,

Pierre-Yves GAUCHER

Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,

Melle LAFARE Christine

CITYA BARIOZ

Gestionnaire Copropriété,

FRANCOIS David