

C. BILLON S.A.

ADMINISTRATION D'IMMEUBLES
SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

SA CAPITAL DE 1 500 000 F - 119 AV. DE SAXE LYON 3^e - 69427 LYON CEDEX 3 - TÉL (7) 862.75.21 - TÉLEX JURISAX 340 270

COMPTE RENDU DU PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE "LES SYMPHONIES" 13 à 21, RUE FLORIAN
et 10 à 16, RUE LOUIS BRAILLE à VILLEURBANNE TENUE LE LUNDI 4 NOVEMBRE
1985 A 18 HEURES DANS LA SALLE DES EXPOSITIONS - PALAIS DU TRAVAIL - 2^e
ETAGE - 5, PLACE LAZARE-GOUJON à VILLEURBANNE, SUR CONVOCATION REGULIERE
DU SYNDIC LA REGIE C. BILLON S.A. - 119, AVENUE DE SAXE A LYON 3^e

Selon l'état d'émargement qui restera annexé au cahier des procès-verbaux 7919/10000 des millièmes masse sont présents ou régulièrement représentés.

Sont absents : Mrs BATAILLON - BEAUBOIS - BERGEROT - BERTHAUT - BONNET JJ
CHEVALIER - CORBET - DAMOUR - DAVID - DEBROSSE - DHAZE - DUMAS - FAURE
FRABOULET - GENOUD - GIUSTINIANI - LAURAIN - LEBLANC - MAZABRARD - MOULAIRI
PERRET - PERRIER - Sté PICOT BOUVIER - POCINO - RENAUD - RENAULD LEERE -
S. L. C. - THEOULE - THIERY - VERNAY - VINCENT - VOLLE - ZANETTI représentant
ensemble 2 081/10 000.

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer.

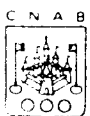
1 - FORMATION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE ET ELECTION D'UN PRESIDENT DE SEANCE :

A l'unanimité, Monsieur LIROLA est élu Président de séance.

Le secrétariat est assuré par le Syndic, C. BILLON S.A.

Le Président ouvre la séance, et invite à passer à l'ordre du jour.

.../...



Membre de la Confédération Nationale des Administrateurs de biens Syndics de Copropriété de France.
Carte Professionnelle 73-154 délivrée par la Préfecture du Rhône.
Garanti par la S.O.C.A.M.A.B., 18 rue Beaurepaire 75010 Paris
Tél. LYON B 955 51 58 38



2 - EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 30 JUIN 1985 ET QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION - MODIFICATION EVENTUELLE DE LA DATE D'ARRETE DES COMPTES AU 30 MAI AU LIEU DU 30 JUIN :

Un rapport établi par Monsieur LIROLA permet de comparer les dépenses et le budget qui arrivent à un équilibre.

Après un large débat, les comptes sont approuvés à l'unanimité des présents et représentés. L'assemblée adopte à l'unanimité des présents et représentés la date du **31 Mai** pour l'arrêté des comptes de chaque exercice, à compter du 31 MAI 1986, afin de permettre le contrôle des factures en juin, et éviter les absences dues aux congés annuels.

3 - ETUDE ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DU 1er JUILLET 1985 AU 31 MAI 1986 :

Le budget est proposé pour douze mois, pour un montant de 830 000 F soit, pour 11 mois un budget de 760 000 F pour la période du 1er JUILLET 1985 au 31 MAI 1986.

Ce budget tient compte d'une pleine occupation des appartements : ceux-ci ayant tous été vendus.

Après délibérations, le budget est approuvé à l'unanimité des présents et représentés, pour 760 000 F pour 11 Mois.

4 - GARDIENNAGE : MANDAT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR DECISION D'AUGMENTATION DU SALAIRE DE LA GARDIENNE DURANT L'EXERCICE 1985/86 :

Votent contre cette résolution : Mr BAUD et Mr BREANT (représenté par Monsieur BAUD) représentant ensemble 147/10 000.

Sont pour : 7772/10000.

A la majorité des présents et représentés, il est décidé d'une augmentation en faveur de Madame DA ROCHA, gardienne, avec effet retroactif au 1er Juillet 1985 à 122 % du salaire de base, puis à compter du 1er Janvier 1986, augmentation à 125 % du salaire de base.

