

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

mardi 14 décembre 2021 à 09 heures 30

Salle de réunion, résidence SO CLOUD

53 rue Desaix

69003 LYON

en présentiel ou visioconférence ou vote par correspondance ou pouvoir

Sur convocation adressée par le syndic, l'ordre du jour est le suivant :

- 1 **ELECTION DU PRÉSIDENT(E) DE SÉANCE (Article 24)**
- 2 **ELECTION DU OU DES SCRUTATEUR(TRICE/S) DE SEANCE (Article 24)**
- 3 **ELECTION DU (DE LA) SECRÉTAIRE DE SÉANCE (Article 24)**
- 4 **POINT D'INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVÉ CLIENTS (Sans Vote)**
- 5 **RAPPORT D'ACTIVITÉ (Sans Vote)**
- 6 **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 30/06/2021 D'UN MONTANT DE 93116.25 € (Article 24)**
- 7 **APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX RELATIFS AU CONTROLE QUINQUENNAL DES ASCENSEURS (Article 24)**
- 8 **APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX RELATIFS AU REMPLACEMENT DES REGLETTES FLUO PAR DES LED - BATIMENT A (Article 24)**
- 9 **APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX RELATIFS AU REMPLACEMENT DES REGLETTES FLUO PAR DES LED - BATIMENT B (Article 24)**
- 10 **RÉAJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE 01/07/2021 AU 30/06/2022 D'UN MONTANT DE 122026,00 € (Article 24)**
- 11 **APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE DU 01/07/2022 AU 30/06/2023 D'UN MONTANT DE 122026,00 € (Article 24)**
- 12 **DÉLÉGATION DE POUVOIR : MONTANT ALLOUÉ AU CONSEIL SYNDICAL POUR ENGAGER DES DÉPENSES SANS AVOIR RECOURS A UNE DÉCISION D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE (Article 25)**
- 13 **Si la résolution précédente n'est pas adoptée faute de majorité, et si celle-ci obtient 1/3 des voix, elle donnera lieu à un nouveau vote à l'Article 24(Article 24)**
- 14 **POINT D'INFORMATION QUANT AU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/10/2022 AU 30/09/2023 (Sans Vote)**
- 15 **AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC, POUR LES PROPRIETAIRES EN GESTION AVEC LA SOCIETE NEMEA, D'APPELER LA QUOTE PART DES CHARGES LOCATIVES DIRECTEMENT A L'EXPOITANT (Article 24)**
- 16 **DECISION A PRENDRE QUANT A L'ANNULATION DE LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL VOTE LORS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 29/01/2021 RESOLUTION 14 POUR UN MONTANT DE 4 560,00 € TTC (Article 24)**

- 17 **DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX D'ELARGISSEMENT DU CHEMINEMENT PIETONNIER EXISTANT ENTRE LES DEUX BATIMENTS AVEC MISSION A CONFIER AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DU PRESTATAIRE (Article 24)**
- 18 **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 (Sans Vote)**
- 19 **INFORMATION SUR LA SOUSCRIPTION DE L'ASSURANCE PNO (Sans Vote)**
- 20 **QUESTIONS DIVERSES (Sans Vote)**

Le syndic dépose sur le bureau :

- une copie des lettres de convocation et de l'ordre du jour,
- les pouvoirs des copropriétaires représentés par des mandataires,
- une copie du règlement de copropriété de l'ensemble immobilier.

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 : 15 copropriétaires représentant 1670 sur 10000 tantièmes, soit :

BARONI (plv) * Catherine (97), BICHET * Didier et Sylvie (88), BOBILLIER * Josiane (84), BONVALLET (plv) * Marie (85), S.A. BOUYGUES IMMOBILIER (267), BRUNET REMAURY * (tlp) Hélène (84), CALLEDE (plv) * Jean et Mon (86), COULON * (tlp) Richard (86), LAURENT * Guy (83), MATRAT (plv) * Antoine (89), MENU * Nicolas (99), MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre (175), MOUCHEL LA FOSSE * Béatrice (161), RENAULD (plv) * Arnoul et M (83), SAYAGH * Jean-François et C (103).

