

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE MESSIEURS LES COPROPRIETAIRES DE
L'IMMEUBLE LES SYMPHONIES - IO/I6, rue Louis-Braille et I3/21, rue Florian
à VILLEURBANNE - QUI S'EST TENUE LE MERCREDI 30 SEPTEMBRE 1981 A 17 H 30
AU PALAIS DU TRAVAIL - 5, PLACE LAZARE GOUJON A VILLEURBANNE -

Cette assemblée avait été convoquée par le Syndic, dans les formes et délais prescrits par une convocation portant ordre du jour, adressée à chacun des copropriétaires.

L'état d'émargement, qui restera annexé au procès-verbal d'assemblée, fait ressortir que sont présents et représentés 21 copropriétaires sur 30 totalisant 9 576/10 000 millièmes. La majorité requise pouvant être atteinte pour toutes les questions figurant à l'ordre du jour, l'assemblée peut valablement délibérer.

NOMINATION D'UN PRESIDENT DE SEANCE :

Monsieur COQUERET est nommé Président de séance à l'unanimité. Le Syndic assure le secrétariat.

CONFIRMATION DU MANDAT DU SYNDIC DE LA SOCIETE C. BILLON S.A. :

Monsieur GUERPILLON, présente la Société C. BILLON S.A. et expose quel est le rôle du syndic : il représente la copropriété dans son ensemble à l'égard des tiers, des sociétés et en justice. Il signe les contrats d'assurance, de maintenance des ascenseurs et autres éléments d'équipement, d'engagement des gardiens, il paie les entreprises prestataires de services, les fournitures, établit un budget et demande des provisions sur charges pour faire face à ces dépenses, et pour respecter l'obligation légale d'avoir une trésorerie créditrice, il relance les copropriétaires défaillants. Il tient une assemblée générale annuelle.

Les honoraires de Syndic, pour cette gestion courante sont fixés à 350,00 F hors taxes par appartement.

La Société C. BILLON S.A. est confirmée dans son mandat de syndic pour une période de TROIS ANS.

Le contrat de syndic, rappelant les fonctions du syndic et les conditions de rémunération qui viennent d'être développées, sera signé au nom du Syndicat des copropriétaires par le Président de séance.

Ces résolutions sont adoptées à l'unanimité.

ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL :

Les membres du Conseil Syndical ci-dessous désignés assurent le suivi de la gestion de l'immeuble en collaboration avec le Syndic.

Ils sont élus pour une période de TROIS ANS.

Rue Louis Braille : Bat K L N° 10 : Mr COUDERT
Mr GINEYS
Bat M N N° 12 : néant
Bat O P N° 14 : Mr COQUERET
Mr BERGEROT (suppléant)
Bat Q R N° 16 : Mle PREBOLINI

.../...

Rue Florian : Bat B - n° 13 : néant
Bat C D - n° 15 : Mr JANET
Bat E F - n° 17 : Mr CASTILLA
Mr MARTIN (suppléant)
Bat G H - n° 19 : Mr CHAMPLY
Bat I J - n° 21 : Mr GEOFFRAY
Mr EMERICH

Ces résolutions sont adoptées à l'unanimité.

PRESENTATION DES CONTRATS SOUSCRITS POUR LA COPROPRIETE :

a/ E.D.F. - ELECTRICITE CHAUFFAGE :

Il existe un poste de comptage différent pour le groupe de bâtiment KLMNOPQR rue Louis-Braille et celui des bâtiments BCDEFGHIJ rue Florian. L'abonnement souscrit auprès d'E.D.F. est un contrat de distribution d'énergie moyenne tension "tarif vert" unique pour tous les services généraux : éclairage intérieur des parties communes, éclairage extérieur, force motrice des ascenseurs, ventilation mécanique et chauffage de base.

Pour permettre une ventilation entre l'électricité utilisée pour le chauffage et l'énergie utilisée pour l'éclairage des équipements, le syndic propose de reprendre l'estimation de l'E.D.F. : le chauffage représente 90 % de la dépense facturée par E.D.F. et 10 % de charges de masse générale.

