

Numéro d'immatriculation au registre des copropriétés : AA0-939-710

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

vendredi 27 janvier 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.

Sommaire :

- 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 : RAPPORT SUITE AU VOTE DE LA DELEGATION DE POUVOIRS AU CONSEIL SYNDICAL
- Point 07 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 30/06/2022 D'UN MONTANT DE 94 163,01 €
- Point 08 : DÉSIGNATION DU SYNDIC
- Point 09 : RÉAJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE 01/07/2022 AU 30/06/2023 D'UN MONTANT DE 111 878,00 €
- Point 10 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE DU 01/07/2023 AU 30/06/2024 D'UN MONTANT DE 56 978,00 €
- Point 11 : POINT D'INFORMATION QUANT AU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/07/2023 AU 30/06/2024
- Point 12 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA TUYAUTERIE SUR LE RESEAU EAU CHAUDE SANITAIRE EN SOUS-STATION
- Point 13 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE COUPE-FEU DE LA CHAUFFERIE
- Point 14 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX D'ETANCHEITE DU SOL DES ESCALIERS EXTERIEURS, DU PALIER DU HAUT ET DU PALIER INTERMEDIAIRE
- Point 15 : DECISION A PRENDRE QUANT A L'ANNULATION DU COMPTE TRAVAUX POUR LA REALISATION DE L'ELARGISSEMENT DU CHEMINEMENT PIETONNIER EXISTANT ENTRE LES DEUX BATIMENTS VOTES LORS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 14/12/2021 RESOLUTION 17 POUR UN MONTANT DE 1 980,00 €
- Point 16 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX D'ELARGISSEMENT DU CHEMINEMENT PIETONNIER EXISTANT ENTRE LES DEUX BATIMENTS
- Point 17 : AUTORISATION A DONNER AU GESTIONNAIRE POUR L'INSTALLATION D'UN CLIMATISEUR DANS LA SALLE COMMUNE, A SES FRAIS EXCLUSIFS
- 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 : 19 copropriétaires représentant 1799 sur 10000 tantièmes, soit :

BARRY * Geneviève (75), BEAUTIER * Pierre et Clémen (83), BOBILLIER * Josiane (84), BRIVE (tlp) * Christophe (78), CALLEDE (plv) * Jean et Mon (86), COULON * (tlp) Richard (86), DUMONT LAURENT ET NELLY (80), ERHARD * Philippe et Manuel (87), GAILLARD * Olivier et Elisa (180), GRAND *(plv) Denis et Flore (79), HOUSTIN * Patricia (71), HUET (tlp) * Jacques et Mar (79), JOLLIVET * Bruno (89), MENU * Nicolas (99), MORTELETTE Romain (45), MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre (175), MOUCHEL LA FOSSE * Béatrice (161), RENAULD (plv) * Arnoul et M (83), VILLARET Cyrille (Tlp) (79).

Dont :

Sur place : 3 copropriétaires représentant 339 sur 10000 tantièmes, soit :

BARRY * Geneviève (75), BOBILLIER * Josiane (84), GAILLARD * Olivier et Elisa (180)

Par visioconférence : 3 copropriétaires représentant 211 sur 10000 tantièmes, soit :

ERHARD * Philippe et Manuel (87), GRAND *(plv) Denis et Flore (79), MORTELETTE Romain (45)

Votants par correspondance : 13 copropriétaires représentant 1249 sur 10000 tantièmes, soit :

BEAUTIER * Pierre et Clémen (83), BRIVE (tlp) * Christophe (78), CALLEDE (plv) * Jean et Mon (86), COULON * (tlp) Richard (86), DUMONT LAURENT ET NELLY (80), HOUSTIN * Patricia (71), HUET (tlp) * Jacques et Mar (79), JOLLIVET * Bruno (89), MENU * Nicolas (99), MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre (175), MOUCHEL LA FOSSE * Béatrice (161), RENAULD (plv) * Arnoul et M (83), VILLARET Cyrille (Tlp) (79)

REPRESENTES : 14 copropriétaires représentant 1469 sur 10000 tantièmes, soit :

AUVRAY (plv) * Alain et Syl (85) représenté(e) par GAILLARD * Olivier et Elisa, BEAUVAIS * René (82) représenté(e) par BARRY * Geneviève, BOISSEAU * Patrice (80) représenté(e) par BOBILLIER * Josiane, BOYER Micheline (270) représenté(e) par GAILLARD * Olivier et Elisa, BRUNET REMAURY * (tlp) Hélène (84) représenté(e) par BARRY * Geneviève, CRET Gérard (plv) (89) représenté(e) par BOBILLIER * Josiane, DE TOMASI *(tlp) Augustin e (82) représenté(e) par GAILLARD * Olivier et Elisa, LAURENT * Guy (83) représenté(e) par BARRY * Geneviève, MATRAT (plv) * Antoine (89) représenté(e) par BOBILLIER * Josiane, NOIRTIN * Alexandre et Sylv (178) représenté(e) par BOBILLIER * Josiane, REMOND THALLINGER * Sylvie (86) représenté(e) par GAILLARD * Olivier et Elisa, RIVENET * (TLP) Claude-Arnaud (86) représenté(e) par GAILLARD * Olivier et Elisa, RONDET (plv) * Martine (95) représenté(e) par BARRY * Geneviève, SANDRIN (plv) * Jean-Christoph (80) représenté(e) par BOBILLIER * Josiane.

