



## Procès-verbal de l'Assemblée Générale de la Copropriété

# UNIVERS 8

218 Bd Pinel

69008 LYON 8ème

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

**Vendredi 29 Janvier 2021 à 10 heures**

Par visioconférence ou  
vote par correspondance  
ou pouvoir

L'ordre du jour sera le suivant :

- 1 **ELECTION DU PRÉSIDENT(E) DE SÉANCE (Article 24)**
- 2 **ELECTION DU (DE LA) SECRÉTAIRE DE SÉANCE (Article 24)**
- 3 **POINT D'INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVÉ CLIENTS (Sans Vote)**
- 4 **RAPPORT D'ACTIVITÉ (Sans Vote)**
- 5 **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 30/06/2020 D'UN MONTANT DE 105649.44 € (Article 24)**
- 6 **DÉSIGNATION DU SYNDIC (Article 25)**
- 7 **RÉAJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE 01/07/2020 AU 30/06/2021 D'UN MONTANT DE 122 406,00 € (Article 24)**
- 8 **APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE DU 01/07/2021 AU 30/06/2022 D'UN MONTANT DE 122206.00 € (Article 24)**
- 9 **DÉSIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL (Article 25)**
- 10 **CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL : FIXATION DU MONTANT DES MARCHÉS ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE (Article 25)**
- 11 **FIXATION DU MONTANT DES MARCHÉS ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE (Article 25)**
- 12 **DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/07/2020 AU 30/06/2021 (Article 25)**
- 13 **DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/07/2021 AU 30/06/2022 (Article 25)**
- 14 **DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (Article 24)**
- 15 **DECISION A PRENDRE QUANT A LA POSSIBILITE D'ASSISTER A DISTANCE (VISIOCONFÉRENCE, ETC) AUX ASSEMBLEES GENERALES TENUES EN PRESENTIEL (Article 24)**
- 16 **INFORMATION SUR LA SOUSCRIPTION DE L'ASSURANCE PNO (Sans Vote)**
- 17 **DÉCRET N°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 DES IMMEUBLES BÂTIS (Sans Vote)**

Le Syndic dépose sur le bureau :

- une copie des lettres de convocation et de l'ordre du jour,
- les votes des copropriétaires effectués par correspondance.
- une copie du règlement de copropriété de l'ensemble immobilier.

## CONSTITUTION DE L'ASSEMBLEE ET DU BUREAU DE SEANCE

Il a été établi une feuille de présence électronique sur laquelle il a été indiqué la présence en visioconférence ou le vote par correspondance de tous les participants.

La feuille de présence a été contrôlée et signée par le président de séance, et il est constaté que :

### **PRESENTS : 10 copropriétaires représentant 3562 sur 10000 tantièmes, soit :**

AUVRAY (plv) \* Alain et Syl (85), BEAUTIER \* Pierre et Clémén (83), BOBILLIER \* Josiane (84), DUMONT LAURENT ET NELLY (80), GAILLARD \* Olivier et Elisa (180), LYON METROPOLE HABITAT DIRECTI (2484), MENU \* Nicolas (99), MOUCHEL LA FOSSE \* Jean-Pierre (175), MOUCHEL LA FOSSE \* Béatrice (161), RICHARD BERNARD (131).

**Dont :**

**Sur place : 0 copropriétaire représentant 0 sur 10000 tantièmes, soit :**

**Par visioconférence : 2 copropriétaires représentant 264 sur 10000 tantièmes, soit :**

BOBILLIER \* Josiane (84), GAILLARD \* Olivier et Elisa (180)

**Votants par correspondance : 8 copropriétaires représentant 3298 sur 10000 tantièmes, soit :**

AUVRAY (plv) \* Alain et Syl (85), BEAUTIER \* Pierre et Clémén (83), DUMONT LAURENT ET NELLY (80), LYON METROPOLE HABITAT DIRECTI (2484), MENU \* Nicolas (99), MOUCHEL LA FOSSE \* Jean-Pierre (175), MOUCHEL LA FOSSE \* Béatrice (161), RICHARD BERNARD (131)

