

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE MESDEMOISELLES, 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 20 OCTOBRE
1994, A 18 HEURES, DANS LA SALLE DE CONFERENCES, PALAIS DU TRAVAIL - 9,
PLACE LAZARE GOUJON - 69100 VILLEURBANNE, SUR CONVOCATION REGULIERE DU
SYNDIC, BILLON GESTION S.A. - 139, RUE VENDOME - 69477 LYON CEDEX 06.

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

SONT PRESENTS ET REPRESENTES : 8062/10000

SONT ABSENTS : 1938/10000 - M. BATAILLON-BERGEROT-BERTHAUT-
BERTRAND-BONNET-BOUCHAREL-BOULHOL-CHEVALIER-CORBET-DAVID-DESBROSSE-DHAZE-
DJELLEB-DUMAS-FAURE-FAVRE-GARCIA-GENOUD-GUERIN-HANTZ-STE LA CITE-LAURAIN-
LAYE-MAGNIN-MARCOVECCHIO-PAILLET-PELTIER-PERRIER-POCINO-REBATEL-ROLLION-
STE SLC-THEOULE-THIERY-IND VALLETTE-VOLLE.

1) FORMATION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE

Monsieur DENIS est élu président de séance, le syndic assure le secrétariat; l'assemblée approuve ces nominations, à l'unanimité des présents et représentés.

Monsieur DENIS 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 1994

(du 01.07.1993 au 30.06.1994)

Les pièces comptables ont été vérifiées par le conseil syndical.

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 1994 et donne, à l'unanimité des présents et représentés, quitus au syndic pour sa gestion.

3) ETUDE ET APPROBATION DU BUDGET DE L'EXERCICE DU 01.07.1994 AU 30.06.1995

L'assemblée, à la majorité des présents et représentés, approuve le budget proposé pour 1 128 000,00 francs.

Votent CONTRE : 165/10000 - M. BARLIER-FILLOUX J.

4) INFORMATION SUR LES NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI DU 21/07/1994

- L'article 34 I institue un privilège spécial immobilier au profit des syndicats de copropriétaires prenant rang AVANT le vendeur ou le prêteur de deniers pour les charges et travaux de l'année en cours et des deux dernières années échues, et venant à rang égal pour les deux années échues antérieurement.

Cette disposition signifie qu'à l'occasion d'une vente et à l'exception du Trésor, le syndicat de copropriété bénéficie d'un règlement prioritaire de ses créances.

.../...

- L'article 34 IV attribue à l'opposition prévue par l'article 20 de la loi du 10.07.65 la mise en oeuvre automatique du privilège spécial immobilier.

Le délai pour former opposition est porté à QUINZE JOURS à compter de la réception de la notification effectuée par le notaire. La loi confirme la nécessité de procéder par **VOIE D'ACTE EXTRA-JUDICIAIRE**, dont le coût est mis à la charge du vendeur soit un montant forfaitaire de 351,00 francs TTC.

Ces dispositions sont applicables au 01.01.1995 et portent sur les créances nées antérieurement à cette date. Ainsi, les dettes actuelles seront garanties par le "super privilège" dès le 01.01.1995, mais les mutations intervenant avant et au plus tard le 31 Décembre 1994 restent soumises au régime actuel.

- L'article 35 I crée une nouvelle majorité.

Si à l'occasion d'une première assemblée générale une décision relevant de l'article 26 C (**concernant les travaux d'amélioration**) ne peut-être prise, mais qu'elle recueille l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix des copropriétaires présents et représentés, la décision pourra être adoptée à cette dernière majorité lors d'une deuxième assemblée générale. Les 2/3 des voix sont ainsi comptés sur les voix des présents et représentés et non pas sur l'ensemble des voix du syndicat.

- L'article 42 de la loi du 10.07.1965 relatif aux contestations des décisions d'assemblée générale est complété par un alinéa rédigé comme suit :

"Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 1000 F à 20000 F lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant des travaux mentionnés à l'article 26 C.

- Les articles 35 et 36 de la loi instaurent pour les copropriétés dont l'équilibre financier est gravement compromis ou qui se trouvent dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, un dispositif d'administration provisoire.

