

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE MESSIEURS LES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE LES SYMPHONIES - 10/16, RUE L. BRAILLE et 13/21 RUE FLORIAN à VILLEURBANNE - QUI S'EST TENUE LE MERCREDI 20 OCTOBRE 1982 AU PALAIS DU TRAVAIL PLACE LAZARE GOUJON A VILLEURBANNE A PARTIR DE 18 H.

L'état d'émargement annexé au procès-verbal d'assemblée, fait ressortir que sont présents ou représentés 37 copropriétaires sur 65 totalisant 5094/10000 millièmes.

Préalablement à l'ouverture des débats, le Syndic informe l'assemblée que quelques copropriétaires n'ont pu être convoqués dans les délais réglementaires, car le gardien n'a pas fait signer la feuille d'émargement contre remise des convocations à tous les copropriétaires résidents.

De ce fait l'assemblée ne peut valablement statuer sur les questions de l'ordre du jour. La présente réunion a touterois lieu à titre d'information, et une nouvelle assemblée générale sera convoquée : par la remise des convocations contre émargement pour les résidents, par lettre recommandée avec accusé de réception pour les copropriétaires non résidents, et un affichage de la convocation sera effectué dans les allées.

1/ Election du bureau de l'assemblée.

Mademoiselle PREBOLIN est élue Présidente de Séance.

2/ Examen et approbation des comptes arrêtés au 25 septembre 1981 et au 30 juin 1982.

L'immeuble étant constitué de deux corps de bâtiments distincts, qui ont été réceptionnés à des dates différentes :

- Rue Louis Braille le 7 mai 1981.
- Rue Florian le 25 septembre 1981.

Le Syndic en accord avec le Conseil Syndical a fait deux arrêtés de comptes.

Le premier arrêté de comptes du 7 mai 1981 au 25 septembre 1981, concerne exclusivement les dépenses relatives à cette période et aux bâtiments de la rue L. Braille.

Le deuxième arrêté du 26 septembre 1981 au 30 juin 1982 comprend les dépenses relatives à cette période et concernant l'ensemble de la copropriété rue L. Braille, rue Florian et des garages.

Sur le compte individuel de chaque copropriétaire, concerné par la première répartition, le solde de cet exercice est reporté sur le nouveau compte au 30 juin 1982.

Sur chaque compte individuel la répartition des charges est faite également au prorata des jours où chacun a été copropriétaire. Les factures ont été vérifiées par le Conseil Syndical, ainsi que leur ventilation par période et par niveau.

Chaque copropriétaire a reçu un état des dépenses de la copropriété, auquel est annexé le budget prévisionnel du 1/7/1982 au 30/06/1983, et un compte individuel précisant sa participation.

Il n'y a pas eu de prorata pour la période de chauffe et l'eau froide a été répartie aux millièmes de copropriété, tous les compteurs n'étant pas posés au 30 juin 1982, ceci en accord avec le Conseil Syndical.

Pour quelques compteurs non posés, ou dont on n'aura pas de relevé, la répartition se fera aux millièmes de copropriété sur la consommation totale de l'immeuble.

... / ...

Les demandes de provision, égales au quart du budget prévisionnel, sont appelées une dizaine de jours avant le début de chaque trimestre civil.

Des avances de trésorerie égales au quart du budget n'ont pas été encaissées. Le Syndic annulera ces fonds de trésorerie et imputera à chaque copropriétaire un fonds de trésorerie égal à 2/12 è du budget prévisionnel 1982/1983, au prorata des millièmes de chacun.

3/ Vote du budget du 1er juillet 1982 au 30 juin 1983.

Le budget prévisionnel 1982/83 établi en liaison avec le Conseil Syndical se monte à 576.000,00 francs et tient compte des dépenses courantes prévisibles pour un exercice complet de 12 mois.

Après examen, ce budget est approuvé par l'assemblée.

4/ Mandat donné au Conseil Syndical pour :

- a) Eventuellement assigner le promoteur en raison des défauts d'étanchéité et d'écoulement d'eau sur les voies pompiers.

- Voies de circulation :

Elles ont été rechargées en gorrhe, mais des flaques se forment dès qu'il pleut car il n'y a pas de système de drainage. Le paysagiste a proposé un devis de 20.000,00 francs pour la mise en place d'un passage de 80 cm de large de pavés autobloquants, la SCI n'a pas accepté de prendre en charge ces frais.

- Escaliers extérieurs :

L'eau pluviale s'évacue par les puisards en bas de cage. Ceux-ci sont rapidement saturés, et l'eau rentre dans les sous sols des caves. Certaines portes sont voilées par l'humidité et l'installation électrique qui n'est pas étanche disjoncte parfois. En ce qui concerne ces escaliers extérieurs la SCI estime que le descriptif a été respecté.

- Infiltrations dans les garages et les caves :

Plusieurs reprises ont été faites, mais d'autres points d'infiltrations n'ont pas été étanchés. La SCI accepte d'intervenir sur ces défauts.