Cette augmentation est effectuée pour compenser le salaire d'embauche, qui avait été minoré et du fait de la satisfaction de la majorité des copropriétaires, pour le travail réalisé.

5 - INTERPHONES : EQUIPEMENT DES ALLES 12 RUE LOUIS BRAILLE ET 19 RUE FLORIAN SUIVANT DEVIS ACR :

Il est procédé à un vote par appel nominatif :

. 12, rue Louis Braille :

Sont pour : CRPNAC - Mrs FALINOWER - OHANESSIAN - PALLIET - POULAT et VIGNOLI représentant ensemble 440/671

Sont contre : 0

Sont absents : Mrs CORBET - DUMAS - LAURAIN - MAZABRARD - THIERRY et VINCENT représentant ensemble 231/671.

Le quorum de majorité est de 504/671.

Le projet est repoussé.

. 19, rue Florian :

Sont pour : Mrs BALDAUF - BONNET Pierre - CRPNAC - CHAMPLY - COSSERAT - FAVRE - FLOCARD et MAGNIN représentant ensemble 637/929

Sont contre : Mrs BAUD - BREANT et DURAND représentant ensemble 181/929

Sont absents : Mrs DHAZE et FAURE représentant ensemble 111/929

Le quorum de majorité est de 697/929.

Le projet est repoussé.

Ces questions ne seront, sur le principe, plus délibérées tant qu'une possibilité majoritaire ne sera pas réalisée.

.../...

6 - ASCENSEURS : PROPOSITION PAR ALLEES DE CONTRAT D'ENTRETIEN SIMPLE ET DE CONTRAT D'ENTRETIEN COMPLET PAR LES ETABLISSEMENTS DUNET ET SORETEX, suivant devis proposés dans la convocation :

Après un large débat, il est passé à un vote nominatif par allée, sur la proposition des Etablissements SORETEX :

. 16, rue Louis-Braille : résolution contrat d'entretien simple SORETEX :

Votent pour : 738/1000

Votent contre : 0/1000

Sont absents : Sté PICOT BOUVIER - SLC et Mr ZANETTI représentant ensemble 262/1000

A la majorité, il est décidé de souscrire un contrat d'entretien simple auprès de SORETEX pour un cout annuel TTC de F 6 370,00 (valeur 1/7/1985).

. 14, rue Louis-Braille : résolution contrat d'entretien simple SORETEX :

Votent pour : 820/1000

Votent contre : 0/1000

Sont absents : Mrs BEAUBOIS - BERGEROT et MOULAIRE représentant ensemble 180/1000

A la majorité, il est décidé de souscrire un contrat d'entretien simple auprès de SORETEX pour un cout annuel TTC de F 6 525,27 (valeur 1/7/1985).

. 12, rue Louis-Braille : résolution de vote d'un contrat complet SORETEX :

Votent pour : 614/1000

Votent contre : 96/1000 Mr FALINOWER qui vote pour DUNET contrat simple.

Sont absents : Mrs CORBET - DUMAS - LAURAIN - MAZABRARD - THIERRY et VINCENT représentant ensemble 290/1000

A la majorité, il est décidé de souscrire un contrat d'entretien complet auprès de SORETEX pour un cout annuel TTC de F 6 909,36 (valeur 1/7/1985).

. 10, rue Louis-Braille : résolution contrat d'entretien complet SORETEX

Votent pour : 496/1000

Votent contre : 0/1000

Sont absents : Mrs DAVID - FRABOULET - LEBLANC et POCINO représentant ensemble 504/1000.

A la majorité, il est décidé de souscrire un contrat d'entretien complet auprès de SORETEX pour un cout annuel TTC de F 6 909,36 (valeur 1/7/1985)

. 21, rue Florian : résolution contrat d'entretien simple SORETEX

Votent pour : 817/1000

Votent contre : Mr GEOFFRAY qui souhaite le maintien à DUNET et représentant 68/1000

Sont absents : Mrs DAMOUR - PERRET - RENAUD et VERNAY, représentant ensemble 115/1000.