La répartition des dépenses d'électricité se fera donc de la façon suivante :

- 90 % du montant des factures des bâtiments KLMNOPQR sera imputé sur le compte de chauffage de ce groupe,
- 90 % du montant des factures des bâtiments BCDEFGHIJ sera imputé sur le compte de chauffage de ce groupe,
- les 10 % restant des factures E.D.F. des deux groupes de bâtiments seront imputés sur la masse générale de l'immeuble.

b/ assurance :

L'immeuble est assuré par la police A.G.F. n° 32 072 390 pour les risques incendie avec garantie des pertes indirectes à 20 %, vol de matériel d'entretien dans un local fermé à clé, responsabilité civile, dégât des eaux avec recherche de fuite et infiltrations à travers les terrasses, bris de glace.

Pour le premier exercice budgétaire, les primes d'assurance seront imputées bâtiment par bâtiment, en fonction de leur date de réception.

c/ Espaces verts :

Un contrat provisoire du 1er Juillet au 31 Décembre a été conclu avec le paysagiste, Monsieur CHAMAVAT, pour six tontes, les espaces verts aménagés autour du groupe de bâtiments rue Louis-Braille, pour 3 645,60 F TTC.

Pour l'année 1982, le syndic présentera un chiffrage comparatif entre l'engagement d'une société, et l'emploi du gardien pour l'entretien des espaces verts, et l'assemblée mandate à l'unanimité le Conseil Syndical pour choisir au mieux des intérêts de la copropriété.

d/ Gardiennage :

Un contrat d'emploi d'un gardien et d'une gardienne conforme à la nouvelle convention collective sera mis au point en liaison avec le Conseil Syndical. Le Syndic présentera un tableau des tâches et de leur fréquence pour choisir la formule adaptée à l'immeuble et conforme aux intérêts de la copropriété. Cette résolution est acceptée à l'unanimité. Monsieur et Madame RUA occupent l'appartement de fonction des gardiens.

Madame RUA est employée à plein temps à partir du 1er OCTOBRE 1981 pour un salaire brut de 2 394,21 F.

DETERMINATION DES CLAUSES PRINCIPALES DES DIFFERENTS CONTRATS D'ENTRETIEN, D'ABONNEMENT OU DE MAINTENANCE QUE LE SYNDIC AURA A SOUSCRIRE POUR LA COPROPRIETE :

a/ entretien des espaces verts par le gardien :
L'assemblée à l'unanimité mandate le conseil syndical.

b/ entretien du chauffage électrique portant sur le chauffage de base par convecteurs bi-jonction, et sur le chauffage d'appoint: devis SCEDIT : 177,85 F TTC par appartement.

Maintenance de la ventilation mécanique contrôlée, devis SCEDIT : 3 763,20 F TTC.
Monsieur DE COMBEJAN de la SCEDIT, avec l'accord du Président de séance, explique le fonctionnement de ce type de chauffage et les prestations de maintenance :

Les convecteurs sont en bi-jonction base + appoint, à l'exception des convecteurs de l'entrée, de la cuisine, de la salle de bains qui sont seulement en appoint.

La base assure une température de 12° C et est programmée par les régulateurs :

2 pour la rue Florian, 3 pour la rue Louis-Braille.

Une vérification annuelle des convecteurs sera effectuée dans les appartements permettant de contrôler la conformité et le bon fonctionnement des installations. A l'occasion de cette visite, un contrôle des extractions d'air et des arrivées d'air pourra être effectué, le bon fonctionnement de la ventilation mécanique et du chauffage étant liés.

L'assemblée, à l'unanimité, donne son accord de principe sur un contrat de maintenance du chauffage électrique, et de la ventilation mécanique. Elle mandate le Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise.

c/ entretien normal des ascenseurs :

Devis TTC	10/12 L. Braille 2 asc.	14/16 rue L. Braille 13 à 21, rue Florian 7 as
DUNET.....	3 175,20	35 078,13
SORETEX	5 399,11	55 480,85

La proposition SORETEX est assortie d'une gratuité d'un an de l'entretien pour un contrat de trois ans.

La proposition DUNET est assortie d'une gratuité de trois mois d'entretien pour un contrat d'un an.

Ces périodes de gratuité ne débutent qu'au jour de la mise en service définitive des ascenseurs.

Après discussion, l'assemblée décide à l'unanimité de confier l'entretien des neuf ascenseurs de l'ensemble de la copropriété à la Société des Ascenseurs DUNET.

d/ Une vérification annuelle des extincteurs des garages en sous-sol sera effectuée par la Société DESAUTEL, le contrat prenant effet au 1er Juillet 1982.

