

Les copropriétaires de l'immeuble **UNIVERS 8**, sis 218 Bd Pinel - - 69008 LYON 8ème, se sont réunis en Assemblée Générale annuelle le :

Mercredi 13 Décembre 2023 à 10 heures

Salle commune de la résidence

218 Bd. Pinel - 69008 LYON

en présentiel ou visio conférence ou vote par correspondance ou pouvoir

Sur convocation adressée par le syndic.

L'ordre du jour est le suivant :

Point 01 : ELECTION DU PRÉSIDENT(E) DE SÉANCE

Point 02 : ELECTION DU OU DES SCRUTATEUR(TRICE/S) DE SEANCE

Point 03 : ELECTION DU (DE LA) SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Point 04 : POINT D'INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVÉ CLIENTS

Point 05 : RAPPORT D'ACTIVITÉ

Point 06 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 30/06/2023 D'UN MONTANT DE 68 953,23 €

Point 07 : RÉAJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE 01/07/2023 AU 30/06/2024 D'UN MONTANT DE 60 228,00 €

Point 08 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE DU 01/07/2024 AU 30/06/2025 D'UN MONTANT DE 60 228,00 €

Point 09 : DÉLÉGATION DE POUVOIR : MONTANT ALLOUÉ AU CONSEIL SYNDICAL POUR ENGAGER DES DÉPENSES SANS AVOIR RECOURS A UNE DÉCISION D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Point 10 : SI LA RESOLUTION PRECEDENTE N'EST PAS ADOPTEE FAUTE DE MAJORITE, ET SI CELLE-CI OBTIENT 1/3 DES VOIX, ELLE DONNERA LIEU A UN NOUVEAU VOTE A L'ARTICLE 24 (Article 24)

Point 11 : DECISION A PRENDRE SUR LE REMBOURSEMENT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS TRAVAUX

Point 12 : SI LA RESOLUTION PRECEDENTE N'EST PAS ADOPTEE FAUTE DE MAJORITE, ET SI CELLE-CI OBTIENT 1/3 DES VOIX, ELLE DONNERA LIEU A UN NOUVEAU VOTE A L'ARTICLE 24 (Article 24)

Point 13 : RATIFICATION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UN VERROU ELECTROMECHANIQUE SUR LA PORTE PRINCIPALE

Point 14 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UN VERROU ELECTROMECHANIQUE SUR LA PORTE D'ENTREE DU BATIMENT A, COTE JARDIN

Point 15 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UN VERROU ELECTROMECHANIQUE SUR LA PORTE D'ENTREE DU BATIMENT B

Point 16 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE RENOVATION DES MARCHES DE L'ESCALIER EXTERIEUR MENANT AU PARKING SOUS-SOL

Point 17 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE DE CAMERAS SUPPLEMENTAIRES

Point 18 : INFORMATION SUR LA SOUSCRIPTION DE L'ASSURANCE PNO**Point 19 : DÉCRET N°2015-1325 DU 21 OCTOBRE 2015 RELATIF A LA DÉMATÉRIALISATION DES NOTIFICATIONS ET DES MISES EN DEMEURE CONCERNANT LES IMMEUBLES SOUMIS AU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BATIS****Point 20 : QUESTIONS DIVERSES**

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance. L'état des signatures, à cet instant, permet de constater :

PRESENTS : 20 copropriétaires représentant 4351 sur 10000 tantièmes, soit :

AUVRAY (plv) * Alain et Syl (85), BARONI (plv) * Catherine (97), BARRY * Geneviève (75), BEAUTIER * Pierre et Clémén (83), BOBILLIER * Josiane (84), CALLEDE (plv) * Jean et Mon (86), COULON * (tlp) Richard (86), GAILLARD * Olivier et Elisa (180), GRAND *(plv) Denis et Flore (79), HOUSTIN * Patricia (71), HUET (tlp) * Jacques et Mar (79), LAURENT * Guy (83), LYON METROPOLE HABITAT DIRECTI (2484), MENU * Nicolas (99), MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre (175), RIVENET Claude-Arnaud (86), RONDET (plv) * Martine (95), SOLANO SERENA Josiane (84), SPINABELLA Marc (161), VILLARET Cyrille (Tlp) (79).