A la majorité, il est décidé de souscrire un contrat d'entretien simple auprès de SORETEX pour un cout annuel TTC de F 6 990,87 (valeur 1/7/1985).

. 19, rue Florian : résolution contrat d'entretien simple SORETEX

Votent pour : 696/1000

votent contre : Mrs BAUD - BREANT - CHAMPLY représentant ensemble 182/1000

S'abstient : Mr COSSERAT représentant 22/1000.

A la majorité, il est décidé de souscrire un contrat d'entretien simple auprès de SORETEX pour un cout annuel TTC de F 6 832,14 (valeur 1/7/1985).

.../...

. 17, rue Florian : résolution contrat d'entretien simple SORETEX :

Votent pour 974/1000

Votent contre : 0/1000

Est absent : SLC : représentant 26/1000.

A la majorité, il est décidé de souscrire un contrat d'entretien simple auprès de SORETEX, pour un cout annuel TTC de F 6 990,87 (valeur 1/7/1985).

. 15, rue Florian : résolution contrat d'entretien simple SORETEX

Votent pour : 787/1000

Votent contre : 0/1000

Sont absents : Mrs BERTHAUT - GIUSTINIANI - RENAULD et SLC représentant ensemble 213/1000.

A la majorité, il est décidé de souscrire un contrat d'entretien simple, auprès de SORETEX pour un cout annuel TTC de F 6 832,14 (valeur 1/7/1985).

. 13, rue Florian : résolution contrat d'entretien simple SORETEX

Votent pour : 877/1000

Votent contre : 0/1000

Est absent : Mr VOLLE représentant 123/1000.

A la majorité, il est décidé de souscrire un contrat d'entretien simple, auprès de SORETEX pour un cout annuel TTC de F 6 680,57 (valeur 1/7/1985).

Il est demandé au Syndic de préciser à SORETEX de voir plus particulièrement le problème des allées 10 et 12 au niveau des ferme-portes.

7 - PROJET DE FERMETURE DE LA COPROPRIETE :

Suivant projet présenté sur la convocation. Le Syndic confirme le descriptif établi par le Conseil Syndical.

Après délibérations, il est passé au vote :

. Votent contre : Mrs GEOFFRAY - BOURBON (représentée par Mr GAY) - CRPNAC (représentée par Mr GEOFFRAY) - TAPONAT - BAUD - EMERICH (représenté par Mr VILLALBA) - BREANT (représenté par Mr BAUD) - VILLALBA - DURAND (représentée par Mr CHAMPLY) - CHAPELON (représenté par Mr LIROLA) - PENEL - BERTRAND - BALDAUF (représentée par Mr JANET) - TILLET - MEZIAT SUCHERE (représentée par Mr JANET) - PINATEL - BOUCHAREL (représenté par Mr PINATEL) - RUDELLE - BLANC TAUREL (représentée par Mr BLANC) - DUMONT (représenté par Mr BLANC) - BARLIER GAY - FAVRE Raymond (représenté par Mr GEOFFRAY) - HANTZ (représenté par Mr GAY) - ROLLION (représentée par Mr LIROLA) JANET - CHAMPLY et MARCEL (représenté par Mr BLANC) représentant ensemble : 4 804/10 000.

. Votent pour : Mrs MARTIN (représenté par Mr CASTILLA) - CASTILLA - COSSERAT (représenté par M. DEVISE) - FILLOUX - PALLIET - PREBOLIN - BOURZAY - FAYE FLOCARD - WEHRLIN (représenté par M. FAYE) - GUYOT - ECHEVESTE - GALY - DENIS - JACOULOT - DEVISE - VIGNOLI - POULAT - BOULHOL - APERT (représenté par M. BOULHOL) - CHATTON (représentée par M. BOULHOL) - FALINOWER (représenté par M. CASTILLA) - LUCIANI (représentée par M. FAYE) - CHALICARNE (représenté par M. DEVISE et COTTAZ (représentée par M. DEVISE) représentant ensemble 1913/10000.

.../...