Les extincteurs seront mis en place lorsque les garages seront davantage occupés : les risques de vols étant élevés.

e/ Désinfection des gaines de vide-ordures :

Devis par opération : LYONNAISE D'HYGIENE : 2 133,73 F TTC

RHONE ALPES HYGIENE : 1 364,16 F TTC

L'assemblée, à l'unanimité, donne son accord sur le devis RHONE ALPES HYGIENE pour une désinfection annuelle, à effectuer pendant l'été.

f/ Compteurs individuels d'eau froide : pose, location et relevés de compteurs individuels d'eau froide :

Entreprise	Pose	Location	1 relevé par an	2 relevés par an	TOTAL Ire année	TOTAL 2ème année
S.E.C.D.	16,15	34,87	3,89		55,71	38,76
S.E.C.R.	22,96	34,36	3,71	5,97	68,03 ou 70,29	37,07 ou 40,33
C.F.C.E.	16,05	35,20	3,79	6,12	55,04 ou 57,37	38,99 ou 41,32

L'assemblée générale à l'unanimité décide de la pose de compteurs individuels

.../...

d'eau froide et mandate le conseil syndical pour le choix de l'entreprise et de la formule d'achat ou de location.

ESTIMATION DU COUT DES DEPENSES COURANTES POUR UN EXERCICE - FIXATION DU BUDGET PREVISIONNEL PERMETTANT D'APPELER LES PROVISIONS TRIMESTRIELLES SUR LES CHARGES DU 1er JUILLET 1981 au 30 JUIN 1982 :

Prix moyen au m2 pour un F3 : 65,00 F par an,
soit, pour un F3 de 68 m2 : $65,00 \text{ F} \times 68 = 4\,420,00 \text{ F}$.
Il faut prévoir un prix au m2 un peu plus élevé pour un appartement plus petit,
un peu moins élevé pour un appartement plus grand.

L'exercice budgétaire va du 1er Juillet 1981 au 30 Juin 1982.

Le Syndic appellera quatre provisions trimestrielles égales au quart du budget prévisionnel 1981/1982 fixé à 65,00 F du m2 habitable.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

INFORMATION SUR LES GARANTIES BIENNALES ET DECENNALES.

Le Syndic expose quelles sont les caractéristiques des garanties biennales et décennales applicables à l'immeuble, en précisant que le nouveau régime de ces garanties ne s'applique qu'aux immeubles dont le permis de construire est postérieur au 1er Janvier 1979, ce qui n'est pas le cas des SYMPHONIES (P.C. du 2.4.1975).

Pour être couverts par la décennale, les désordres doivent porter atteinte à la solidité de l'édifice ou le rendre impropre à sa destination. Il s'agit essentiellement de vices de construction affectant les gros ouvrages, c'est à dire qu'ils concernent la solidité ou la stabilité de la structure, les éléments qui lui sont intégrés ou forment corps avec elle (canalisations encastrées), le clos et le couvert notamment l'étanchéité des terrasses, des caves, des garages.

La garantie biennale couvre les autres éléments de l'immeuble encore appelés les "menus ouvrages" tels que les canalisations non encastrées, les revêtements de sols collés, les cloisons rapportées.

Les appareils, tels que les moteurs de VMC, ascenseurs, ne sont pas considérés comme des ouvrages, et ne bénéficient que de la garantie de leurs constructeurs, l'entrepreneur étant assimilé à un installateur vendeur et non à un constructeur.

Le Syndic se fera remettre un exemplaire de la police dommages ouvrage de l'immeuble, et renouvellera ses réserves concernant les inondations des garages et des caves, ainsi que pour l'écoulement défectueux des eaux de pluies sur les escaliers extérieurs.

Une ou deux plaques seront à faire supprimer sur la voie de circulation en terre battue devant les 14 et 16, rue Louis-Braille.

AUTORISATION A DONNER AUX COPROPRIETAIRES QUI LE SOUHAITERAIENT DE POSER DES STORES SUR LEURS LOGGIAS.

L'assemblée prend acte du coloris choisi par l'Architecte de l'immeuble, Mr Bernard BALAY : il s'agit d'une toile rayée marron/blanc, référence RC 527 fournie par les stores ECOCHARD.