Dont :**Sur place: 3 copropriétaires représentant 245 sur 10000 tantièmes, soit :**

BARRY * Geneviève (75), BOBILLIER * Josiane (84), RIVENET Claude-Arnaud (86)

Par visioconférence : 2 copropriétaires représentant 259 sur 10000 tantièmes, soit :

GAILLARD * Olivier et Elisa (180), GRAND *(plv) Denis et Flore (79)

Votants par correspondance : 15 copropriétaires représentant 3847 sur 10000 tantièmes, soit :

AUVRAY (plv) * Alain et Syl (85), BARONI (plv) * Catherine (97), BEAUTIER * Pierre et Clémén (83), CALLEDE (plv) * Jean et Mon (86), COULON * (tlp) Richard (86), HOUSTIN * Patricia (71), HUET (tlp) * Jacques et Mar (79), LAURENT * Guy (83), LYON METROPOLE HABITAT DIRECTI (2484), MENU * Nicolas (99), MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre (175), RONDET (plv) * Martine (95), SOLANO SERENA Josiane (84), SPINABELLA Marc (161), VILLARET Cyrille (Tlp) (79)

REPRESENTES : 15 copropriétaires représentant 1463 sur 10000 tantièmes, soit :

BARTHELEMY Edith (87) représenté(e) par RIVENET Claude-Arnaud, BEAUVAIS * René (82) représenté(e) par BOBILLIER * Josiane, BOISSEAU * Patrice (80) représenté(e) par BOBILLIER * Josiane, BONVALLET (plv) * Marie (85) représenté(e) par BOBILLIER * Josiane, BOYER Micheline (270) représenté(e) par BOBILLIER * Josiane, BRUNET REMAURY * (tlp) Hélène (84) représenté(e) par BOBILLIER * Josiane, CAMBRIA * Thibault et Marie (98) représenté(e) par BOBILLIER * Josiane, CRET Gérard (plv) (89) représenté(e) par BOBILLIER * Josiane, DE MEYER (plv) * Régine (81) représenté(e) par BARRY * Geneviève, DE TOMASI *(tlp) Augustin e (82) représenté(e) par BOBILLIER * Josiane, LEROUX * Christine (86) représenté(e) par BARRY * Geneviève, MATRAT (plv) * Antoine (89) représenté(e) par BARRY * Geneviève, POTIN * Pascale (84) représenté(e) par BARRY * Geneviève, RENAULD (plv) * Arnoul et M (83) représenté(e) par BARRY * Geneviève, RIBOUD * (PLV) Jean-Pierre (83) représenté(e) par BARRY * Geneviève.

ABSENTS : 45 copropriétaires représentant 4186 sur 10000 tantièmes, soit :

ANGELIN * Adélie (84), AUDEBERT * Philippe et Soph (83), BANNIER * Loïc (94), BERTHOLET * Mélanie (76), BICHET * Didier et Sylvie (88), BOISGONTIER * Denis et Chan (86), BOTTOT * Claudine (84), S.A. BOUYGUES IMMOBILIER (267), BRAVOZ * Sylvain (84), BRIVE (tlp) * Christophe (78), BRUZZO *(plv) Florian (86), CHAUSSIN (plv) * Céline (90), COTTREZ (plv) Liliane (189), D'ORIA * Géraldine (104), DAUPHIN * Didier (83), DIOP (plv) * Sidy et Simone (81), DOSSAL * Magalie (93), DURAND * Guillaume (89), ERHARD * Philippe et Manuel (87), GOMONT * Didier et Sophie (84), GRADOS * Simon et Maryna (86), GUIHARD * Justine (84), JOLLIVET * Bruno (89), LABAYE (tlp) * David (82), LANSONNEUR ou VANDRIES * Pa (81), LAUMONIER Veronique (80), LE FUR (tlp) * Johann et An (86), MABBOUX * Marie-Christine (92), MERLE * Jean et N (82), MORTELETTE Romain (45), MULLER (plv) * Lisa (83), NOIRTIN * Alexandre et Sylv (178), ODERUT * (plv) Yves (98), RAY-BERNAT A. et CHANONAT M. (27), REMOND THALLINGER * Sylvie (86), RICHARD BERNARD (131), ROETYNCK (plv) Anais (79), SANDRIN (plv) * Jean-Christoph (80), SAUVAGE * Daniel et Elisabe (82), SAYAGH * Jean-François et C (103), SCHWENCK * (plv) Frederic (82), TEYSSONNEYRE *(tlp) Rémi (86), VANDOMME * Laurent et Marie (80), VERITE Julien (87), ZERRY (plv) * Boris (87).