Dont :

Sur place: 1 copropriétaire représentant 84 sur 10000 tantièmes, soit :
BOBILLIER * Josiane (84)

Par visioconférence : 2 copropriétaires représentant 186 sur 10000 tantièmes, soit :
BARONI (plv) * Catherine (97), MATRAT (plv) * Antoine (89)

Votants par correspondance : 12 copropriétaires représentant 1400 sur 10000 tantièmes, soit :

BICHET * Didier et Sylvie (88), BONVALLET (plv) * Marie (85), S.A. BOUYGUES IMMOBILIER (267), BRUNET REMAURY * (tlp) Hélène (84), CALLEDE (plv) * Jean et Mon (86), COULON * (tlp) Richard (86), LAURENT * Guy (83), MENU * Nicolas (99), MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre (175), MOUCHEL LA FOSSE * Béatrice (161), RENAULD (plv) * Arnoul et M (83), SAYAGH * Jean-François et C (103)

REPRESENTES : 11 copropriétaires représentant 1113 sur 10000 tantièmes, soit :

BARRY * Geneviève (75) représenté(e) par BOBILLIER * Josiane, BARTHELEMY (tlp) * Edith (87) représenté(e) par BOBILLIER * Josiane, BEAUVAIS * René (82) représenté(e) par BOBILLIER * Josiane, BOISSEAU * Patrice (80) représenté(e) par BOBILLIER * Josiane, BOYER Micheline (270) représenté(e) par MATRAT (plv) * Antoine, 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 BOBILLIER * Josiane, DE TOMASI * (tlp) Augustin e (82) représenté(e) par BOBILLIER * Josiane, JOLLIVET * Bruno (89) représenté(e) par MATRAT (plv) * Antoine, SANDRIN (plv) * Jean-Christoph (80) représenté(e) par BOBILLIER * Josiane.

ABSENTS : 54 copropriétaires représentant 7217 sur 10000 tantièmes, soit :

ANGELIN * Adélie (84), AUDEBERT * Philippe et Soph (83), AUVRAY (plv) * Alain et Syl (85), BANNIER * Loïc (94), BEAUTIER * Pierre et Clémén (83), BERTHOLET * Mélanie (76), BOISGONTIER * Denis et Chan (86), BOTTOT * Claudine (84), 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), DUMONT LAURENT ET NELLY (80), DURAND *

Guillaume (89), ERHARD * Philippe et Manuel (87), GAILLARD * Olivier et Elisa (180), GOMONT * Didier et Sophie (84), GRADOS * Simon et Maryna (86), GRAND *(plv) Denis et Flore (79), GUIHARD * Justine (84), HOUSTIN * Patricia (71), HUET (tlp) * Jacques et Mar (79), LABAYE (tlp) * David (82), LANSONNEUR ou VANDRIES * Pa (81), LE FUR (tlp) * Johann et An (86), LEROUX * Christine (86), LYON METROPOLE HABITAT DIRECTI (2484), 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), POTIN * Pascale (84), RAY-BERNAT A. et CHANONAT M. (27), REMOND THALLINGER * Sylvie (86), RIBOUD * (PLV) Jean-Pierre (83), RICHARD BERNARD (131), RIVENET * (TLP) Claude-Arnaud (86), ROETYNCK (plv) Anais (79), RONDET (plv) * Martine (95), SAUVAGE * Daniel et Elisabe (82), SCHWENCK * (plv) Frederic (82), SOLANO SERENA Josiane (84), TEYSSONNEYRE *(tlp) Rémi (86), VANDOMME * Laurent et Marie (80), VERITE * Julien (87), VILLARET Cyrille (Tlp) (79), ZERRY (plv) * Boris (87).

Point 01 : ELECTION DU PRÉSIDENT(E) DE SÉANCE

Le copropriétaire S.A. BOUYGUES IMMOBILIER (267) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance M. Antoine MATRAT

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 22 votants soit 2095 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **Se sont abstenus** : 3 votants soit 421 tantièmes.
MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre(175), MOUCHEL LA FOSSE * Béatrice(161), BONVALLET (plv) * Marie(85).

La résolution est adoptée (2095/2095 en voix). (Article 24)

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

Le copropriétaire S.A. BOUYGUES IMMOBILIER (267) 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 Josiane BARONI

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 22 votants soit 2095 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **Se sont abstenus** : 3 votants soit 421 tantièmes.
MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre(175), MOUCHEL LA FOSSE * Béatrice(161), BONVALLET (plv) * Marie(85).

La résolution est adoptée (2095/2095 en voix). (Article 24)

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

Le copropriétaire S.A. BOUYGUES IMMOBILIER (267) 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 STEA FIT

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 22 votants soit 2095 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **Se sont abstenus** : 3 votants soit 421 tantièmes.
MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre(175), MOUCHEL LA FOSSE * Béatrice(161), BONVALLET (plv) * Marie(85).