ABSENTS : 47 copropriétaires représentant 6732 sur 10000 tantièmes, soit :

ANGELIN * Adélie (84), AUDEBERT * Philippe et Soph (83), BANNIER * Loïc (94), BARONI (plv) * Catherine (97), BARTHELEMY (tlp) * Edith (87), BERTHOLET * Mélanie (76), BICHET * Didier et Sylvie (88), BOISGONTIER * Denis et Chan (86), BONVALLET (plv) * Marie (85), BOTTOT * Claudine (84), S.A. BOUYGUES IMMOBILIER (267), BRAVOZ * Sylvain (84), BRUZZO *(plv) Florian (86), CAMBRIA * Thibault et Marie (98), CHAUSSIN (plv) * Céline (90), COTTREZ (plv) Liliane (189), D'ORIA * Géraldine (104), DAUPHIN * Didier (83), DE MEYER (plv) * Régine (81), DIOP (plv) * Sidy et Simone (81), DOSSAL * Magalie (93), DURAND * Guillaume (89), GOMONT * Didier et Sophie (84), GRADOS * Simon et Maryna (86), GUIHARD * Justine (84), 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), MULLER (plv) * Lisa (83), ODERUT * (plv) Yves (98), POTIN * Pascale (84), RAY-BERNAT A. et CHANONAT M. (27), RIBOUD * (PLV) Jean-Pierre (83), RICHARD BERNARD (131), ROETYNCK (plv) Anais (79), SAUVAGE * Daniel et Elisabe (82), SAYAGH * Jean-François et C (103), SCHWENCK * (plv) Frederic (82), SOLANO SERENA Josiane (84), TEYSSONNEYRE *(tlp) Rémi (86), VANDOMME * Laurent et Marie (80), VERITE Julien (87), ZERRY (plv) * Boris (87).

Point 01 : ELECTION DU PRÉSIDENT(E) DE SÉANCE

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Présidente de séance Mme BOBILIER.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 32 votants soit 3093 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 175 tantièmes.
MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre(175).

La résolution est adoptée (3093/3093 en voix). (Article 24)

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

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutateur de séance M. GAILLARD.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 32 votants soit 3093 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 175 tantièmes.
MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre(175).

La résolution est adoptée (3093/3093 en voix). (Article 24)

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

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

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 32 votants soit 3093 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 175 tantièmes.
MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre(175).

La résolution est adoptée (3093/3093 en voix). (Article 24)

Arrivée de Mme D'ORIA (104) portant le nombre de copropriétaires présents et représentés à 34 soit 3372 tantièmes.

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)

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 01/07/2021 au 30/06/2022. 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 : RAPPORT SUITE AU VOTE DE LA DELEGATION DE POUVOIRS AU CONSEIL SYNDICAL

Aucune dépense faite sur l'année écoulée.

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

Point 07 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 30/06/2022 D'UN MONTANT DE 94 163,01 €

Cf rapport d'activité

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire avec la convocation, pour un montant de 94 163,01 € TTC :

- Soit charges non récupérables pour un montant de 42 879,69 €,

- Soit charges récupérables pour un montant de 51 283,32 €,

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 122 026,00 €

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 33 votants soit 3197 tantièmes.

- **A voté 'Contre'** : néant.

- **S'est abstenu** : 1 votant soit 175 tantièmes.

MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre(175).

La résolution est adoptée (3197/3197 en voix). *(Article 24)*

Point 08 : DÉSIGNATION DU SYNDIC

Le syndic, désigné par l'assemblée générale, en date du 27/01/2023, la SARL STEA FIT, ayant son siège social 1 place du Parlement – 31000 TOULOUSE, représentée par Monsieur Laurent BOY, en qualité de Président, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse, sous le numéro SIRET 824 221 915 00013, titulaire de la carte professionnelle numéro CPI 31012022000000030 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse, titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 1er janvier 2017, auprès de MMA IARD, 14 bd Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex, numéro 120 137 405 – titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 02 janvier 1970 précitée, auprès de la « Caisse de Garantie GALIAN Assurances », dont le siège est situé 89 rue de la Boétie 75008 PARIS, pour un montant de 4 020 000.00 €, exerçant en tant que syndic de droit en application de l'article L 443-15 du code de la construction et de l'habitation.