Point 01 : ELECTION DU PRÉSIDENT(E) DE SÉANCE

Le copropriétaire RONDET (plv) * Martine (95) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Présidente de séance Mme BOBILLIER Josiane

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 33 votants soit 5558 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 161 tantièmes.
SPINABELLA Marc(161).

La résolution est adoptée (5558/5558 en voix). (Article 24)

Point 02 : ELECTION DU OU DES SCRUTATEUR(TRICE/S) DE SEANCE

Le copropriétaire RONDET (plv) * Martine (95) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutatrice de séance Mme BARRY

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 33 votants soit 5558 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 161 tantièmes.
SPINABELLA Marc(161).

La résolution est adoptée (5558/5558 en voix). (Article 24)

Point 03 : ELECTION DU (DE LA) SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Le copropriétaire RONDET (plv) * Martine (95) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

L'Assemblée Générale nomme, en qualité de Secrétaire de séance, le syndic.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 33 votants soit 5558 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 161 tantièmes.
SPINABELLA Marc(161).

La résolution est adoptée (5558/5558 en voix). (Article 24)

Point 04 : POINT D'INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVÉ CLIENTS

Un extranet est ouvert pour répondre à vos besoins sur le site : www.stea-fit.com

Il vous permet donc d'accéder gratuitement et immédiatement à vos informations personnelles (décomptes, appels de fonds, etc.).

Vous pouvez y trouver également :

- le règlement de copropriété,
- les procès-verbaux d'assemblées générales,
- les convocations d'assemblées générales,
- le carnet d'entretien,
- les comptes-rendus de visites,
- la saisie des votes par correspondance pour les assemblées générales
- des informations relatives à la copropriété.

Les membres du conseil syndical disposent d'un espace spécifique dans lequel ils peuvent consulter :

- le justificatif des dépenses de l'exercice en cours,
- le suivi budgétaire de l'exercice en cours,
- les relevés des comptes bancaires de la copropriété.

L'accès à l'espace personnel, via le site www.stea-fit.com, requiert un identifiant et un mot de passe. Ces codes vous sont transmis sur simple demande en agence et apparaissent sur chaque appel de fonds.

S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

Point 05 : RAPPORT D'ACTIVITÉ

Ci-joint rapport d'activité

Le syndic fait lecture de son rapport de gestion au cours de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023.

S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

Point 06 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 30/06/2023 D'UN MONTANT DE 68 953,23 €

Le copropriétaire RONDET (plv) * Martine (95) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Cf rapport d'activité

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire avec la convocation, pour un montant de 68 953,23 € TTC :

- Soit charges non récupérables pour un montant de 40 838,18 €,

- Soit charges récupérables pour un montant de 28 115,05 €,

L'assemblée générale approuve le bilan de l'exercice, ainsi que les comptes joints. Elle autorise le syndic à répartir les dépenses de l'exercice suivant les dispositions du règlement de copropriété et à appeler ou à rembourser le solde éventuel incombant à chaque copropriétaire. Les comptes ont été vérifiés par le conseil syndical.

Modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété : conformément au décret numéro 2015-1907 du 30 décembre 2015, le syndic tient les pièces justificatives des charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 à la disposition des copropriétaires le lundi précédent l'assemblée générale de 09 heures 00 à 12 heures 00 et de 14 heures 00 à 18 heures 00, en ses bureaux, 1 place du Parlement - 31000 TOULOUSE ou sur demande par voie électronique.

Pour le bon déroulement de l'assemblée, les copropriétaires ne doivent pas hésiter à solliciter le syndic (par téléphone, par mail ou par courrier), en amont, pour toute question qui relèverait des comptes.

NB : Budget prévisionnel voté 111 878,00 €

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 32 votants soit 5383 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **Se sont abstenus** : 2 votants soit 336 tantièmes.
MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre(175), SPINABELLA Marc(161).

La résolution est adoptée (5383/5383 en voix). (Article 24)

Point 07 : RÉAJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE 01/07/2023 AU 30/06/2024 D'UN MONTANT DE 60 228,00 €

Le copropriétaire RONDET (plv) * Martine (95) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Cf rapport d'activité

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024 arrêté à la somme de 60 228,00 € :

- Soit charges non récupérables pour un montant de 41 928,00 €

- Soit charges récupérables pour un montant de 18 300,00 €

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds provisionnels par trimestrialités d'avance, fixées au quart du budget, jusqu'à l'assemblée générale qui adoptera le budget de l'exercice suivant.

RAPPEL : il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions, émis par le syndic, pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre correspondant à l'exercice comptable (article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 31 votants soit 5300 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **Se sont abstenus :** 3 votants soit 419 tantièmes.
LAURENT * Guy(83), MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre(175), SPINABELLA Marc(161).

La résolution est adoptée (5300/5300 en voix). (Article 24)

Point 08 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE DU 01/07/2024 AU 30/06/2025 D'UN MONTANT DE 60 228,00 €

Le copropriétaire RONDET (plv) * Martine (95) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Cf rapport d'activité

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/07/2024 au 30/06/2025 arrêté à la somme de 60 228,00 € :

- Soit charges non récupérables pour un montant de 41 928,00 €
- Soit charges récupérables pour un montant de 18 300,00 €

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds provisionnels par trimestrialités d'avance, fixées au quart du budget, jusqu'à l'assemblée générale qui adoptera le budget de l'exercice suivant.

RAPPEL : il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions, émis par le syndic, pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre correspondant à l'exercice comptable (article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 30 votants soit 5221 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **Se sont abstenus :** 4 votants soit 498 tantièmes.
LAURENT * Guy(83), MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre(175), SPINABELLA Marc(161), VILLARET Cyrille (Tlp)(79).

La résolution est adoptée (5221/5221 en voix). (Article 24)

Point 09 : DÉLÉGATION DE POUVOIR : MONTANT ALLOUÉ AU CONSEIL SYNDICAL POUR ENGAGER DES DÉPENSES SANS AVOIR RECOURS A UNE DÉCISION D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le copropriétaire RONDET (plv) * Martine (95) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

L'assemblée générale délègue pouvoir au conseil syndical à effet de *tout ou partie des décisions relevant de la majorité simple sauf approbation des comptes, détermination du budget prévisionnel, adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires.*

Elle fixe à 3 000,00 € TTC le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Si cette résolution était adoptée, une ligne comptable serait rajoutée aux budgets 2023/2024 et 2024/2025.

La durée de cette délégation est fixée à deux ans.

Une assurance responsabilité civile pour les membres du conseil syndical est obligatoire. Elle figure dans le contrat multirisques immeuble déjà négocié par le syndic.

Le conseil syndical établira un rapport afin de rendre compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 31 votants soit 5300 tantièmes.

- **A voté 'Contre'** : néant.
- **Se sont abstenus** : 3 votants soit 419 tantièmes.
LAURENT * Guy(83), MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre(175), SPINABELLA Marc(161).