### **REPRESENTES : 12 copropriétaires représentant 1045 sur 10000 tantièmes, soit :**

BARONI (plv) \* Catherine (97) représenté(e) par GAILLARD \* Olivier et Elisa, BARRY \* Geneviève (75) représenté(e) par GAILLARD \* Olivier et Elisa, BARTHELEMY (tlp) \* Edith (87) représenté(e) par GAILLARD \* Olivier et Elisa, BEAUVAIS \* René (82) représenté(e) par GAILLARD \* Olivier et Elisa, BRUNET REMAURY \* (tlp) Hélène (84) représenté(e) par GAILLARD \* Olivier et Elisa, CALLEDE (plv) \* Jean et Mon (86) représenté(e) par GAILLARD \* Olivier et Elisa, CAMBRIA \* Thibault et Marie (98) représenté(e) par GAILLARD \* Olivier et Elisa, CRET Gérard (plv) (89) représenté(e) par GAILLARD \* Olivier et Elisa, JOLLIVET \* Bruno (89) représenté(e) par BOBILLIER \* Josiane, LAURENT \* Guy (83) représenté(e) par BOBILLIER \* Josiane, LEROUX \* Christine (86) représenté(e) par BOBILLIER \* Josiane, MATRAT (plv) \* Antoine (89) représenté(e) par BOBILLIER \* Josiane.

### **ABSENTS : 58 copropriétaires représentant 5393 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), BOISSEAU \* Patrice (80), BONVALLET (plv) \* Marie (85), BOTTOT \* Claudine (84), S.A. BOUYGUES IMMOBILIER (267), BOYER Micheline (270), BRAVOZ \* Sylvain (84), BRIVE (tlp) \* Christophe (78), BRUZZO \*(plv) Florian (86), CHAUSSIN (plv) \* Céline (90), COTTREZ (plv) Liliane (189), COULON \* (tlp) Richard (86), D'ORIA \* Géraldine (104), DAUPHIN \* Didier (83), DE MEYER (plv) \* Régine (81), DE TOMASI \*(tlp) Augustin e (82), 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), 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), 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), REMOND THALLINGER \* Sylvie (86), RENAULD (plv) \* Arnoul et M (83), RIBOUD \* (PLV) Jean-Pierre (83), RIVENET \* (TLP) Claude-Arnaud (86), ROETYNCK (plv) Anais (79), RONDET (plv) \* Martine (95), SANDRIN (plv) \* Jean-Christoph (80), SAUVAGE \* Daniel et Elisabe (82), SAYAGH \* Jean-François et C (103), SCHWENCK \* (plv) Frederic (82), SCWEL Monsieur JAEGER (27), 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

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président(e) de séance Mme BOBILLIER

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour'** : 21 votants soit 4432 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 175 tantièmes.  
MOUCHEL LA FOSSE \* Jean-Pierre(175).

**La résolution est adoptée (4432/4432 en voix).** (Article 24)

## Point 02 : 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'** : 21 votants soit 4432 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 175 tantièmes.  
MOUCHEL LA FOSSE \* Jean-Pierre(175).

**La résolution est adoptée (4432/4432 en voix).** (Article 24)

## Point 03 : POINT D'INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVÉ CLIENTS

Un extranet est ouvert pour répondre à vos besoins sur le site : [www.stea-fit.com](http://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,
- 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](http://www.stea-fit.com), requiert un login 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 04 : RAPPORT D'ACTIVITÉ

Ci-joint rapport d'activité

Le syndic fait lecture de son rapport de gestion au cours de l'exercice 01/07/2019 au 30/06/2020. S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

## Point 05 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 30/06/2020 D'UN MONTANT DE 105649.44 €

L'assemblée générale du 29/01/2021 approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/07/2019 au 30/06/2020, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire avec la convocation, pour un montant de 105649,44 € TTC :

- Soit charges non récupérables pour un montant de 37 101,87 €
- Soit charges récupérables pour un montant de 68 547,57 €

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 120 306,00 €

#### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 20 votants soit 4301 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **Se sont abstenus** : 2 votants soit 306 tantièmes.  
MOUCHEL LA FOSSE \* Jean-Pierre(175), RICHARD BERNARD(131).

