

GROUPE VRSI

**PROCES VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE
ORDINAIRE**

Immeuble : n° 20440

« LES SYMPHONIES »

**10 à 16 rue, Louis Braille
13 à 21, rue Florian
69100 VILLEURBANNE**

qui s'est tenue le **mardi 12 novembre 2002 à 18h00 heures** dans les locaux du PALAIS DU TRAVAIL - 9 Place Lazare Goujon - 69100 VILLEURBANNE.

L'assemblée a été régulièrement convoquée par le Syndic – VENDOME SYNDIC SNC - 139 rue Vendôme - 69477 LYON CEDEX 06, qui a adressé à chaque copropriétaire dans les formes et délais requis, une convocation portant Ordre du Jour.

L'état d'émargement qui restera annexé au cahier des procès verbaux, fait ressortir le quorum suivant :

Sont présents ou représentés : 4 827/10 000èmes représentant 64 copropriétaires

Sont absents : 5 173/ 10 000èmes représentant 59 copropriétaires

Soit : M. ALEZRAA-M APERT- Mlle BALDAUF- Mme BELKAFIR- M. BERTHAUT- Mlle BERTRAND- M. BONNET- M. BOUCHARREL- M. BOUGERIE- M. BOULHOL- M. BOUVIER- Mme BRENIER- M. BURLAT- SOCIETE C.R.P.N.A.C.-M. CHAPELON- Mme CHATTON- M. DAVID- Mme DE SAINT JEAN- M. DENIS- SUCCESSION DESBROSSE- Mme DEVINEAUX- Mme DJELLEB- M. & Mme DOSSETTO- M. & Mme DUMAZET- M. DURAND- Mme FAURE- M. FAVRE- Mme FILLOUX-M. & Mme GIACOMETTI-M. GINEYS- M. GIUNTI-M. & Mme GUERIN-M. HADDAD-M. & Mme JACOULOT- Mme JACQUOT- M. & Mme KAMMERER- Mme LAURAIN- Mme MAGNIN- M. MARCOVECCHIO- M. & Mme OPPO- M. PALLIET- M. & Mme PALLIET- M. PAVAN- M. PELTIER- M. PERRIER- M. PLAETTNER- Mlle REBATEL- Mme ROLLION- Mlle SERGENT- M. SPENNATO & Mme TESTARD- Mme THIERY- INDIVISION TILLET- M. TISSIER- M. TRONCY- M. VERNAY- Mme VILLALBA-GUENOT- M. VINCENT-M. VOLLE-

JP

1. **FORMATION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE** (art.24)

M. PORCHERON, est élu président de séance, le syndic assure le secrétariat, l'assemblée approuve ces nominations, à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés.

La séance est déclarée ouverte et il est demandé 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 2002.**

(du 1^{er} juillet 2001 au 30 juin 2002) – (art.24)

Le syndic informe l'assemblée que certains postes ont augmenté de manière substantielle par rapport à l'exercice précédent. Le poste masse a subi une augmentation de 17%, ce qui peut s'expliquer par différents facteurs :

- Le passage heures pleines / heures creuses ainsi que l'horloge de coupure d'alimentation du chauffage ont connu des dysfonctionnements. De plus, le système présente un problème de sous-puissance entraînant des dépassements coûteux.

EDF s'engage suite à ces dysfonctionnements, à recalculer les factures sur l'année 2001/2002 et à opérer un remboursement à hauteur de 2000 €.

Pour le problème de sous-puissance, un changement de contrat a été opéré pour éviter les dépassements.

- L'augmentation de la prime d'assurance multirisque immeuble.

Suite aux multiples sinistres dégâts des eaux, l'ancien assureur a dénoncé le contrat. Le syndic a souscrit un nouveau contrat d'assurance multirisque immeuble sans application de franchise aux sinistres dégâts des eaux.

- La rénovation de la loge du gardien pour un montant de 5000 €.

- L'abattage des peupliers.

Après délibération, l'assemblée, à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice clos au 30 juin 2002.

Vote contre : Mme BOURZAY-CROZE (65èmes) avec les pouvoirs de :
M. CHARBONNIER (73èmes) - M. MARTIN (79èmes)- Mme THEOULE (16èmes).
Total contre : 233/4827èmes

3. **QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION** (art.24)

L'assemblée, à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés donne quitus au syndic pour sa gestion.

SP 

Vote contre : Mme BOURZAY-CROZE (65èmes) avec les pouvoirs de : M.CHARBONNIER (73èmes) de M.MARTIN (79èmes) et de Mme THEOULE(13èmes).
Total contre : 233/4827èmes

4. ETUDE ET APPROBATION DU BUDGET DE L'EXERCICE DU 01/07/02 AU 30/06/03
(art.24)

L'assemblée, à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, approuve le budget proposé pour un montant de 180 200 €.

5. APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2003-2004 CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE LA LOI SRU n°2000-1208 DU 13/12/2000. CE BUDGET SERA EVENTUELLEMENT MODIFIE LORS DE L'ASSEMBLEE GENERALE QUI APPROUVERA LES COMPTES CLOS AU 30 JUIN 2003. (art 24)

Les appels de fonds demandés à partir du 01/07/03 reprendront la base du budget voté, soit 180 200 euros, jusqu'à l'assemblée qui approuvera le nouveau budget 2003/2004.

L'assemblée, à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, approuve cette décision.

6. RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC (art.25 ou art.25-1)

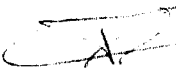
Le syndic informe l'assemblée générale que le quorum n'étant pas atteint, conformément à l'article 81 de la loi SRU, le projet ayant recueilli un tiers des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24.

L'assemblée, à la majorité des voix de tous les copropriétaires présents et représentés, renouvelle le mandat du syndic VENDOME SYNDIC SNC pour une durée de 1 an, qui entrera en vigueur le 12/11/2002, pour se terminer le 11/11/2003 ; ou éventuellement à la date de réunion de la deuxième assemblée générale, conformément à l'art.25-1 de la loi S.R.U du 13.12.2000, convoquée dans le délai de 3 mois qui suit la précédente assemblée.

Le syndic remercie l'assemblée de la confiance témoignée.

Vote contre Mme BOURZAY-CROZE (65èmes) avec les pouvoirs de : M.CARBONNIER(73èmes) de M. MARTIN(79èmes) et de Mme THEOULE(16èmes).
Total contre : 233/4827èmes

Abstention de M. RUDELLE(104èmes) avec le pouvoir de M. TAPONAT(128èmes).
Total abstention : 232/4827èmes

JP 

7. RATIFICATION DU CONTRAT DE SYNDIC PROPOSE PAR LE SYNDIC ELU
(art.25)

Le syndic informe l'assemblée générale que le quorum n'étant pas atteint, conformément à l'article 81 de la loi SRU, le projet ayant recueilli un tiers des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée peut immédiatement procéder à un second vote à la majorité de l'article 24.

L'assemblée, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires mandate le président de séance pour ratifier et signer le contrat de syndic.

L'assemblée générale demande que, conformément à l'usage pratiqué jusqu'à cette date, soit retiré les frais de correspondances et supports du contrat de syndic.

8. DECISION A PRENDRE POUR MISSIONNER UN GEOMETRE EXPERT DANS LE CADRE DU RAVALEMENT ET DE LA REPRISE DES ETANCHEITES DES FACADES DE LA RESIDENCE. (art 24)

L'assemblée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés approuve cette décision et, à l'examen des devis proposés retient celui de l'entreprise BAZIN pour un montant de 3707.60 € TTC.

Vote contre M. RUDELLE (104èmes) avec le pouvoir de M.TAPONAT(128èmes)
Mme DELICATAT(112èmes) avec le pouvoir de la SOCIETE SLC (70èmes)
INDIVISION.FRANCOIS/DELLIAGE(90èmes)-M.HANQUART (66èmes).
Total contre : 570/4827èmes

9. DECISION A PRENDRE POUR LA POSE D'UNE CLOTURE RIGIDE RUE L. BRAILLE A COTE DU LOCAL EDF ET LE LONG DE LA RUE. (art.24)

A) Pose d'une clôture le long des espaces verts rue Louis Braille.

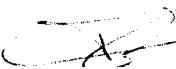
L'assemblée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés rejette cette décision.

Vote pour M. PALOP(88èmes) - M. VIGNOLI (94èmes)
Total pour : 182/4827èmes

B) Pose d'une clôture à l'angle de la haie côté local EDF sur la rue Louis Braille et sur la rue Florian.

L'assemblée, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, approuve cette décision pour un budget de 800 € TTC .

Vote contre M.RUDELLE(104èmes) avec le pouvoir de M. TAPONAT(128èmes)-
Mme TAUREL(110èmes) avec les pouvoirs de Mme MIGNON(95èmes) et de M.
BATAILLON(16èmes)- Mme MEZIAT-SUCHERE(97èmes) avec le pouvoir de Mme
DHAZE(80èmes) - Mme DELICATA(112èmes) avec le pouvoir de la SOCIETE
SLC(70èmes)- INDIVISION FRANCOIS/DELLIAGE(90èmes)- M. & Mme

SP 

BONNEAU(53èmes)-M. & Mme ROUX(44èmes)- M. HANQUART(66èmes)- Mme CORBET(42èmes)- Mlle GAILLARD.(62èmes).