La résolution est adoptée (5300/10000 en voix). (Article 25)

Point 10 : SI LA RESOLUTION PRECEDENTE N'EST PAS ADOPTEE FAUTE DE MAJORITE, ET SI CELLE-CI OBTIENT 1/3 DES VOIX, ELLE DONNERA LIEU A UN NOUVEAU VOTE A L'ARTICLE 24 (Article 24)

Compte tenu des éléments précédents, cette résolution est sans objet.

Point 11 : DECISION A PRENDRE SUR LE REMBOURSEMENT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS TRAVAUX

Le copropriétaire RONDET (plv) * Martine (95) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Préambule :

Jusqu'au 31 décembre 2022, dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation **construits depuis plus de 5 ans**, un fonds de travaux devait être constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965. **Ce délai est passé à 10 ans** depuis le 1er janvier 2023.

Dans ces conditions, le syndicat des copropriétaires d'un immeuble livré il y a moins de 10 ans peut décider du remboursement de ce fonds de travaux.

L'assemblée générale décide de procéder au remboursement de la totalité du fonds de travaux constitué, selon la clé "charges communes générales".

Si cette résolution était refusée le compte "fonds travaux" serait conservé avec le montant déjà constitué.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 12 votants soit 3508 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 20 votants soit 1967 tantièmes.
- **Se sont abstenus** : 2 votants soit 244 tantièmes.
LAURENT * Guy(83), SPINABELLA Marc(161).

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (3508/10000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat. (Article 25)

Point 12 : SI LA RESOLUTION PRECEDENTE N'EST PAS ADOPTEE FAUTE DE MAJORITE, ET SI CELLE-CI OBTIENT 1/3 DES VOIX, ELLE DONNERA LIEU A UN NOUVEAU VOTE A L'ARTICLE 24 (Article 24)

Compte tenu des éléments précédents, cette résolution est sans objet.

Point 13 : RATIFICATION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UN VERROU ELECTROMECHANIQUE SUR LA PORTE PRINCIPALE

Le copropriétaire RONDET (plv) * Martine (95) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Cf. rapport d'activité

Ci-joint facture de l'entreprise LS SERVICES

L'assemblée générale, après avoir délibéré,

- ratifie les travaux de mise en place d'un verrou électromécanique sur la porte principale faits par l'entreprise LS SERVICES pour un montant de 1 710,00 € TTC.

- autorise le syndicat à rajouter ce montant au budget 2023/2024 à la ligne "travaux non récupérables" selon la clé "charges communes générales"

- d'accepte le montant des honoraires travaux du syndic soit :
 - 1^{ère} tranche jusqu'à 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
 - 2^{ème} tranche de 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)
 - Tranche supérieure à 50 001,00 € TTC : 3 % HT (3.60% TTC)

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 29 votants soit 5119 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **Se sont abstenus** : 5 votants soit 600 tantièmes.
BARONI (plv) * Catherine(97), LAURENT * Guy(83), MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre(175), SOLANO SERENA Josiane(84), SPINABELLA Marc(161).

La résolution est adoptée (5119/5119 en voix). (Article 24)

Point 14 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UN VERROU ELECTROMECHANIQUE SUR LA PORTE D'ENTREE DU BATIMENT A, COTE JARDIN

Cf. Rapport d'activité

Devis joint à la présente convocation :

- Société LS SERVICES pour un montant TTC de 1 710,00 €

Estimation pour un lot de 25/1000 tantièmes : 42,75 €

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés, et après avoir délibéré, décide :

- De réaliser les travaux de mise en place d'un verrou électromécanique sur la porte d'entrée du bâtiment A, côté jardin
- Pour un montant TTC de 1 710,00 €
- De retenir la Société LS SERVICES

OU à défaut, de mandater le Conseil Syndical assisté du Syndic pour faire le choix définitif de l'entreprise intervenante.

- d'autoriser le syndic à procéder aux appels de fonds suivant la clé de répartition " charges spéciales BAT A " selon les dates d'exigibilité suivantes : FONDS TRAVAUX

- d'accepter le montant des honoraires travaux du syndic soit :
 - 1^{ère} tranche jusqu'à 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
 - 2^{ème} tranche de 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)
 - Tranche supérieure à 50 001,00 € TTC : 3 % HT (3.60% TTC)

RAPPEL DES TEXTES :

- Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot (...) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

- Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la convention à titre onéreux.