. S'abstiennent : Mrs MAGNIN - COQUERET - PAVAN - FABRE Fernant (représenté par M. PAVAN) - ORTIZ - FILLOUX - BONNET P. (représenté par M. FLOCCARD) - DUGAS DU VILLARD - LIROLA - BERNAD et OHANESSIAN (représenté par M. LIROLA) représentant ensemble : 2 081/10 000.

. Non exprimé : Mr COUDERT représentant : 77/10 000.

Cette question sera remise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

8 - ANTENNE TV SUR BATIMENT LOUIS BRAILLE :

Il est signalé au Syndic des problèmes de réception des émissions CANAL PLUS sur le bâtiment rue Louis-Braille. une action sera faite par le Syndic, auprès de l'entreprise A.C.R. pour qu'il assure cette réception. Dans le cas contraire, la Société A.C.R. sera contrainte de déposer cette antenne, et de rembourser le matériel facturé.

Les responsables d'allées devront questionner les occupants pour connaître les problèmes existants. Un rendez-vous sur place, avec A.C.R. sera éventuellement effectué pour des contrôles.

9 - FERMETURE EVENTUELLE DES LOCAUX A VELOS AVEC DES SERRURES :

Cette décision sera prise au niveau de chaque allée, et les membres du Conseil Syndical feront part des décisions au Syndic, qui devra éventuellement passer commande.

10 - ECHELLES D'ACCES AUX MACHINERIES D'ASCENSEURS ET AUX TERRASSES :

Monsieur DEVISE présente à l'assemblée le devis des Ets RONALPE pour un montant unitaire TTC de F 489,00 par échelle.

Les allées 15 - 17 - 19 - 12 et 14 donnent leur accord pour le remplacement de cette échelle, sur la base du devis présenté, à l'unanimité des présents et représentés.

11 - EXTINCTEURS ET PELLES :

Installation de guérite pour la protection des extincteurs dans les garages, suivant devis des Ets O.T.F. pour un coût unitaire TTC de F 370,00.

Votent contre : Mr CHAMPLY et Mlle DURAND (représentée par Mr CHAMPLY) représentant ensemble 131/10 000.

Sont pour : 7 788/10 000.

Cette décision est adoptée à la majorité des présents et représentés, ainsi que le remplacement des pelles manquantes (nombre 4) pour un coût unitaire TTC de F 78,00.

Le Syndic rappelle que ces extincteurs et pelles sont installés conformément à la législation en vigueur, pour la sécurité.

12 - PORTES DE GARAGES : Contrat d'entretien à souscrire éventuellement auprès de M.G.E. pour un coût annuel TTC pour les deux portes de F 3 500,00.

L'assemblée décide de voter à main-levée : une majorité se dégage en faveur de la souscription d'un contrat d'entretien auprès de la Société M.G.E.

Le contrat prévoit deux interventions annuelles d'entretien et graissage, et la vérification des éléments de temporisation, cellules, transmissions. Tel. dépannage M.G.E. 78 22 35 00.

.../...

13 - CHAUFFAGE :

Le Syndic rappelle que la SCEDIT a mis le chauffage en route, et l'entretien des convecteurs a débuté le 4 NOVEMBRE 1985.

Monsieur MARTIN signale un problème de facturation SCEDIT, qui lui a été imputée alors que l'intervention avait eue lieu sur le palier d'étage. Le Syndic procèdera à l'annulation.

Le Syndic précise qu'il a envoyé les duplicatas des fiches de travail à Monsieur LIROLA. Il est constaté de nombreux déplombage.

Il est précisé que les occupants doivent contacter SCEDIT lors de travaux ou interventions, afin de replomber les convecteurs. La responsabilité des occupants est engagée lors de ces dégradations. D'autre part, il est constaté que des appartements ne sont pas vérifiés malgré les rappels et relances du Syndic.

14 - ENTRETIEN : Décision d'allouer un budget de F 10 000,00 au Conseil Syndical pour effectuer des travaux dans les communs tels que peinture, menuiserie, serrurerie et espaces vert.

L'assemblée approuve cette décision à l'unanimité.

Les travaux seront effectués en accord du Conseil Syndical.