**La résolution est adoptée (4301/4301 en voix).** (Article 24)

## Point 06 : DÉSIGNATION DU SYNDIC

Le syndic, désigné par l'assemblée générale, en date du 29/01/2021, la SARL STEA FIT, ayant son siège social 1 place du Parlement – 31000 TOULOUSE, représenté 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 3101 2017 000 021 474 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse, le 22 septembre 2017, 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 2 220 000.00 euros, 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 01/01/2021, pour se terminer le 31/12/2023.

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'** : 20 votants soit 4301 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 131 tantièmes.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 175 tantièmes.  
MOUCHEL LA FOSSE \* Jean-Pierre(175).

**La résolution n'est pas adoptée selon les modalités de l'Article 25 (4301/10000), mais peut donner lieu à un nouveau vote soumis aux règles de l'Article 24.** (Article 25)

#### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 20 votants soit 4301 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 131 tantièmes.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 175 tantièmes.  
MOUCHEL LA FOSSE \* Jean-Pierre(175).

**La résolution est adoptée (4301/4432 en voix).** (Article 24)

**S'est opposé à la majorité :** 1 votant soit 131 tantièmes. RICHARD BERNARD(131).

## Point 07 : RÉAJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE 01/07/2020 AU 30/06/2021 D'UN MONTANT DE 122 406,00 €

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 01/07/2020 au 30/06/2021 arrêté à la somme de 122 406,00 € :

- Soit charges non récupérables pour un montant de 38 200,00 €
- Soit charges récupérables pour un montant de 84 206,00€

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'** : 20 votants soit 4301 tantièmes.
  - **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 131 tantièmes.
  - **S'est abstenu** : 1 votant soit 175 tantièmes.
- MOUCHEL LA FOSSE \* Jean-Pierre(175).

**La résolution est adoptée (4301/4432 en voix).** (Article 24)

**S'est opposé à la majorité :** 1 votant soit 131 tantièmes.  
RICHARD BERNARD(131).

## Point 08 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE DU 01/07/2021 AU 30/06/2022 D'UN MONTANT DE 122206.00 €

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 122206,00 € :

- Soit charges non récupérables pour un montant de 38 000,00 €
- Soit charges récupérables pour un montant de 84 206,00 €

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'** : 20 votants soit 4301 tantièmes.
  - **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 131 tantièmes.
  - **S'est abstenu** : 1 votant soit 175 tantièmes.
- MOUCHEL LA FOSSE \* Jean-Pierre(175).

**La résolution est adoptée (4301/4432 en voix).** (Article 24)

**S'est opposé à la majorité :** 1 votant soit 131 tantièmes.  
RICHARD BERNARD(131).

## Point 09 : DÉSIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL

Rappel des membres sortants : *Mr GAILLARD, Mr RICHARD.*

Sont candidats au conseil syndical Mesdames et Messieurs :

- MME BOBILLIER

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 21 votants soit 4432 tantièmes.

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

**La résolution n'est pas adoptée selon les modalités de l'Article 25 (4432/10000), mais peut donner lieu à un nouveau vote soumis aux règles de l'Article 24. (Article 25)**

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour'** : 21 votants soit 4432 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 175 tantièmes.  
MOUCHEL LA FOSSE \* Jean-Pierre(175).

**La résolution est adoptée (4432/4432 en voix). (Article 24)**

M GAILLARD

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour'** : 21 votants soit 4432 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 175 tantièmes.  
MOUCHEL LA FOSSE \* Jean-Pierre(175).

