

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE MESDAMES, MESSIEURS LES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE "LES SYMPHONIES" SIS A VILLEURBANNE, 10/16, RUE LOUIS BRAILLE - 13/21, RUE FLORIAN, QUI S'EST TENUE LE 25 SEPTEMBRE 1990, A 18 HEURES, DANS LA SALLE DE CONFERENCES, PALAIS DU TRAVAIL - 9, PLACE LAZARE GOUJON A VILLEURBANNE, SUR CONVOCATION REGULIERE DU SYNDIC, BILLON GESTION S.A. - 119, AVENUE DE SAXE - 69427 LYON CEDEX 3.

Suivant l'état d'émargement annexé au cahier des procès-verbaux,

SONT PRESENTS ET REPRESENTES : 7505/10000

SONT ABSENTS : 2495/10000

M. BATAILLON-BERGEROT-BERTHAUT-BONNET J.J.-BONNET P.-CHAPELON-CORBET-COSSERAT COUDERT-DAMOUR-DAVID-DESBROSSE-DUMAS-EMERICH-FAVRE-GENOUD-GIUSTINIANI-GUYOT-HANTZ-LUCCIARDI-LAURAIN-MAGNIN-MARCEL-MARCOVECCHIO-MARTINEZ-MEZIAT/SUCHERE-MOULAIRE-ORTIZ-PAILLET-PERRIER-PICOT/BOUVIER-POCINO-POULAT-PREBOLIN-ROLLION-SLC-THEOULE-THIERY-TISSIER-VOLLE.

1) FORMATION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE

Madame BOURZAY-CROZE est élue présidente de séance, le syndic assure le secrétariat; l'assemblée approuve ces nominations, à l'unanimité des présents et représentés.

Madame BOURZAY-CROZE déclare la séance ouverte et demande à l'assemblée de procéder à l'étude de l'ordre du jour et d'en délibérer.

2) EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 30 JUIN 1990

(du 01.06.89 au 30.06.90)

Monsieur MARTIN fait remarquer au syndic que le montant de l'avance de trésorerie sur l'état des créances et des dettes est différent pour chaque copropriétaire et surtout que pour certains celui est porté à zéro.

Le syndic précise que l'avance de trésorerie est prévue au règlement de copropriété destinée à servir de fonds de roulement et égale à 1/4 du budget. Cette avance a été demandée à tous les copropriétaires à la mise en route de la copropriété, au fur et à mesure des mutations, celle-ci a été remboursée au copropriétaire sortant et demandée au nouvel acquéreur. Nous nous apercevons, à ce jour, que certains copropriétaires n'ont pas réglé ce fonds de roulement. Le syndic propose que l'avance de trésorerie soit revue sur la base du budget (exercice 1982 par exemple) pour chaque copropriétaire, (les propriétaires de garages uniquement ne seront pas concernés), ainsi l'avance de trésorerie sera répartie équitablement. Ce redressement sera étudié en conseil syndical et porté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Après délibérations, l'assemblée, à l'unanimité des présents et représentés, approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice clos au 30 Juin 1990 et donne quitus au syndic pour sa gestion.

3) ETUDE ET APPROBATION DU BUDGET DE L'EXERCICE DU 01.07.1990 AU 30.06.1991

L'assemblée, à l'unanimité des présents et représentés, approuve le budget proposé pour 889 000,00 francs.

.../...

1/PA

4) RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE SYNDIC ET NOMINATION DE BILLON GESTION S.A.
119, AVENUE DE SAXE - 69003 LYON EN QUALITE DE SYNDIC, AUX LIEU ET PLACE
DE C. BILLON S.A.

Le syndic C. BILLON S.A. a informé l'assemblée générale de la création de la Société BILLON GESTION S.A.

L'assemblée, à la majorité des présents et représentés, renouvelle C. BILLON S.A. en qualité de syndic et a accepté que la Société BILLON GESTION S.A. soit subrogée à la Société C. BILLON S.A. dans l'exécution du contrat de syndic, dès que les mutations auront été enregistrées, pour une durée d'un mois et deux ans jusqu'à l'assemblée générale qui approuvera les comptes clos au 30 Juin 1992.

POUR : 7090/10000

CONTRE : 415/10000 M. PINATEL-MME TAUREL-M.-BLANC-BOUCHAREL

ABSENTS: 2495/10000

Mandat est donné, à l'unanimité, à la présidente de séance pour ratification et signature du contrat de syndic et de son avenant.

5) DECISION A PRENDRE CONCERNANT L'OUVERTURE OU NON D'UN COMPTE BANCAIRE
OU POSTAL SEPRE conformément à l'article 1 de la loi du 31/12/1985.

L'assemblée, informée par le syndic des conditions dans lesquelles est tenue la comptabilité de l'immeuble, décide, à la majorité des présents et représentés, de maintenir le compte bancaire tel qu'il est ouvert au nom du syndic actuel et futur. Cette décision est valable pour une durée d'un mois et deux ans, jusqu'à l'assemblée qui approuvera les comptes clos au 30 Juin 1992.