Total contre : 1169/4827èmes

10. DECISION A PRENDRE POUR LA REMISE EN ETAT OU LE CHANGEMENT DES PORTES DE GARAGES (art 24)

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, rejette la mise en place de portes basculantes et opte pour le principe de rénovation des portes de garage.

Elle approuve à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés le principe de rénovation sur la base du devis de l'entreprise AGESCA pour un budget de 10 704 € TTC.

L'assemblée générale, à la majorité des copropriétaires, mandate le conseil syndical pour la mise en concurrence d'une seconde entreprise et pour finaliser le projet.

11. DECISION A PRENDRE POUR ABATTAGE DES PEUPIERS RUE FLORIAN COTE LOCAL EDF. (art 24)

L'assemblée, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, approuve cette décision sur la base du devis de l'entreprise PONCET pour un montant de 822.85 € TTC.

Abstention de M. GEOFFRAY(110èmes)

12. QUESTIONS D'INTERET GENERAL D'ADMINISTRATION

- Projet d'installation de rampes d'accès handicapés sur la résidence.

A la demande de M. PORCHERON , il est proposé de faire installer une rampe d'accès handicapés au 17, rue Florian pour un occupant handicapé.

L'assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve le principe de la mise en place d'une rampe d'accès handicapés sur la base du devis de l'entreprise BARBATO pour un montant de 803.95 € TTC au 17, rue Florian.

L'assemblée générale, à l'unanimité des présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux à la masse.

- Projet d'installation d'une antenne parabolique commune.

Le conseil syndical a demandé au syndic d'élaborer un projet d'antenne parabolique commune. Ce projet sera éventuellement proposé lors de la prochaine assemblée générale.

58

- Point sur le gardien

D'une manière générale, l'ensemble des copropriétaires est satisfait des services de M. POMMEY.

Le syndic propose de voter une gratification pour M. POMMEY soit par une augmentation de salaire, soit par l'octroi d'une prime.

L'assemblée générale décide à la majorité des copropriétaires présents et représentés, d'augmenter le salaire du gardien.(art 24)

Votent contre M. HANQUART(66èmes)-M. BONNEAU(53èmes)-M. HANTZ(43èmes) avec les pouvoirs de M. FLOCARD(43èmes) et de M. PAILLET(16èmes)- M. BOURBON(43èmes)- M. RIBEYRON(97èmes)- Mme CORBET(42èmes)

Total contre : 403/4827èmes

Abstention M.RAUDE(95èmes) avec le pouvoir de M. SOREL(113èmes)- M. CLEMENT(79èmes)-

Total abstention : 287/4827èmes

Le syndic propose le montant de 160 € TTC(charges patronales et salariales comprises). Cette augmentation sera appliquée à partir du 01/12/02.

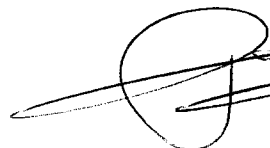
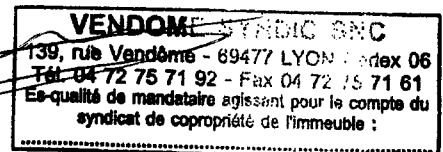
L'assemblée générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, accepte une augmentation de 160 € TTC du salaire du gardien.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'est posée, M. PORCHERON lève la séance à 21H30.

**Le Président de séance,
M. PORCHERON**



**Le secrétaire
VENDOME SYNDIC SNC** 

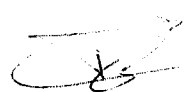



Article 42 – alinéa – Loi du 10 juillet 1965

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants (Loi du 31.12.85, art.15), dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa."

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 ou 20000 F lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant des travaux mentionnés du C de l'article 26.