L'administrateur provisoire, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé sur requête, peut-être saisi par le Procureur de la République, le syndic, ou les copropriétaires représentant 15% au moins des voix. Il est chargé de prendre toutes les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. Dans le cadre de la mission dévolue à l'administrateur provisoire, le Président du Tribunal de Grande Instance peut suspendre ou interdire, pour une période d'au plus 6 mois, renouvelable 1 fois, toute action en justice de la part des créanciers et tendant à la condamnation du syndicat débiteur d'une somme argent ou/ et à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement.

.../...

5) DECISION A PRENDRE POUR LA CONSTITUTION DE PROVISIONS SPECIALES EN VUE DE FAIRE FACE A DES TRAVAUX D'ENTRETIEN OU DE CONSERVATION DES PARTIES COMMUNES ET DES ELEMENTS D'EQUIPEMENTS COMMUNS, SUSCEPTIBLES D'ETRE NECESSAIRE DANS LES TROIS ANNEES A ECHOIR(Art.36 de la loi du 21/07/1994)

L'article 36 du texte prévoit de soumettre au vote de l'assemblée générale au moins une fois tous les trois ans, la décision de constituer de provisions spéciales en vue de faire face à des travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipements communs, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à venir. Cette obligation s'impose également au syndic lors de sa désignation.

Votent CONTRE : 2742/10000 - M.LUCCIARDI-BOURBON-PENEL-CRPNAC

ABSTENTIONS : 5320/10000

L'assemblée, à la majorité des présents et représentés, n'estime pas nécessaire de procéder à la constitution de provisions spéciales pour la copropriété.

6) ETUDE DE LA PROPOSITION EDF CONCERNANT LA PRISE EN CONCESSION DES COLONNES MONTANTES ELECTRIQUES

L'immeuble est alimenté en énergie par une colonne de conception récente. Selon le cahier des charges de 1941, le domaine de concession d'Electricité de France est limité au coupe circuit principal au pied de l'immeuble. Cette situation fait supporter une charge d'entretien et de renouvellement des colonnes électriques. EDF est disposée à prendre en charge cette installation et à l'intégrer dans la concession de distribution publique d'électricité.

POUR la prise en charge par EDF : 2845/10000 - M.CRPNAC-BARLIER-FILLOUX J RAUDE

Votent CONTRE : 157/10000 - M.LUCCIARDI-BOURBON-PENEL
ABSTENTIONS : 5060/10000

L'assemblée, à la majorité des présents et représentés, refuse cette proposition qui ne se justifie pas actuellement. L'assemblée demande de reporter cette question ultérieurement avec des éléments nouveaux.

7) REFECTION DU REVETEMENT DU TENNIS

Compte tenu des avis divergents des Sociétés consultées, aucune décision ne peut-être prise cette année. Ce projet sera reporté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale avec une étude plus approfondie par le conseil syndical.

8) PROJET DE FERMETURE DE LA COPROPRIETE

Depuis la construction des immeubles, côté FLORIAN, il y a une forte augmentation du passage entre la rue FLORIAN et la rue Louis BRAILLE par des personnes étrangères à la résidence. Ce projet a été remis à l'ordre du jour car il répond à une demande de nombreux copropriétaires et de la gardienne suite à quelques agressions et à des constats d'augmentation de détritus en tous genres, dégradations des espaces verts et de vols. Monsieur DENIS remet à chaque copropriétaire présent une documentation et commente ce projet par rétroprojection.

.../...

Après délibérations, il est décidé de passer au vote :

Votent CONTRE : 1220/10000 - M.CHATTON-TILLET-RUDEILLE-GEOFFRAY-PINATEL-TAUREL-DURAND TERRASSON-LUCCIARDI-BOURBON-PENEL-CHAMPLY-BAUD-BAIDAUF-BREANT-BARLIER-FILLOUX J.

ABSTENTION : 62/10000 - M.GAILLARD

La double majorité (d'une part, la moitié plus un du nombre de tous les copropriétaires et d'autre part, les 66,66% des voix) étant atteinte, l'assemblée approuve la fermeture de la copropriété suivant le devis de la Société GANTOIS (projet N°2 : une clôture complète pour limiter le trafic mais aussi pour dissuader les personnes extérieures de pénétrer dans la résidence ainsi que les contrôles d'accès au 10, Rue Louis Braille).

Une commission "travaux" est constituée des membres du conseil syndical et de Messieurs DURAND Christophe, GINEYS, PINATEL, SOREL et VERNAY.