La copropriété peut, soit :

- 1/ Engager une procédure au fond, ce qui suspend les délais en biennale et décennale et entraîne des frais de justice, d'expertises, des recours des parties mises en cause à leurs assurances, et des délais très longs jusqu'au prononcé du jugement en première instance, puis éventuellement de décision de Cour d'Appel, (un recours en cassation n'étant en outre pas à exclure).
- 2/ Assigner en référé pour demander la nomination d'un expert judiciaire qui déposera un rapport établi contradictoirement entre les parties. Mais cette assignation n'est pas suspensive, les délais de garantie biennale et décennale continuent à courir.

Au vu du rapport de l'expert judiciaire la copropriété met en demeure l'entreprise d'exécuter les travaux dans un certain délai, au delà duquel on demande à une autre entreprise d'effectuer ce travail aux frais de l'entreprise mise en cause.

... / ...

Le Conseil Syndical souhaiterait connaître le coût des travaux nécessaires avant d'engager une procédure.

L'assemblée mandate le Conseil Syndical avec les pouvoirs les plus larges pour décider de l'action à engager, si dans un délai raisonnable, une solution amiable n'a pas pu aboutir.

- b) Décider des problèmes de gardiennage et des solutions à retenir.

De nombreux rappels à l'ordre ont été faits aux gardiens, des lettres de réclamation ont été adressées au Syndic portant essentiellement sur :

- un travail insuffisant, notamment pour l'enlèvement des mauvaises herbes et le binage des massifs, le nettoyage des paliers, des locaux vide-ordures et techniques.
- un comportement parfois fort peu courtois à l'égard des copropriétaires.
- parmi les copropriétaires présents, aucun n'a vu travailler depuis mai 1982, Madame RUA alors qu'elle est censée effectuer deux heures de prestations quotidiennes.

Les copropriétaires qui auraient des observations à faire, sont priés de les adresser par écrit au Syndic, afin de constituer un dossier pour le licenciement éventuel des gardiens.

5/ Election de nouveaux membres du Conseil Syndical.

Les allées - 12 rue L. Braille et 13 rue Florian - n'ont pas de représentants. En outre, certains membres du Conseil Syndical n'ont assisté à aucune réunion et il faudra envisager leur remplacement lors de la prochaine assemblée de copropriété.

6/ Installation d'une porte automatique pour l'accès des véhicules au garage avec commande à clé ou ultra-sons.

Deux propositions :

- . Deux portes basculantes sous l'entrée cochère située sous le bâtiment - 10 rue L. Braille -
devis MGE : 69.952,65 F TTC.
- . Deux portes guillotines placées au bas de la rampe d'accès contre la dalle garage, avec commande sur la rue,
devis L'INVULNERABLE : 51.531,70 F TTC.

Demander en option, pour la sécurité, une petite porte piétons avec serrure antipanique.

Demander deux autres devis pour la porte guillotine en bas de rampe.

La décision est à prendre aux millièmes de la masse générale de l'immeuble, elle peut être prise à la majorité simple des présents si l'on considère qu'il s'agit, non pas d'une amélioration exceptionnelle mais d'une installation normale effectuée dans un souci de protection des occupants de l'immeuble.

Par un vote indicatif l'assemblée est favorable à la fermeture des garages, trois copropriétaires y sont opposés. La Caisse de Retraite des Personnels Navigants de l'Aviation Civile y est favorable.

Interphone : Deux devis sont présentés, Antenne Collective Rhodanienne, Rhône Alpes Antenne. Le coût moyen par appartement, suivant le nombre de logements par allée, varie de 650,00 à 1000,00 francs TTC.

Sur le principe, la Caisse de Retraite est favorable à cette installation.

La double majorité est nécessaire pour prendre cette décision par allée.

7/ Assurance multirisques Copropriété.

Le Syndic présente à l'assemblée les clauses d'un contrat portant extension des garanties et couvrant les impayés de charges des copropriétaires défaillants. Il comprend aussi une formule de gestion directe des petits sinistres, permettant leur règlement rapide, sans passer par la Compagnie ou son expert.

Ce nouveau contrat sera examiné avec le Conseil Syndical lorsque la police actuelle pourra être résiliée, ceci ne pouvant être fait avant le 30 juin 1984.

Autres questions.

- Accord pour la pose d'une fermeture métallique en haut des escaliers de secours des garages, avec barre anti-panique, une couche minium, une couche peinture, suivant devis Serrurerie Rhône Alpes de Frs : 2.469,60 TTC.
- Accord sur l'aspiration des couloirs des sous-sols, caves et garages pour un prix plafonné à 2.700,00 F TTC.

Un affichage préviendra de la date d'intervention de l'entreprise de nettoyage afin de permettre aux copropriétaires qui le voudraient de laisser leur porte de garage individuelle ouverte pour une aspiration de celui-ci.

- Accord sur devis Serrurerie Rhône Alpes de 876,12 F TTC pour le remplacement d'un portillon dans les escaliers au rez-de-chaussée 15 rue Florin.

L'ordre du jour étant épuisé, et plus aucune question n'étant posée la séance est levée à 20 heures 30.

Le Président de Séance :

Mademoiselle PREBOLIN

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".