L'assemblée souhaite utiliser le fonds travaux ALUR pour la réalisation de ces travaux.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 4 votants soit 353 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (353/353 en voix). (Article 24)

Conformément à l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 :

"Lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires."

Les 757 tantièmes de LYON METROPOLE HABITAT DIRECTI (030204400067) sont ramenés à 243 tantièmes. Les votes sont effectués avec la clé '0200-CHARGES SPECIALES BAT A' (02) sur la base de 486 tantièmes.

Point 15 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UN VERROU ELECTROMECHANIQUE SUR LA PORTE D'ENTREE DU BATIMENT B

Le copropriétaire RONDET (plv) * Martine (15) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Cf. Rapport d'activité

Devis joint à la présente convocation :

- Société LS SERVICES pour un montant TTC de 1 710,00 €

Estimation pour un lot de 25/1000 tantièmes : 42,75 €

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés, et après avoir délibéré, décide :

- De réaliser les travaux de mise en place d'un verrou électromécanique sur la porte d'entrée du bâtiment B,
- Pour un montant TTC de 1 710,00 €
- De retenir la Société LS SERVICES

OU à défaut, de mandater le Conseil Syndical assisté du Syndic pour faire le choix définitif de l'entreprise intervenante.

- d'autoriser le syndic à procéder aux appels de fonds suivant la clé de répartition " charges spéciales BAT B " selon les dates d'exigibilité suivantes : FONDS TRAVAUX

- d'accepter le montant des honoraires travaux du syndic soit :

- * 1^{ère} tranche jusqu'à 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
- * 2^{ème} tranche de 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)
- * Tranche supérieure à 50 001,00 € TTC : 3 % HT (3.60% TTC)

RAPPEL DES TEXTES :

- Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot (...) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

- Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la convention à titre onéreux.

L'assemblée souhaite utiliser le fonds travaux ALUR pour la réalisation de ces travaux.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 25 votants soit 365 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **Se sont abstenus** : 5 votants soit 95 tantièmes.
BARONI (plv) * Catherine(16), LAURENT * Guy(13), MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre(27), SOLANO SERENA Josiane(14), SPINABELLA Marc(25).

La résolution est adoptée (365/365 en voix). (Article 24)

Point 16 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE RENOVATION DES MARCHES DE L'ESCALIER EXTERIEUR MENANT AU PARKING SOUS-SOL

Le copropriétaire RONDET (plv) * Martine (95) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Cf. Rapport d'activité

Devis joint à la présente convocation :

- Société ITEC pour un montant TTC de 2 949,60 €
- Société LAROUSSE en attente

Estimation pour un lot de 88/10000 tantièmes : ITEC : 25,96 € / LAROUSSE : En attente du devis.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés, et après avoir délibéré, décide :

- De réaliser les travaux de rénovation des marches de l'escalier extérieur menant au parking en sous-sol,
- Pour un montant TTC de 2 949,60 €
- de mandater le Conseil Syndical assisté du Syndic pour faire le choix définitif de l'entreprise intervenante.
- d'autoriser le syndic à procéder aux appels de fonds suivant la clé de répartition " charges communes générales " selon les dates d'exigibilité suivantes : FONDS TRAVAUX
- d'accepter le montant des honoraires travaux du syndic soit :
 - 1^{ère} tranche jusqu'à 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
 - 2^{ème} tranche de 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)
 - Tranche supérieure à 50 001,00 € TTC : 3 % HT (3.60% TTC)

RAPPEL DES TEXTES :

- Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot (...) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.
- Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la convention à titre onéreux.