POUR : 7090/10000

CONTRE : 110/10000 M. GEOFFRAY

ABSENTIONS : 305/10000 M. PINATEL-BLANC-BOUCHAREL

ABSENTS : 2495/10000

6) ORGANISATION DE LA CONSULTATION DES PIECES JUSTIFICATIVES DE CHARGES

Article 2 de la loi du 31/12/1985.

L'assemblée confirme, à l'unanimité des présents et représentés, que la consultation des pièces justificatives de charges pourra être effectuée par tout copropriétaire désirant se joindre au conseil syndical le même jour ou le syndic recevra le conseil syndical pour examiner ces pièces. L'affichage de cette convocation du conseil syndical sera réalisé dans le hall d'entrée.

7) RENOUVELLEMENT DU CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical existant ainsi que sa présidente sont reconduits :

- * RUE LOUIS BRAILLE - Allée 10 : M. BARLIER
 - Allée 12 : Mme VIGNOLI
 - Allée 14 : M. PAVAN
 - Allée 16 : Mme BOURZAY-CROZE présidente
 - : Melle PREBOLIN
- * RUE FLORIAN - Allée 13 : Melle PENEL
 - Mme LUCCIARDI
 - Allée 15 : M. JANET
 - Allée 17 : M. CASTILLA
 - M. MARTIN
 - Allée 19 : M. CHAMPLY
 - Allée 21 : M. DENIS
 - M. DEVISE
 - M. JACOULOT

L'assemblée approuve ces nominations, à l'unanimité des présents et représentés. .../...

1PA

8) FIXATION PAR L'ASSEMBLEE DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS

L'assemblée, à l'unanimité des présents et représentés, fixe à 3000,00 francs le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire.

9) PROJET DE FERMETURE DE LA COPROPRIETE

Le syndic rappelle le principe de fermeture de la copropriété, déjà longuement évoqué lors de la précédente assemblée générale. Après délibérations, l'assemblée à une très forte majorité repousse ce projet à une date ultérieure.

10) PROTECTION DU BAS DES PORTES, A L'EXTERIEUR, ACCES PALIERS

Le syndic rappelle que la détérioration des portes extérieures, dans les parties basses, relève de la garantie biennale. Suite à la demande de l'assemblée du 8 Novembre 1989 de faire établir un devis de remise en état des portes, le syndic présente le devis de la société BOYER-CASSET, fourniture et pose de protection métalliques formant jet d'eau pour 498,12 francs TTC par unité posée.

L'assemblée, à l'unanimité des présents et représentés, approuve la remise en état des portes, demande au syndic de faire chiffrer le remplacement de celles-ci et mandate le conseil syndical pour décision définitive, afin que la meilleure solution soit retenue.

11) SURELEVATION DU GRILLAGE DU TENNIS, COTE RUE LOUIS BRAILLE

Le projet est soumis à l'assemblée générale, à la demande des copropriétaires qui reçoivent, de la part de joueurs indéclicats, des balles de tennis sur leurs fenêtres. Le syndic présente le devis de la Sté BOYER-CASSET: pose de 8 réhausse tubulaires sur poteaux existants et mise en place d'un grillage identique à l'existant pour un montant total TTC de 8835,70 francs TTC.

Après délibérations, il est passé au vote :

POUR : 690/10000 M.BARLIER-PERRET-FILLOUX-FILLOUX J.-FILLOUX J.A
DENIS-COTTAZ-VINCENT-CHALICARNE-CHARBONNIER-
GEOFFRAY

ABSTENTIONS : 3235/10000 M.COQUERET-CASTILLA-STE CRPNAC-DUGAS DU VILLARD
DEVISE-BOULHOL-BERTRAND-PAVAN-LUCIANI-GARCIA

CONTRE : 3580/10000

ABSENTS : 2495/10000

Le projet est annulé à la majorité des présents et représentés.

12) PRISE EN CHARGE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA SOMME DE 11334,68 FRANCS, AU DEBIT DU COMPTE ARRETE AU 30 JUIN 1990 DE MADAME DAMOUR COPROPRIETAIRE, AU TITRE DES CHARGES DE COPROPRIETE

Compte-tenu de peu de précisions apportées sur ce dossier, l'assemblée à la majorité des présents et représentés, demande au syndic de bien vouloir relater les faits dans le compte-rendu du procès-verbal et de reporter cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, Mme DAFFLON-LEVERT s'abstient (60/10000).

.../...

1/PA

*** Point sur la procédure**

Nous délivrons un commandement de payer à Madame DAMOUR le 16 Mars 1989 pour la somme de 5506,32 francs. L'acte étant demeuré infructueux, dans le délai imparti par la loi, nous poursuivons le recouvrement en Avril 1989.

Le 19 Avril 1989, l'huissier délivre un itératif commandement, sans résultat. Nous prenons une inscription d'hypothèque légale le 18 Mai 1989. Une ordonnance d'injonction de payer est rendue en Juillet 89 et signifiée le 21 Juillet 1989.