Elle autorise tout propriétaire qui le souhaiterait, à poser des stores sur ses loggias, en respectant ce coloris.

Ces résolutions sont adoptées à l'unanimité.

Les copropriétaires du rez de chaussée, souhaitant poser un volet sur la fenêtre de leur cuisine, sont autorisés à le faire.

Ils devront respecter le ton des volets en place.

Les devis sont à transmettre au Conseil Syndical, pour affichage.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR L'ELABORATION D'UN REGLEMENT INTERIEUR DE L'IMMEUBLE

Le projet de règlement intérieur sera adopté par le conseil syndical et affiché dans l'immeuble.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

ORGANISATION DE LA GESTION DU TENNIS.

Après échange de vues, il est décidé de confier au Conseil Syndical l'adoption d'un règlement d'utilisation du tennis.

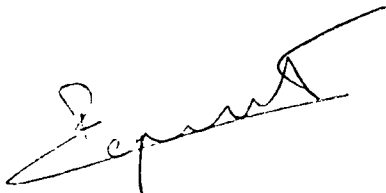
Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Il est demandé de porter à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale les questions suivantes :

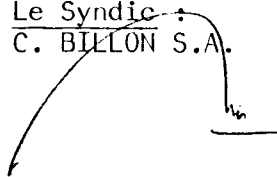
- pose d'un interphone,
- installation d'une porte de garage.

L'ordre du jour étant épuisé, et plus aucune question n'étant posée, la séance est levée à 21 h 30.

Le Président de Séance :
Mr COQUERET,



Le Syndic :
C. BILLON S.A.



Article 42 - alinéa 2 - Loi du 10 JUILLET 1965 :

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic".

administration d'immeubles
syndic de co-propriété

C. BILLON S. A. 4, Bd EUGÈNE-DÉRUELLE - LYON 3^e — 69427 LYON CEDEX 3 — TÉL. (7) 262.75.21 +

SOCIÉTÉ ANONYME AU
CAPITAL DE 1 500.000 FRANCS
R. C. LYON B 955 515 838

C. C. P. LYON 118-52 F
CAISSE DE 13 H. A 17 H.
BUREAUX DE 14 H. A 17 H.
SAUF SAMEDI ET VEILLE DE FÊTES
RÉCEPTION SUR RENDEZ-VOUS

Monsieur PALLIET Philippe
81, Cours de la République

69100 VILLEURBANNE

N/RÉF. 0440 BSG/JR.

V/RÉF.

Immeuble : "Les Symphonies" à Villeurbanne
10/16, rue L. Braille - 13/21, rue Florian

LYON, le 22 Décembre 1981

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Nous vous demandons de prendre bonne note d'une légère modification dans la rédaction du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 30.09.81, concernant les volets, en haut de la page 5.

Ce texte, plus conforme aux délibérations a été suggéré par Monsieur JANET et accepté par la Présidente du Conseil Syndical, Mademoiselle PREBOLIN et par le Président de Séance Monsieur COQUERET.

Texte annulé :

. Les copropriétaires du rez-de-chaussée, souhaitant poser un volet sur la fenêtre de leur cuisine, sont autorisés à le faire.

Ils devront respecter le ton des volets en place.

Nouveau texte :

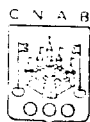
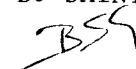
" Tous les copropriétaires du rez-de-chaussée sont autorisés à remplacer leurs volets par des volets métalliques, non seulement à leur cuisine mais à toutes les fenêtres.

Les copropriétaires en étage, sont autorisés à poser un volet à leur cuisine, ces dernières en étant dépourvues.

Les volets métalliques devront être semblables par leur couleur et leur aspect à ceux actuellement en place.

Veuillez croire, Madame, Mademoiselle, Monsieur, à l'expression de nos sentiments distingués.

B. SAINT GAL



Membre de la Confédération Nationale des Administrateurs de biens Syndics de Co-propriétés de France.
Carte Professionnelle N° 73-154 délivrée par la Préfecture du Rhône.

Garanti par la Société de Caution Mutuelle des Administrateurs de Biens (S.O.C.A.M.A.B.) 18, Rue de Beaurepaire, 75008 PARIS.