Donne mandat au Conseil Syndical pour la validation du devis après avoir confirmé avec ITEC les bandes antidérapantes. L'assemblée souhaite utiliser le fonds travaux ALUR pour la réalisation de ces travaux.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 28 votants soit 5040 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 79 tantièmes.
- **Se sont abstenus** : 5 votants soit 600 tantièmes.
BARONI (plv) * Catherine(97), LAURENT * Guy(83), MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre(175), SOLANO SERENA Josiane(84), SPINABELLA Marc(161).

La résolution est adoptée (5040/5119 en voix). (Article 24)

S'est opposé : 1 votant soit 79 tantièmes.
VILLARET Cyrille (Tlp)(79).

Point 17 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE MISE EN PLACE DE CAMERAS SUPPLEMENTAIRES

Le copropriétaire RONDET (plv) * Martine (95) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Cf. Rapport d'activité

Devis joint à la présente convocation :

- Société AGELEC pour un montant TTC de : 4 904,44 €
- Société SISTEL pour un montant TTC : de 3 506,80 €

Estimation pour un lot de 88/10000 tantièmes : AGELEC : 43,16 € / SISTEL : 30,86 €

L'assemblée décide de donner mandat au Conseil Syndical pour la validation du devis.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés, et après avoir délibéré, décide :

- De réaliser les travaux de mise en place de caméras supplémentaires
- Pour un montant TTC de 3 600,00 €
- De mandater le Conseil Syndical assisté du Syndic pour faire le choix définitif de l'entreprise intervenante.
- d'autoriser le syndic à procéder aux appels de fonds suivant la clé de répartition " charges communes générales " selon les dates d'exigibilité suivantes : FONDS TRAVAUX
- d'accepter le montant des honoraires travaux du syndic soit :
 - 1^{ère} tranche jusqu'à 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
 - 2^{ème} tranche de 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)
 - Tranche supérieure à 50 001,00 € TTC : 3 % HT (3.60% TTC)

RAPPEL DES TEXTES :

- Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot (...) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

- Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la convention à titre onéreux.

L'assemblée souhaite utiliser le fonds travaux ALUR pour la réalisation de ces travaux.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 29 votants soit 5124 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 2 votants soit 176 tantièmes.
- **Se sont abstenus :** 3 votants soit 419 tantièmes.
LAURENT * Guy(83), MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre(175), SPINABELLA Marc(161).

La résolution est adoptée (5124/5300 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 2 votants soit 176 tantièmes.
BARONI (plv) * Catherine(97), VILLARET Cyrille (Tlp)(79).

Point 18 : INFORMATION SUR LA SOUSCRIPTION DE L'ASSURANCE PNO

En notre qualité de syndic, nous avons l'obligation de vous informer de la réglementation suivante : loi ALUR du 24 mars 2014.

Un article est créé obligeant les copropriétaires, qu'ils soient ou non occupants, à souscrire une assurance contre les risques de responsabilité civile dont ils doivent répondre. Le copropriétaire bailleur aura donc l'obligation de souscrire une assurance non-occupant, plus couramment appelée « PNO ».

S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

Point 19 : DÉCRET N°2015-1325 DU 21 OCTOBRE 2015 RELATIF A LA DÉMATÉRIALISATION DES NOTIFICATIONS ET DES MISES EN DEMEURE CONCERNANT LES IMMEUBLES SOUMIS AU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BATIS

Le décret numéro 2015-1325 du 21 octobre 2015, relatif à la dématérialisation des notifications et des mises en demeure concernant les immeubles soumis au statut de la copropriété, a été publié au journal officiel du 23 octobre. Il permet d'utiliser la lettre recommandée électronique dans les conditions définies à l'article 1369-8 du Code Civil et à son décret d'application pour toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965.

En préambule, le décret du 21 octobre 2015 précise que les notifications et mises en demeure sont valablement faites par lettre recommandée avec avis de réception. A cet effet, il supprime l'obligation d'utiliser l'exploit d'huissier en cas de mise en demeure prévue par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 avant toute inscription d'hypothèque au profit du syndicat. Dorénavant, cette mise en demeure est adressée par lettre recommandée avec avis de réception.