**La résolution n'est pas adoptée selon les modalités de l'Article 25 (4432/10000), mais peut donner lieu à un nouveau vote soumis aux règles de l'Article 24. (Article 25)**

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour'** : 21 votants soit 4432 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 175 tantièmes.  
MOUCHEL LA FOSSE \* Jean-Pierre(175).

**La résolution est adoptée (4432/4432 en voix). (Article 24)**

Après vote séparé de chacune des candidatures, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical MME BOBILLIER et M GAILLARD pour une durée de 3 ans.

Les membres élus donnent leur accord au syndic pour diffuser leur adresse mail sur le site extranet de STEA FIT.

L'élection des membres du conseil syndical induira la désignation de son Président, M GAILLARD est élu

## **Point 10 : CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL : FIXATION DU MONTANT DES MARCHÉS ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE**

Le copropriétaire MOUCHEL LA FOSSE \* Jean-Pierre (175) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

L'Assemblée Générale décide de fixer à 1000,00 euros le montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour'** : 20 votants soit 4301 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 131 tantièmes.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution n'est pas adoptée selon les modalités de l'Article 25 (4301/10000), mais peut donner lieu à un nouveau vote soumis aux règles de l'Article 24. (Article 25)**

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour'** : 20 votants soit 4301 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 131 tantièmes.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (4301/4432 en voix). (Article 24)**

**S'est opposé à la majorité :** 1 votant soit 131 tantièmes.  
RICHARD BERNARD(131).

## Point 11 : FIXATION DU MONTANT DES MARCHÉS ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE

Le copropriétaire MOUCHEL LA FOSSE \* Jean-Pierre (175) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

L'Assemblée Générale décide de fixer à 1000,00 euros le montant des contrats et marchés à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour'** : 20 votants soit 4301 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 131 tantièmes.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution n'est pas adoptée selon les modalités de l'Article 25 (4301/10000), mais peut donner lieu à un nouveau vote soumis aux règles de l'Article 24. (Article 25)**

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour'** : 20 votants soit 4301 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 131 tantièmes.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (4301/4432 en voix). (Article 24)**

**S'est opposé à la majorité :** 1 votant soit 131 tantièmes.  
RICHARD BERNARD(131).

## Point 12 : DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/07/2020 AU 30/06/2021

**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 6 120,30 €.

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.

**Projet de résolution :**

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021 à 6 % du montant du budget prévisionnel soit 7 344,36 €.

Elle autorise le syndic à appeler 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.

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour' :** 6 votants soit 2992 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 16 votants soit 1615 tantièmes.
- **S'est abstenu :** néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (2992/10000 en voix).** (Article 25)

**Se sont opposés à la majorité :** 6 votants soit 2992 tantièmes.

MOUCHEL LA FOSSE \* Béatrice(161), BEAUTIER \* Pierre et Clément(83), AUVRAY (plv) \* Alain et Syl(85), MENU \* Nicolas(99), LYON METROPOLE HABITAT DIRECTI(2484), DUMONT LAURENT ET NELLY(80).

## Point 13 : DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/07/2021 AU 30/06/2022

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 un montant de : 6 110,03 €

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.

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022 à 6% du montant du budget prévisionnel, soit un montant de 7 332,36 €.

Elle autorise le syndic à appeler 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

**Résultat du vote :**

- **Ont voté 'Pour' :** 6 votants soit 2992 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre' :** 16 votants soit 1615 tantièmes.
- **S'est abstenu :** néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (2992/10000 en voix).** (Article 25)

**Se sont opposés à la majorité :** 6 votants soit 2992 tantièmes.

MOUCHEL LA FOSSE \* Béatrice(161), BEAUTIER \* Pierre et Clément(83), AUVRAY (plv) \* Alain et Syl(85), MENU \* Nicolas(99), LYON METROPOLE HABITAT DIRECTI(2484), DUMONT LAURENT ET NELLY(80).