La résolution est adoptée (2095/2095 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.

Pas de vote pour cette résolution. *(Sans vote)*

Arrivées de : GAILLARD * Olivier et Elisa (180), BRAVOZ * Sylvain (84). Portant le nombre de présents ou représentés à 28 soit 3047 tantièmes.

Point 05 : RAPPORT D'ACTIVITÉ

Ci-joint rapport d'activité

Le syndic fait lecture de son rapport de gestion au cours de l'exercice 01/07/2020 au 30/06/2021. S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

Pas de vote pour cette résolution. *(Sans vote)*

Point 06 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 30/06/2021 D'UN MONTANT DE 93 116,25 €

Les copropriétaires S.A. BOUYGUES IMMOBILIER (267) et BONVALLET (plv) * Marie (85) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillants.

Cf rapport d'activité

L'assemblée générale du 14/12/2021 approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire avec la convocation, pour un montant de 93 116,25 € TTC :

- Soit charges non récupérables pour un montant de 38 528,81 €,
- Soit charges récupérables pour un montant de 54 587,44 €,

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 123 042,00 €

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 26 votants soit 2695 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (2695/2695 en voix). *(Article 24)*

Point 07 : APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX RELATIFS AU CONTROLE QUINQUENNAL DES ASCENSEURS

Le copropriétaire S.A. BOUYGUES IMMOBILIER (267) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

L'assemblée générale approuve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de gestion pour travaux de l'article 14-2, réalisés durant la période du 01/07/2020 au 30/06/2021, pour un montant de 960,00 € TTC.

NB : budget voté : 480,00 € TTC - Pour information : le budget appelé correspond à 1 seul ascenseur.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 25 votants soit 2609 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 2 votants soit 171 tantièmes.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (2609/2780 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 2 votants soit 171 tantièmes.
BICHET * Didier et Sylvie(88), LAURENT * Guy(83).

Point 08 : APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX RELATIFS AU REMPLACEMENT DES REGLETTES FLUO PAR DES LED - BATIMENT A

Le copropriétaire S.A. BOUYGUES IMMOBILIER (56) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

L'assemblée générale approuve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de gestion pour travaux de l'article 14-2, réalisés durant la période du 01/07/2020 au 30/06/2021 pour un montant de 1 931,49 € TTC.

NB : budget voté : 1 874,55 € TTC

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 26 votants soit 91 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 1 tantièmes.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (91/92 en voix). (Article 24)

S'est opposé : 1 votant soit 1 tantièmes.
BICHET * Didier et Sylvie(1).

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 659 tantièmes de LYON METROPOLE HABITAT DIRECTI (030204400067) sont ramenés à 341 tantièmes.
Les votes sont effectués avec la clé '0500-CHARGES ASCENSEUR BAT A' (05) sur la base de 682 tantièmes.

Point 09 : APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX RELATIFS AU REMPLACEMENT DES REGLETTES FLUO PAR DES LED - BATIMENT B

L'assemblée générale approuve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de gestion pour travaux de l'article 14-2, réalisés durant la période du 01/07/2020 au 30/06/2021, pour un montant de 2 792,85 € TTC.

NB : budget voté : 2 811,83 € TTC

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 21 votants soit 423 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 16 tantièmes.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (423/439 en voix). (Article 24)

S'est opposé : 1 votant soit 16 tantièmes.
BICHET * Didier et Sylvie(16).

Point 10 : RÉAJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE 01/07/2021 AU 30/06/2022 D'UN MONTANT DE 122 026,00 €

Les copropriétaires S.A. BOUYGUES IMMOBILIER (267) et MOUCHEL LA FOSSE * Béatrice (161) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillants.

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 01/07/2021 au 30/06/2022 arrêté à la somme de 122 026,00 € :

- Soit charges non récupérables pour un montant de 40 008,00 €
- Soit charges récupérables pour un montant de 82 018,00 €

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'** : 24 votants soit 2356 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 88 tantièmes.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 175 tantièmes.
MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre(175).

La résolution est adoptée (2356/2444 en voix). (Article 24)

S'est opposé : 1 votant soit 88 tantièmes.
BICHET * Didier et Sylvie(88).