Le syndic est nommé pour une durée de 2 ans qui commencera le 01/01/2023 pour se terminer le 31/12/2024.

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

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer, au nom du syndicat, le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 33 votants soit 3197 tantièmes.

- **A voté 'Contre'** : néant.

- **S'est abstenu** : 1 votant soit 175 tantièmes.

MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre(175).

La résolution est adoptée (3197/10000 en voix). *(Article 25)*

Point 09 : RÉAJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE 01/07/2022 AU 30/06/2023 D'UN MONTANT DE 111 878,00 €

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 111 878,00 € :

- Soit charges non récupérables pour un montant de 43 428,00 €
- Soit charges récupérables pour un montant de 68 450,00 €

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'** : 32 votants soit 3114 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 83 tantièmes.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 175 tantièmes.

MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre(175).

La résolution est adoptée (3114/3197 en voix). (Article 24)

S'est opposé : 1 votant soit 83 tantièmes.

RENAULD (plv) * Arnoul et M(83).

Point 10 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE DU 01/07/2023 AU 30/06/2024 D'UN MONTANT DE 56 978,00 €

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 56 978,00 € :

- Soit charges non récupérables pour un montant de 39 628,00 €
- Soit charges récupérables pour un montant de 17 350,00 €

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'** : 32 votants soit 3114 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 83 tantièmes.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 175 tantièmes.

MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre(175).

La résolution est adoptée (3114/3197 en voix). (Article 24)

S'est opposé : 1 votant soit 83 tantièmes.

RENAULD (plv) * Arnoul et M(83).

Point 11 : POINT D'INFORMATION QUANT AU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/07/2023 AU 30/06/2024

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 2 848,90 €.

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.

Les membres du conseil syndical ont souhaité que seule la cotisation obligatoire de 5 % soit appelée.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 12 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA TUYAUTERIE SUR LE RESEAU EAU CHAUDE SANITAIRE EN SOUS-STATION

Cf. Rapport d'activité

Devis joints à la présente convocation :

- société ATIS SYSTEM pour un montant TTC de 7 803,66 €
- société CLIMANET pour un montant TTC de 19 439,87 €

Estimation pour un lot de 8/1000 tantièmes : ATIS SYSTEM : 62,43 € / CLIMANET : 155,52 €

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

- de réaliser les travaux de remplacement de la tuyauterie sur le réseau eau chaude sanitaire en sous-station,
- pour un montant TTC de 14 000,00 €
- 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 spéciales logements " selon les dates d'exigibilité suivantes : 01/04/2023
- 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.

Le syndic demandera un 3^{ème} devis à la société DALKIA.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 31 votants soit 325 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **Se sont abstenus** : 2 votants soit 27 tantièmes.
MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre(18), CALLEDE (plv) * Jean et Mon(9).

La résolution est adoptée (325/325 en voix). (Article 24)

Point 13 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE COUPE-FEU DE LA CHAUFFERIE

Cf. rapport d'activité

Devis joints à la présente convocation :

- société ASSA ABLOY pour un montant TTC de 6 638,54 €
- société BOUVIER pour un montant TTC de 6 329,23 €

Estimation pour un lot de 8/1000 tantièmes : ASSA ABLOY : 53,11 € / BOUVIER : 50,64 €

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

- de réaliser les travaux de remplacement de la porte coupe-feu de la chaufferie,
- pour un montant TTC de 5 000 €,
- 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 logements " selon les dates d'exigibilité suivantes : le 01/04/2023.
- 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.

Le syndic demandera un 3^{ème} devis à la société FAUVEAU, recommandée par M. MORTELETTE, copropriétaire.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 32 votants soit 334 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 18 tantièmes.
MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre(18).

La résolution est adoptée (334/334 en voix). (Article 24)

Point 14 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX D'ETANCHEITE DU SOL DES ESCALIERS EXTERIEURS, DU PALIER DU HAUT ET DU PALIER INTERMEDIAIRE

Cf. rapport d'activité

Devis joints à la présente convocation :

- société SOPRASSISTANCE pour un montant TTC de 6 299,64 €
- société ITEC pour un montant TTC de 8 767,20 €

Estimation pour un lot de 88/10000 tantièmes : SOPRASSISTANCE : 55,44 € / ITEC : 77,16 €

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

- de réaliser les travaux d'étanchéité du sol des escaliers extérieurs, du palier du haut et du palier intermédiaire,
- pour un montant TTC de 6 299,64 €,
- 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 : 01/07/2023.
- 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.

Par mesure de sécurité, le syndic fera remplacer les bandes anti-dérapantes endommagées sur les marches des escaliers.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 12 votants soit 1074 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 21 votants soit 2141 tantièmes.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 175 tantièmes.
MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre(175).