SP 

LOI SRU ET COPROPRIETE

L'ENTREE EN VIGUEUR DES NOUVELLES DISPOSITIONS

Les dispositions nouvelles		Article de la Loi	Date d'application
L'obligation d'ouvrir un compte séparé sauf décision contraire de l'AG			
	Pour les mandats en cours	18 al.7	31/12/2002
	Pour les nouveaux mandats	18 al.7	Immédiate
La comptabilité du syndicat			
	L'obligation de faire voter par l'assemblée le budget prévisionnel dans les 6 mois de la clôture de l'exercice	14-1	01/01/2002
	La limitation du montant des provisions courantes au quart du budget voté, sauf décision contraire de l'AG	14-1	"
	La fixation de la date de son exigibilité au 1 ^{er} jour de chaque trimestre, sauf période différente fixée par l'AG	14-1	"
	L'obligation d'exclure du budget courant les dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret	14-2	"
	L'application d'un nouveau plan comptable pour présenter les comptes du syndicat	14-3	01/01/2004
Le recouvrement des charges			
	L'exigibilité de l'ensemble des provisions courantes bien que non échues, en cas de non-paiement à sa date d'échéance d'une provision de même nature, après mise en demeure restée infructueuse pendant 30 jours	19-2	Immédiate
	L'imputation des frais de recouvrement au copropriétaire défaillant, avec en contrepartie sa non-participation à ces frais si sa prétention est déclarée fondée par le juge.	10-1	Immédiate
Les règles de majorité			
	Les décisions relevant de l'article 24 sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés	24	Immédiate
	Lorsqu'une décision relevant de l'article 25 n'a pu être adoptée à la majorité requise mais qu'elle a réuni <i>au moins le tiers</i> des voix de tous les copropriétaires, il peut être immédiatement procédé à un second vote à la majorité de l'article 24	25-1	Immédiate
	Lorsqu'une décision relevant de l'article 25 n'a pu être adoptée à la majorité requise mais qu'elle a réuni <i>moins du tiers</i> des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle AG, si elle est convoquée dans les 3 mois, peut statuer à l'article 24	25-1	Immédiate
	L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires peut être décidée selon les dispositions de l'article 25	25(m)	Immédiate
	L'aliénation de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci en application de la loi du 14/11/96 (pacte de relance pour la ville) sont décidées à la double majorité de l'article 26	26-3	Immédiate
La mise en concurrence des entreprises			
	L'AG fixe à la majorité de l'article 25 le seuil à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est obligatoire.	21 al.2	Immédiate
Le carnet d'entretien			
	Le syndicat doit établir et tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble, dont le contenu sera défini par décret.	18 al.4	Attente du décret
	Tout acquéreur potentiel prendra connaissance du carnet d'entretien	45-1	01/06/2001
Le diagnostic technique			
	Un diagnostic technique doit précéder toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de 15 ans		Immédiate
	Tout acquéreur potentiel peut prendre connaissance du diagnostic technique		
	Le notaire doit porter le diagnostic technique à la connaissance de l'acquéreur lors de la 1 ^{ère} vente de lots issus de la division et lors de toute nouvelle mutation réalisée dans un délai de 3 ans	45-1	01/06/2001
		46-1	Immédiate

L'avis de mutation à donner au syndic				
	Le notaire doit donner par LRAR avis de mutation d'un lot au syndic dans un délai de 15 jours, dans l'hypothèse où le vendeur n'a pas présenté un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation	20		Immédiate
Le règlement de copropriété				
	Tout règlement de copropriété publié à compter du 31/12/02 doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de partie commune et la répartition des charges	10 al.4		31/12/2002
	Dans les 5 ans suivant la promulgation de la loi SRU (13/12/00) l'AG décide, à la majorité de l'article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives intervenues depuis son établissement	49		Immédiate et avant le 13/12/2005
L'administration provisoire d'une copropriété				
	Le mandat du syndic cesse de plein droit et sans indemnité lorsque est désigné un administrateur provisoire.	29-1 al.2		Immédiate
	La modification, la prolongation ou le terme de la mission de l'administrateur provisoire peut être demandée au juge par l'administrateur provisoire, un ou plusieurs copropriétaires, le procureur de la république, ou d'office.	29-1 al.2		Immédiate
	Sur le rapport de l'administrateur provisoire, le juge peut prononcer la division de l'immeuble s'il n'existe pas d'autres solutions.	29-4		Immédiate
	L'ordonnance de nomination de l'administrateur provisoire, ainsi que le rapport qu'il établit, sont portés à la connaissance des copropriétaires et du procureur de la république.	29-5		Immédiate
Les syndicats coopératifs				
	L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.	17-1		Immédiate
La scission de copropriété				
	Assouplissement des règles de scission de copropriété	28		Immédiate
Les unions de syndicats				
	La décision d'adhésion est prise à la majorité de l'article 25, la décision de retrait relevant toujours de la majorité de l'article 26	29		Immédiate
L'affichage des décisions d'AG				
	L'article 44 de la loi du 23 décembre 1986 prévoit que les décisions prises en AG de copropriétaires et relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux font l'objet d'un procès verbal abrégé affiché dans les parties communes de l'immeuble			Immédiate
Les partages d'immeubles				
	L'article 749 a du CGI prévoit que sont exonérés des droits d'enregistrement ou de la taxe de publicité foncière (art.746 CGI) les partages d'immeubles bâtis, de groupe d'immeubles bâtis, ou d'ensembles immobiliers soumis à la loi du 07/07/65, et la redistribution des parties communes qui leur est consécutive.			Immédiate
	L'article L.111-6-1 du CCH punit d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 500.000 F les personnes qui mettent en vente, en location, ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division interdite			Immédiate