Point 11 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE DU 01/07/2022 AU 30/06/2023 D'UN MONTANT DE 122 026,00 €

Les copropriétaires S.A. BOUYGUES IMMOBILIER (267) et MOUCHEL LA FOSSE * Béatrice (161) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillants.

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 01/07/2022 au 30/06/2023 arrêté à la somme de 122 026,00 € :

- Soit charges non récupérables pour un montant de 40 008,00 €
- Soit charges récupérables pour un montant de 82 018,00 €

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'** : 23 votants soit 2273 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 88 tantièmes.
- **Se sont abstenus** : 2 votants soit 258 tantièmes.
MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre(175), RENAULD (plv) * Arnoul et M(83).

La résolution est adoptée (2273/2361 en voix). (Article 24)

S'est opposé :
BICHET * Didier et Sylvie(88).

1 votant soit 88 tantièmes.

Point 12 : DÉLÉGATION DE POUVOIR : MONTANT ALLOUÉ AU CONSEIL SYNDICAL POUR ENGAGER DES DÉPENSES SANS AVOIR RECOURS A UNE DÉCISION D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le copropriétaire S.A. BOUYGUES IMMOBILIER (267) 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 2021/2022 et 2022/2023.

La durée de cette délégation est fixée à 2 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' :** 22 votants soit 2342 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 3 votants soit 270 tantièmes.
- **Se sont abstenus :** 2 votants soit 168 tantièmes.
BONVALLET (plv) * Marie(85), RENAULD (plv) * Arnoul et M(83).

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (2342/10000 en voix). (Article 25)

Se sont opposés : 22 votants soit 2342 tantièmes.

BARTHELEMY (tlp) * Edith(87) représenté par BOBILLIER * Josiane, BOYER Micheline(270) représenté par MATRAT (plv) * Antoine, DE MEYER (plv) * Régine(81) représenté par BOBILLIER * Josiane, BARRY * Geneviève(75) représenté par BOBILLIER * Josiane, BEAUVAIS * René(82) représenté par BOBILLIER * Josiane, CRET Gérard (plv)(89) représenté par BOBILLIER * Josiane, BOISSEAU * Patrice(80) représenté par BOBILLIER * Josiane, CAMBRIA * Thibault et Marie(98) représenté par BOBILLIER * Josiane, DE TOMASI *(tlp) Augustin e(82) représenté par BOBILLIER * Josiane, BOBILLIER * Josiane(84), JOLLIVET * Bruno(89) représenté par MATRAT (plv) * Antoine, SANDRIN (plv) * Jean-Christoph(80) représenté par BOBILLIER * Josiane, GAILLARD * Olivier et Elisa(180), BARONI (plv) * Catherine(97), BRAVOZ * Sylvain(84), MATRAT (plv) * Antoine(89), MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre(175), MOUCHEL LA FOSSE * Béatrice(161), SAYAGH * Jean-François et C(103), COULON * (tlp) Richard(86), BRUNET REMAURY * (tlp) Hélène(84), CALLEDE (plv) * Jean et Mon(86).

Point 13 : Si la résolution précédente n'est pas adoptée faute de majorité, et si celle-ci obtient 1/3 des voix, elle donnera lieu à un nouveau vote à l'Article 24

Les copropriétaires S.A. BOUYGUES IMMOBILIER (267), MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre (175) et MOUCHEL LA FOSSE * Béatrice (161) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillants.

Cette résolution est sans objet

Point 14 : POINT D'INFORMATION QUANT AU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/10/2022 AU 30/09/2023

Préambule :

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel soit 6 101,30 €.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Le syndic appellera ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clé charges communes générales.

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 15 : AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC, POUR LES PROPRIETAIRES EN GESTION AVEC LA SOCIETE NEMEA, D'APPELER LA QUOTE PART DES CHARGES LOCATIVES DIRECTEMENT A L'EXPOITANT

Le copropriétaire S.A. BOUYGUES IMMOBILIER (267) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Cf Rapport d'activité

L'assemblée générale décide d'autoriser le syndic à appeler la quote-part des charges locatives directement à l'exploitant Néméa.

Le propriétaire en désaccord avec ce procédé devra en informer le syndic par lettre recommandée.

Il est à noter qu'en cas d'impayé de la part de l'exploitant, le propriétaire est seul redevable.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 24 votants soit 2515 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 83 tantièmes.
- **Se sont abstenus** : 2 votants soit 182 tantièmes.
MENU * Nicolas(99), RENAULD (plv) * Arnoul et M(83).