Dans le même temps, nous apprenons la vente des lots de Madame DAMOUR par Maître TROSSEVIN, Notaire, qui nous indique que nous n'avons rien à espérer quant au recouvrement des sommes dues. Nous faisons opposition, entre les mains de ce dernier par l'intermédiaire de notre huissier, pour un montant de 9356,11 francs, frais de mutation compris, outre frais de procédure. Le notaire nous confirme en Septembre 1989 que la créance du syndicat des copropriétaires sera irrécupérable, le Crédit Agricole venant en premier rang et sa créance couvrant la totalité du prix de vente.

Nous essayons toutefois, de notre côté, de localiser Madame DAMOUR afin de définir un plan de règlement amiable, mais l'enquête effectuée par un organisme spécialisé en Octobre 1989 est négative; il est impossible de connaître les nouvelles coordonnées de la débitrice.

Le notaire, à qui nous avons demandé un état des créanciers inscrits, nous l'adresse en Janvier 1990. Tentant une ultime démarche, nous demandons à notre huissier de diligenter une deuxième enquête en Septembre 1990 pour situer Madame DAMOUR; malheureusement, comme il fallait s'y attendre, le résultat s'avère négatif.

Il ne subsiste en l'état aucun espoir de voir prospérer le recouvrement; la créance est irrécouvrable.

Etat de la créance arrêté au 30 Septembre 1990 :

- opposition à la vente des lots 9356,11 francs, soit :	
charges de copropriété.....	8466,61 F.
+ frais de mutation.....	889,50 F. (*)
- charges GARAGE.....	570,12 F.
(après la vente et jusqu'au 30.09.90)	
- frais d'huissier.....	2683,68 F.
	9036,73 F. 3573,18 F.
	12609,91 F.

(*) A titre commercial, les frais de mutation et questionnaire sont annulés par BILLON GESTION S.A., la créance est donc ramenée à 11720,41 francs.

Le 31 Août 1990 nous avons reçu de Maître TROSSEVIN, Notaire, un questionnaire à compléter, préalablement au projet de vente du lot GARAGE appartenant à Madame DAMOUR. A la réception de la notification de vente nous ferons, bien évidemment, opposition entre les mains du notaire, pour la totalité des sommes dues à la date de la vente. Toutefois, le syndic précise qu'il risque de se heurter aux mêmes difficultés que celles précédemment relatées; l'organisme prêteur, Crédit Agricole étant encore privilégié absorbera les produits de la vente. Le syndic ne manquera pas de tenir le conseil syndical informé d'un hypothétique résultat.

Compte-tenu des faits précités, le syndic s'est fait le devoir de porter cette question à l'ordre du jour devant la défaillance de cette copropriétaire.

.../...

1/PA

13) CHAUFFAGE DE BASE COLLECTIF

L'assemblée, à l'unanimité des présents et représentés, refuse la prise en charge par la copropriété de la consommation de chauffage de base, de la Société PICOT BOUVIER, qui lui a été facturée mais qu'elle n'a pas utilisée par défaillance du fusible.

14) QUESTIONS D'INTERET GENERAL D'ADMINISTRATION

L'assemblée informe le syndic

- que les locaux vide-ordures des allées 13 et 15, Rue Florian sont mal entretenus.
- que les voies de circulations des caves sont encombrées d'objets divers; le syndic déclare qu'il fera le nécessaire pour les faire évacuer.

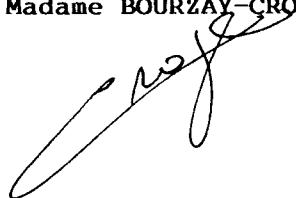
Le syndic précise qu'il serait souhaitable d'envisager un aspiration des voies de circulation des garages et un lessivage des portes de chaque box. L'assemblée, à l'unanimité des présents et représentés, mandate le conseil syndical pour décision définitive.

Le syndic fait un point sur les déclarations "MAITRE D'OUVRAGE" :

Suite aux pluies récentes, l'expert Monsieur EMANUELLY a pu constater, en la présence du syndic, que des infiltrations persistaient malgré les reprises d'étanchéité effectuées par l'entreprise responsable et des travaux de remise en état des allées de la copropriété. Il s'agit en l'occurrence d'infiltrations dans les sous-sols, sortie sas 16, Rue Louis Braille et de deux infiltrations sur des joints de dilatation; l'étancheur doit intervenir à nouveau.

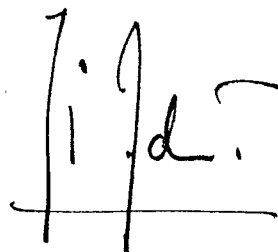
L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'est posée, Madame BOURZAY-CROZE lève la séance à 20 heures 5 minutes.

La Présidente de séance,
Madame BOURZAY-CROZE



P.J. en annexe : REGLEMENT INTERIEUR

Le Syndic,
BILLON GESTION S.A.



Article 42 - Alinéa - 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, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic".