15 - QUESTIONS D'INTERET GENERAL D'ADMINISTRATION :

. Monsieur BOULHOL est démissionnaire du Conseil Syndical. Monsieur OHANESSIAN (représenté par Monsieur LIROLA) se propose de faire partie du Conseil Syndical.

. Demande de Madame CHAPELON pour l'installation éventuelle de prises dans les couloirs communs des caves et garages. Cette question n'étant pas inscrite à l'ordre du jour de la réunion ne peut être délibérée. Il est demandé au Syndic de faire chiffre, par devis, et de porter cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Il est passé à un vote de principe : la majorité ne semble pas intéressée par ce projet.

. Monsieur PENEL, représentant Mademoiselle PENEL, demande de connaître le déroulement de la Convention avec la Ville de VILLEURBANNE.

Le Syndic donne lecture des différents courriers échangés avec la Municipalité.

Monsieur PENEL précise qu'il faut demander la réfection de la chaussée, ce qui comprend : le nettoyage, la remise à niveau avec des gravillons, et y compris l'enrobé.

Monsieur LIROLA s'engage à refaire un courrier, avec le Syndic, afin de cloturer ce problème.

. Monsieur PALLIET signale que les veilleuses dans les sous-sols claquent souvent.

Le Syndic rappelle que le Conseil Syndical peut signaler au Syndic ces anomalies.

. Il est rappelé que les jeux de ballon et le tennis ne sont pas autorisés dans les parties communes de la copropriété.

. Il est signalé que le code de l'émetteur des garages pourra être changé, et décidé par le Conseil Syndical : les occupants seront alors informés de cette modification.

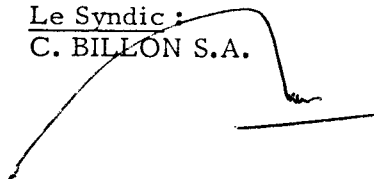
.../...

Plus aucune question n'étant posée, et l'ordre du jour étant épuisé, Monsieur LIROLA, Président, lève la séance à 21 h 20.

Le Président de séance :
Monsieur LIROLA,

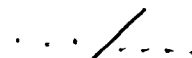


Le Syndic :
C. BILLON S.A.



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".



Résidence LES SYMPHONIES
VILLEURBANNE

Le Président du Conseil Syndical attire l'attention des résidents, copropriétaires et locataires, des SYMPHONIES, sur les faits suivants :

- Non respect des espaces verts :

Si les enfants sont tolérés sur les pelouses, il n'en est pas de même pour les adultes. La cueillette des fleurs est inadmissible. Le vagabondage des chiens, dans la copropriété, est interdit, et n'aurait pour effet qu'une accroissance de "visites hygiéniques" de chiens venant du quartier.

- Non respect du règlement du tennis :

Jetons de réservation qui disparaissent, réservations effectuées et non utilisées...

- Les locaux techniques sur les paliers et halls d'entrée ne doivent pas être obstrués par des objets divers : cartons, poussettes, vélos, etc... Un local est prévu à cet effet, dans chaque allée. Pour plus de sécurité, une serrure peut être mise en place.

- En aucun cas, les prises d'électricité des paliers ne sont réservées à l'usage des particuliers.

- Aucune raison ne peut justifier le déplombage des convecteurs mixtes. La copropriété dégage sa responsabilité en cas d'incident résultant de cette situation.

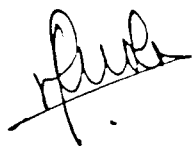
- Le système de sécurité de la porte d'accès du garage ne doit pas être bloquée pour des raisons injustifiables (embrayage de voiture défectueux par exemple) : ceci aurait pour effet un dérèglement du système lui-même.

ATTENTION, DE TELS FAITS NE DOIVENT PAS DEVENIR HABITUELS.

Mon souhait, ainsi que celui du Conseil Syndical, aidés par notre Syndic, est d'obtenir que les charges n'augmentent pas plus que le coût de la vie. Cet objectif n'est pas seulement celui du Conseil Syndical, mais il doit être celui de la copropriété. Si les efforts des uns sont contre carrés par la négligence et le manque de savoir-vivre des autres, il sera un temps où chacun devra prendre ses responsabilités.