## Point 14 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Le copropriétaire MOUCHEL LA FOSSE \* Jean-Pierre (175) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Ci-joint devis :

- Entreprise E2C-ACCEO pour un montant TTC de 7 200,00€
- Entreprise ASCAUDIT pour un montant TTC de 4 560,00€

RAPPEL DU TEXTE DE LOI : article L 731-1 du code de la construction et de l'habitation.

Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ce diagnostic technique global comporte :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent code.

L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

L'assemblée générale, ayant connaissance de la possibilité prévue par l'article L 731-1 du code de la construction et de l'habitation de faire réaliser un diagnostic technique global afin d'information sur la situation générale de l'immeuble et sur les éventuels travaux à prévoir, et après avoir examiné plusieurs devis, décide :

- de faire réaliser le diagnostic technique global
- pour un montant de 4 560,00 €
- de missionner 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 : 01/04/2021

Conformément à l'article 18-1A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale confirme, après en avoir délibéré, que les honoraires spécifiques du syndic seront facturés à la vacation horaire conformément au mandat encours.

Rappel des textes : Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : A 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'** : 6 votants soit 2992 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 15 votants soit 1440 tantièmes.
- **S'est abstenu** : néant.

#### La résolution est adoptée (2992/4432 en voix). (Article 24)

**Se sont opposés à la majorité** : 15 votants soit 1440 tantièmes.

BARTHELEMY (tlp) \* Edith(87) représenté par GAILLARD \* Olivier et Elisa, BARRY \* Geneviève(75) représenté par GAILLARD \* Olivier et Elisa, BEAUVAIS \* René(82) représenté par GAILLARD \* Olivier et Elisa, CRET Gérard (plv)(89) représenté par GAILLARD \* Olivier et Elisa, CAMBRIA \* Thibault et Marie(98) représenté par GAILLARD \* Olivier et Elisa, BARONI (plv) \* Catherine(97) représenté par GAILLARD \* Olivier et Elisa, JOLLIVET \* Bruno(89) représenté par BOBILLIER \* Josiane, LEROUX \* Christine(86) représenté par BOBILLIER \* Josiane, BRUNET REMAURY \* (tlp) Hélène(84) représenté par GAILLARD \* Olivier et Elisa, CALLEDE (plv) \* Jean et Mon(86) représenté par GAILLARD \* Olivier et Elisa, LAURENT \* Guy(83) représenté par BOBILLIER \* Josiane, MATRAT (plv) \* Antoine(89) représenté par BOBILLIER \* Josiane, GAILLARD \* Olivier et Elisa(180), BOBILLIER \* Josiane(84), RICHARD BERNARD(131).

### Point 15 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA POSSIBILITE D'ASSISTER A DISTANCE (VISIOCONFÉRENCE, ETC) AUX ASSEMBLEES GENERALES TENUES EN PRESENTIEL

Ayant été informée des dispositions de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 donnant la possibilité de participer à l'assemblée notamment par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant son identification, l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques nécessaires ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant : ZOOM PRO pour un montant de 6 € TTC/lot/an.

Si la résolution est approuvée, ce montant sera rajouté dans le budget annuel en clé "charges à l'unité".

#### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 20 votants soit 4301 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 2 votants soit 306 tantièmes.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (4301/4607 en voix).** (Article 24)

**Se sont opposés à la majorité :** 2 votants soit 306 tantièmes.  
MOUCHEL LA FOSSE \* Jean-Pierre(175), RICHARD BERNARD(131).

## Point 16 : 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 17 : DÉCRET N°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 DES IMMEUBLES BÂTIS

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 syndic. 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.

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

**Il est 11:07**

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par la Présidente, 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 mentionnés 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, le 29/01/2021

Présidente : BOBILLIER Josiane

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 Mathias BOY ([m.boy@stea-fit.com](mailto:m.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](http://www.cnil.fr)