



VENDOME SYNDIC

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

Immeuble : n°20440

**«Les Symphonies»
10/16 rue Louis Braille – 13/21 Rue Florian
69100 VILLEURBANNE**

qui s'est tenue le **17 décembre 2003 à 18 heures** dans les locaux du « Place Vendôme », Salle D, 139 rue Vendôme 69006 LYON.

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 : 7376/10000èmes représentant 84 copropriétaires

Sont absents : 2624/10000èmes représentant 44 copropriétaires

Soit : MM ALEZRAA, AMMAR, BATAILLON, BERTHAUT, BONNET, BOUCHAREL, BOUGERIE/DELALONDRE, BOUVIER, BURLAT, CHARBONNIER, CHATTON, CHEVALIER, CHEVRETON, COLIN, CORBET, DELICATA, DESBROSSES/FAYET, DURAND, FAVRE, FILLOUX N. ET V., FUENTES, GERARD, GIAUFFRET, GIUNTI, HADDAD, HANTZ, JACQUOT, LAURAIN, LAYE, LEROUX, MAGNIN, MARCOVECCHIO, MARTIN, PELTIER, PERRIER, RAUDE, REBATEL, RIBEYRON, ROUX, SLC, SPENNATO/TESTARD, TISSIER, VIAL, VINCENT.

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

Monsieur DENIS est élu président de séance, Monsieur GEOFFRAY est élu assesseur, 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.

Signature *R* *OG*

2. EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 30/06/03 (du 01/07/02 au 30/06/03) – (art.24)

L'assemblée demande au syndic de joindre à l'envoi du PV d'AG une copie du contrat d'assurance de l'immeuble.

Le syndic fera parvenir aux copropriétaires du 15 rue Florian un compte rendu explicatif sur les différents sinistres survenus sur leur allée.

Le syndic se rapprochera du paysagiste afin de négocier aux mieux une prise en garantie des végétaux plantés en début d'année et morts durant l'été et la canicule.

Certains copropriétaires se plaignant de la qualité de travail effectué lors de la rénovation des portes de garage, le syndic convoquera à nouveau l'entreprise pour faire le point avec elle, en présence du conseil syndical.

La rampe d'accès handicapé présentant une malfaçon et un affaissement, le syndic fera réintervenir l'entreprise qui avait exécuté les travaux.

Après délibérations, 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 30/06/03.

Vote contre : 1071/7376

Soit MM BOULHOL, TAUREL (pouvoirs OPPO, GIACOMETTI), RUDELLE, FRANCOIS, MEZIAT, APERT (pouvoir VERNAY), TAPONAT

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

L'assemblée regrette qu'il y ait une rotation si importante aux niveau des gestionnaires de l'immeuble.

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

Vote contre : 1195/7376

Soit MM BOULHOL, TAUREL (pouvoirs OPPO, GIACOMETTI), RUDELLE, FRANCOIS, MEZIAT, APERT (pouvoir VERNAY), TAPONAT, ALTINKAYA, SIXTO B.

4. ETUDE ET APPROBATION DU BUDGET DE L'EXERCICE DU 01/07/03 AU 30/06/04 (art.24)

L'assemblée, à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés approuve le budget ramené à la somme de 183 000 €uros.

me R DG

5. **APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2004/2005 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 30/06/04

Les appels de fonds demandés à partir du 01/07/04 reprendront la base du budget voté, soit 183 000 €uros, jusqu'à l'assemblée qui approuvera le nouveau budget 2004/2005. 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)

L'assemblée demande que les prestations particulières restent identiques au précédent contrat, ce que le syndic accepte.

L'augmentation des honoraires de base du syndic, proposé à 3%, est ramené à 2,81% à la demande de l'assemblée.

L'assemblée, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, renouvelle le mandat du syndic VENDOME SYNDIC SNC pour une durée de 1 an, qui entrera en vigueur le 17 décembre 2003 pour se terminer avec l'assemblée générale qui approuvera les comptes clos au 30 juin 2004

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.