L'ambiance de franche cordialité qui s'instaure peu à peu dans notre Résidence devrait être une aide pour chacun, et apporter à tous le plaisir de vivre dans un cadre agréable.

Pour accord Le Président du Conseil Syndical.



LYON, le 30 OCTOBRE 1985

RAPPORT SUR LES COMPTES ET BUDGET

Le total des dépenses de l'exercice s'est élevé à 879 558,52 F soit 796 969,81 F à répartir et 82 588,71 F d'eau froide répartie.

Le budget 1984/85 était de 752 500 F auquel il y a lieu d'ajouter les dépenses votées en assemblée générale :

Portail de garage	61 494,25
Indemnité M.Me F.UA	30 000,00
Gravier voie pompier	3 500,00
CANAL PLUS :	
2 x 1 191	2 382,00
total.....	97 376,25

Il y a lieu d'ajouter aux dépenses la quote-part d'assurance du 1er Juillet 1985 au 31 Décembre 1985, soit 12 652,00 F ainsi que les régularisations sur ventilation, chauffage, soit 7 971,84 F.

Le comparatif s'établit comme suit :

Budget	752 500
Dépenses votées en assemb.	97 376
Dépenses décalées	12 652
	7 972
Total.....	870 500

Les comptes 1984/85 correspondent approximativement au comparatif établi ci-dessus 879 559/870 500 F.

Il est à noter que la copropriété a été occupée en presque totalité durant cet exercice, ce qui a contribué à une augmentation de certaines charges, eaux, électricité, chauffage. Les trois derniers appartements ont été vendus au 1/08/1985.

Le budget 1985/86 proposé pour 830 000 F tient compte de l'occupation de tous les appartements. Le chauffage représente 40 % des charges totales, et durant cette saison, tous les appartements auront le chauffage de base. Le budget a été réactualisé en tenant compte de ces éléments, avec réalisme.

Pour accord Le Président du Conseil Syndical .



LYON, le 30 OCTOBRE 1985

Résidence LES SYMPHONIES
VILLEURBANNE

Le Président du Conseil Syndical attire l'attention des résidents, copropriétaires et locataires, des SYMPHONIES, sur les faits suivants :

- Non respect des espaces verts :

Si les enfants sont tolérés sur les pelouses, il n'en est pas de même pour les adultes. La cueillette des fleurs est inadmissible. Le vagabondage des chiens, dans la copropriété, est interdit, et n'aurait pour effet qu'une accroissance de "visites hygiéniques" de chiens venant du quartier.

- Non respect du règlement du tennis :

Jetons de réservation qui disparaissent, réservations effectuées et non utilisées...

- Les locaux techniques sur les paliers et halls d'entrée ne doivent pas être obstrués par des objets divers : cartons, poussettes, vélos, etc... Un local est prévu à cet effet, dans chaque allée. Pour plus de sécurité, une serrure peut être mise en place.

- En aucun cas, les prises d'électricité des paliers ne sont réservées à l'usage des particuliers.

- Aucune raison ne peut justifier le déplombage des convecteurs mixtes. La copropriété dégage sa responsabilité en cas d'incident résultant de cette situation.

- Le système de sécurité de la porte d'accès du garage ne doit pas être bloquée pour des raisons injustifiables (embrayage de voiture défectueux par exemple) : ceci aurait pour effet un dérèglement du système lui-même.

ATTENTION, DE TELS FAITS NE DOIVENT PAS DEVENIR HABITUELS.

Mon souhait, ainsi que celui du Conseil Syndical, aidés par notre Syndic, est d'obtenir que les charges n'augmentent pas plus que le cout de la vie. Cet objectif n'est pas seulement celui du Conseil Syndical, mais il doit être celui de la copropriété. Si les efforts des uns sont contre-carrés par la négligence et le manque de savoir-vivre des autres, il sera un temps où chacun devra prendre ses responsabilités.

L'ambiance de franche cordialité qui s'instaure peu à peu dans notre Résidence devrait être une aide pour chacun, et apporter à tous le plaisir de vivre dans un cadre agréable.

Le Président du Conseil Syndical,

Nota : voir au dos **Rapport sur les comptes et budget**