La résolution est adoptée (2515/2598 en voix). (Article 24)

S'est opposé : 1 votant soit 83 tantièmes.
LAURENT * Guy(83).

Point 16 : DECISION A PRENDRE QUANT A L'ANNULATION DE LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL VOTE LORS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 29/01/2021 RESOLUTION 14 POUR UN MONTANT DE 4560,00 € TTC

Les copropriétaires S.A. BOUYGUES IMMOBILIER (267) et CALLEDE (plv) * Jean et Mon (86) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillants.

Cf. Rapport d'activité

L'assemblée générale du 29/01/2021 avait voté la réalisation du diagnostic technique global. Les membres du conseil syndical pensent qu'il est préférable de ne pas procéder à ce diagnostic.

L'assemblée générale approuve l'annulation de la réalisation du diagnostic technique global, votée à la résolution 14 de l'assemblée générale du 29/01/2021 pour un montant de 4 560,00 € TTC.

Si cette résolution était adoptée, le compte charge des copropriétaires serait crédité de leur quote-part.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 23 votants soit 2425 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 2 votants soit 186 tantièmes.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 83 tantièmes.
RENAULD (plv) * Arnoul et M(83).

La résolution est adoptée (2425/2611 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 2 votants soit 186 tantièmes.
SAYAGH * Jean-François et C(103), LAURENT * Guy(83).

Point 17 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX D'ELARGISSEMENT DU CHEMINEMENT PIETONNIER EXISTANT ENTRE LES DEUX BATIMENTS AVEC MISSION A CONFIER AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DU PRESTATATAIRE

Les copropriétaires S.A. BOUYGUES IMMOBILIER (267) et CALLEDE (plv) * Jean et Mon (86) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillants.

Cf. : rapport d'activité.

Devis joint à la présente convocation :

- Société LYON TRAVAUX pour un montant TTC de 1 980,00 €
- Société Karim LAROUCSI pour un montant TTC (en attente du devis)

Estimation pour un lot de 88/10000 tantièmes : LYON TRAVAUX : 17,42 €

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

- De réaliser les travaux d'élargissement du cheminement piétonnier existant entre les deux bâtiments,
- Pour un montant TTC de 1 980,00 €
- De confier la mission au conseil syndical, accompagné du syndic, pour le choix de l'entreprise
- D'autoriser le syndic à procéder aux appels de fonds suivant la clé de répartition " charges communes générales " selon les dates d'exigibilité suivantes : le 01/01/2022.
- D'accepter le montant des honoraires travaux du syndic soit :
 - 1^{ère} tranche jusqu'à 15 999,00 € TTC : 2,5 % HT (3 % TTC)
 - 2^{ème} tranche de 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 2 % HT (2,4 % TTC)
 - Tranche supérieure à 50 001,00 € TTC : 1,5 % HT (1,8 % 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.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 20 votants soit 2168 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 5 votants soit 442 tantièmes.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 84 tantièmes.
BRUNET REMAURY * (tlp) Hélène(84).

La résolution est adoptée (2168/2610 en voix). (Article 24)

Se sont opposés :

5 votants soit 442 tantièmes.
BICHET * Didier et Sylvie(88), SAYAGH * Jean-François et C(103), BONVALLET (plv) * Marie(85), RENAULD (plv) * Arnoul et M(83), LAURENT * Guy(83).

Point 18 : 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.

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

Copropriétaires souhaitant souscrire à la dématérialisation :

Mme Maria Gabriela RENAULD

Mme Régine de MEYER

Pas de vote pour cette résolution. *(Sans vote)*

Point 19 : 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.

Pas de vote pour cette résolution. *(Sans vote)*

Point 20 : QUESTIONS DIVERSES

- Contester la décision de la DO pour la porte coupe-feu de la chaufferie. En cas de nouveau refus, envisager son remplacement pour la prochaine assemblée générale.

- A la demande de M. GAILLARD, convier NEMEA à la prochaine assemblée générale afin de répondre aux diverses

interrogations des copropriétaires.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

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

Il est : 10h45

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le Président, la scrutatrice 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 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. »

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 – art. 59 :

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25. ».

Fait le 14 décembre 2021

Président : Antoine MATRAT

Scrutateur : Catherine BARONI

Secrétaire : STEA FIT

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

*L'assemblée générale prend acte que : **STEA FIT** 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 Hugo FONVIELLE (h.fonvielle@fitgestion.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