Sachez également que la référence à l'utilisation de la télécopie est supprimée, cette technique de notification n'offrant qu'un faible niveau de sécurité juridique.

Accord exprès du copropriétaire

Le copropriétaire qui souhaite recevoir les notifications et les mises en demeure par voie électronique doit obligatoirement donner son accord. Ce dernier peut être formulé :

- soit lors de la tenue d'une assemblée générale, auquel cas, l'accord est mentionné sur le procès-verbal de l'assemblée,
- soit en dehors d'une assemblée générale, l'accord devant alors être adressé au syndic par lettre recommandée avec avis de réception ou par lettre recommandée électronique. A la date de réception de ce courrier, le syndic enregistre la demande et l'inscrit sur le registre des procès-verbaux prévu à l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

Le changement d'avis est toujours possible. À tout moment, le copropriétaire peut changer d'avis et ne plus souhaiter recevoir les notifications et mises en demeure par voie électronique.

Il doit alors en informer le syndic par lettre recommandée avec avis de réception ou par lettre recommandée électronique. Cette décision prend effet le lendemain du jour de la réception de la lettre recommandée par le syndic. Le syndic en fait mention sur le registre des procès-verbaux.

Le tiers chargé de l'acheminement de la lettre recommandée électronique doit, avant son envoi, informer le copropriétaire, par courriel, qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité dans un délai de quinze jours à partir du lendemain de l'envoi de cette information, de l'accepter ou de la refuser. En cas d'acceptation par le copropriétaire de recevoir la lettre recommandée électronique, le prestataire envoie ladite lettre à destination de l'adresse électronique du copropriétaire qui lui a été transmise par le syndic.

Le point de départ des délais court à compter du lendemain de l'envoi au copropriétaire, par le tiers chargé de l'acheminement, de l'information selon laquelle il va recevoir une lettre recommandée électronique. Dans ces conditions, le copropriétaire ne peut empêcher les délais de courir en refusant ou en ne répondant pas au courriel d'information provenant du prestataire chargé de l'acheminement de la lettre recommandée électronique.

Notez enfin que si le copropriétaire a demandé la distribution de la lettre recommandée électronique imprimée sur papier, la notification a pour point de départ le lendemain de la première présentation de cette lettre au domicile du copropriétaire.

Accords reçus : Mme GRAND Florence, M. RIVENET Claude-Arnaud, M. BOISGONTIER Denis, M. LAUMONIER Véronique, Mme BARTHELEMY Edith.

Point 20 : QUESTIONS DIVERSES

Maintenance chaufferie : Le nombre de passage par an prévu par la société HERVE THERMIQUE selon les équipements :

Contrôle production : 4

Adoucisseur : 2

Ballons ECS, pompe double, manchettes, disconnecteur, VMC, pompes de relevage, armoire électrique : 1

Demander à la société ITEC de rajouter les bandes antidérapantes dans leur devis.

Mise en place d'un code ascenseur pour remonter du sous-sol au RDC. (code en place seulement pour descendre au -2 et -1).

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, la Présidente lève la séance.

Il est 11:45

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le(a) Président(e), le(s) scrutateur(s) et le Secrétaire de séance.

Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« 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 syndic. »

« 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. »

Code de procédure civile - art. 32.1:

« Celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés. »

Fait le 13/12/2023

CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL



INFORMATIONS RELATIVES AUX DONNEES A CARACTERE PERSONNEL (Règlement européen UE 2016/679)

L'assemblée générale prend acte que : **STEAFIT** est amené à collecter et traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic.

Le délégué à la protection des données (DPO) désigné par le cabinet est Jérôme BOY (j.boy@stea-fit.com).

D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le décret n°72-678 du 20 juillet 1972, les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967. Les données à caractère personnel peuvent être transmises au service gestion, comptabilité du cabinet, notaire, copropriétaires, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, prestataires intervenant dans l'immeuble.

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972).

Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées. Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du Règlement européen (UE) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21. Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS cedex 02 – tel : 01 53 73 22 22 - www.cnil.fr