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (1074/3215 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 12 votants soit 1074 tantièmes.
MOUCHEL LA FOSSE * Béatrice(161), BEAUTIER * Pierre et Clémen(83), HOUSTIN * Patricia(71), VILLARET Cyrille (Tlp)(79), COULON * (tlp) Richard(86), MENU * Nicolas(99), JOLLIVET * Bruno(89), RENAULD (plv) * Arnoul et M(83), HUET (tlp) * Jacques et Mar(79), BRIVE (tlp) * Christophe(78), CALLEDE (plv) * Jean et Mon(86), DUMONT LAURENT ET NELLY(80).

Point 15 : DECISION A PRENDRE QUANT A L'ANNULATION DU COMPTE TRAVAUX POUR LA REALISATION DE L'ELARGISSEMENT DU CHEMINEMENT PIETONNIER EXISTANT ENTRE LES DEUX BATIMENTS VOTES LORS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 14/12/2021 RESOLUTION 17 POUR UN MONTANT DE 1 980,00 €

Cf. rapport d'activité

L'assemblée générale du 14/12/2021 avait voté la réalisation de l'élargissement du cheminement piétonnier existant entre les deux bâtiments.

L'assemblée générale approuve l'annulation du compte travaux pour la réalisation de l'élargissement du cheminement piétonnier existant entre les deux bâtiments votés lors de l'assemblée générale du 14/12/2021, résolution 17, pour un montant de 1 980,00 €. Si cette résolution était adoptée, le compte charge de chaque copropriétaire serait crédité de sa quote-part.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 32 votants soit 3114 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **Se sont abstenus** : 2 votants soit 258 tantièmes.
MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre(175), RENAULD (plv) * Arnoul et M(83).

La résolution est adoptée (3114/3114 en voix). (Article 24)

Point 16 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX D'ELARGISSEMENT DU CHEMINEMENT PIETONNIER EXISTANT ENTRE LES DEUX BATIMENTS

Cf. rapport d'activité

Devis joints à la présente convocation :

- société LAROSSI pour un montant TTC de 6 608,09 €
- société CITINEA pour un montant TTC de 7 700,00 €

Estimation pour un lot de 88/10000 tantièmes : LAROSSI : 58,16 € / CITINEA : 67,76 €

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 chemin piétonnier existant entre les deux bâtiments,
- pour un montant TTC de 6 608,09 €
- 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 générale" selon les dates d'exigibilité suivantes : 01/04/2023.
 - 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.

Cette résolution est reportée à la prochaine assemblée générale. Mme BOBILIER interrogera une autre société pour obtenir un 3^{ème} devis.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 10 votants soit 920 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 22 votants soit 2212 tantièmes.
- **Se sont abstenus** : 2 votants soit 258 tantièmes.
MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre(175), RENAULD (plv) * Arnoul et M(83).

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (920/3132 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 10 votants soit 920 tantièmes.
MOUCHEL LA FOSSE * Béatrice(161), BEAUTIER * Pierre et Clémen(83), VILLARET Cyrille (Tlp)(79), COULON * (tlp) Richard(86), MENU * Nicolas(99), JOLLIVET * Bruno(89), HUET (tlp) * Jacques et Mar(79), BRIVE (tlp) * Christophe(78), CALLEDE (plv) * Jean et Mon(86), DUMONT LAURENT ET NELLY(80).

Point 17 : AUTORISATION A DONNER AU GESTIONNAIRE POUR L'INSTALLATION D'UN CLIMATISEUR DANS LA SALLE COMMUNE, A SES FRAIS EXCLUSIFS

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des informations données par le syndic, autorise le gestionnaire à installer un climatiseur dans la salle commune, à ses frais exclusifs.

Les plans de situation et les fiches techniques devront être fournis en amont au conseil syndical pour validation.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 33 votants soit 3218 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **Se sont abstenus** : 2 votants soit 258 tantièmes.
MOUCHEL LA FOSSE * Jean-Pierre(175), RENAULD (plv) * Arnoul et M(83).

La résolution est adoptée (3218/3218 en voix). (Article 24)

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.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans 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.

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 GRAND
M. MORTELETTE
MME d'ORIA
M. ERHARD

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

Point 20 : QUESTIONS DIVERSES

L'assemblée générale demande au syndic de mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les résolutions suivantes :

- Décision à prendre quant à la pose de caméras de surveillance dans le parking (le syndic interrogera notamment la société qui a installé les caméras situées à l'entrée de la résidence)
- Décision à prendre quant à la pose de protections au-dessus des escaliers extérieurs menant au parking sous-sol.

Le contrat d'entretien des espaces verts sera mis en concurrence.

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

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

Il est 11h30

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par la Présidente, le Scrutateur 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 à Lyon, le 27 janvier 2023

Président : BOBILLIER Josiane

Scrutateur : GAILLARD Olivier

Le Secrétaire de séance : 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