L'assemblée, à l'unanimité, mandate ladite commission pour prendre la décision définitive avec un budget de 70 000,00 francs maximum.

9) ELAGAGE DES PEUPLIERS

Après délibérations, l'assemblée, à la majorité des présents et représentés, approuve l'élagage des peupliers et mandate le conseil syndical pour prendre la décision définitive suivant le devis **BADEL** d'un montant de 5337,00 F. TTC

Votent CONTRE : 177/10000 - M.CHATTON-RUDELLE

ABSTENTIONS : 159/10000 - M.NOROTTE-TILLET

10) AMELIORATION DU SYSTEME D'ALARME DANS CHAQUE ASCENSEUR

Après délibérations, suite au dysfonctionnement du tableau d'alarme situé dans la loge de la gardienne, l'assemblée passe au vote pour la fourniture et pose d'une sirène d'alarme de grande puissance dans chaque ascenseur suivant le devis **SORETEX** d'un montant de 3555,63 francs TTC par ascenseur.

Rue Louis Braille * Bât. 10 : présents et représentés 782/1000

* Bât. 12 : présents et représentés 823/1000

* Bât. 14 : présents et représentés 897/1000

* Bât. 16 : présents et représentés 828/1000

Rue Florian * Bât. 13 : présents et représentés 817/1000

Vote CONTRE : 170/1000 - M.AUSSEL

* Bât. 15 : présents et représentés 838/1000

Votent CONTRE : 306/1000 - M.LUCCIARDI-BOURBON-PENEL

* Bât. 17 : présents et représentés 885/1000

Vote CONTRE : 33/1000 - M.CHATTON

* Bât. 19 : présents et représentés 674/1000

* Bât. 21 : présents et représentés 893/1000

L'assemblée, à la majorité des présents et représentés, approuve ces travaux pour les bâtiments N° 13, 15 et 17, Rue Florian.

L'assemblée, à l'unanimité des présents et représentés approuve ces travaux pour les bâtiments N° 10, 12, 14 et 16, Rue Louis Braille et 19, 21, Rue Florian.

.../...

11) A LA DEMANDE DE MONSIEUR ET MADAME BRET, NOUVEAUX COPROPRIETAIRES, TRANSFORMATION DU RENFORCEMENT, FACE A L'ACCES 21 RUE FLORIAN, EN UN PARKING

Après délibérations, l'assemblée, à la majorité des présents et représentés autorise Madame BRET qui est handicapée à utiliser le renforcement situé en sous-sol, face à l'accès du 21 florian en un parking pour son véhicule personnel. Cet emplacement est nominatif, reste la propriété du syndicat, seule une décision d'assemblée générale pourra annuler cette autorisation.

Vote CONTRE : 95/10000 - M. RAUDE

ABSTENTIONS : 535/10000 - M. CHAMPLY-BAUD-BALDAUF-BREANT-CHATTON-PALLIET-CHATAIN

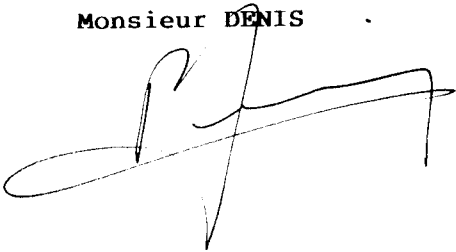
12) QUESTIONS D'INTERET GENERAL D'ADMINISTRATION

L'assemblée demande :

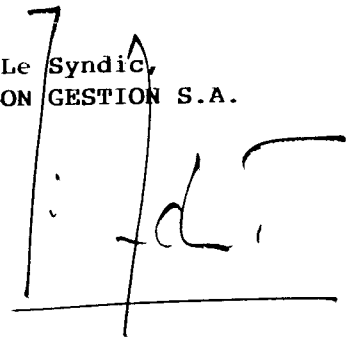
- que les résidents soient informés de la date de la mise en route du chauffage, par voie d'affichage, par la Société SCEDIT,
- que l'antenne collective soit contrôlée, côté Louis Braille.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'est posée, Monsieur DENIS lève la séance à 20 Heures 30 minutes.

Le Président de séance,
Monsieur DENIS



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".

L'Article 42 précité est complété par un alinéa - Loi du 21 Juillet 1994 :

"Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 1000 F à 20000 F lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant des travaux mentionnés au C de l'article 26.