Vote contre : 1047/10000

Soit MM BOULHOL, TAUREL (pouvoirs OPPO, GIACOMETTI), RUDELLE, FRANCOIS, TAPONAT, ALTINKAYA, BARON, BONNEAU (pouvoirs BOURBON, VOLLE)

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

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

8. **DECISION A PRENDRE SUR L'OBLIGATION D'OUVERTURE D'UN COMPTE BANCAIRE OU POSTAL SEPRE** conformément à l'article 77 de la loi SRU du 13 décembre 2000. (art.25 ou 25-1)

L'assemblée générale :

- ✓ Ayant pris connaissance de l'article 18 alinéa 6 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, modifié par la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000,
- ✓ Ayant désigné le cabinet VENDOME SYNDIC SNC comme syndic,

JPL

R 76

- ✓ **Renonce** à la majorité des voix de tous les copropriétaires, au dépôt des fonds de la copropriété sur un compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires par le syndic dans les trois mois de sa désignation. Les fonds de la copropriété seront déposés sur le compte bancaire ou postal ouvert au nom du cabinet réservé au dépôt des fonds de gestion immobilière. Cette décision est valable pour une durée de 1 an, jusqu'à l'assemblée qui approuvera les comptes clos au 30/06/2004.

9. ORGANISATION DE LA CONSULTATION DES PIECES JUSTIFICATIVES DE CHARGES – Article 2 de la loi du 31/12/1985 – (art.24)

L'assemblée confirme, à l'unanimité des voix des copropriétaires 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 où le syndic recevra ce dernier pour examiner ces pièces. L'affichage de la convocation à cette réunion sera réalisé dans le hall d'entrée. Cette vérification se fera de manière semestrielle, sans surcoût pour la copropriété.

10. RENOUVELLEMENT DU CONSEIL SYNDICAL (art.25 ou 25-1)

Sont élus ou réélus en qualité de membres du conseil syndical :

- Mlle SERGENT (10)
- Mr PALLIET (12)
- Mr GINEYS (14)
- Mr PALLOP (14)
- Mme SIXTO (16)
- Mme JACOB (16)
- Mme BONOT (13)
- Mr JANET (15)
- Mr FRANCOIS (15)
- Mr PLAETNNER (15)
- Mr PORCHERON (17)
- Mme CLEMENT (19)
- Mr DENIS (21)
- Mr GEOFFRAY (21)

L'assemblée, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, approuve ces nominations pour une durée de 1 an.

11. FIXATION PAR L'ASSEMBLEE DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE (art.25 ou 25-1) – (article 4 de la loi du 31/12/1985)

L'assemblée, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, fixe à 1000 euros, le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

JAL A DG

12. **FIXATION PAR L'ASSEMBLEE DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE** (art.25 ou 25-1) – (article 21 alinéa 2 complété L. 1965 par art.81-4 SRU)

L'assemblée, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, fixe à 1500 euros, le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

13. **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 NECESSAIRES DANS LES TROIS ANNEES A ECHOIR** (art.36 de la loi du 21/07/1994) – (art.25 ou 25-1)

Après délibérations, l'assemblée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, décide de ne pas 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.

14. **AUTORISATION A DONNER AUX SERVICES DE POLICE ET DE GENDARMERIE DE PENETRER DANS LA COPROPRIETE** (art.25 ou 25-1)

Après délibérations, l'assemblée, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, autorise de manière permanente les services de police et de gendarmerie à pénétrer dans les parties communes de la copropriété et ce pour toute intervention touchant la sécurité des biens et des personnes.

15. **DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA MISE EN CONFORMITE DES REGLEMENTS DE COPROPRIETE RENDUE NECESSAIRE PAR LES MODIFICATIONS LEGISLATIVES DEPUIS SON ETABLISSEMENT (Loi du 13 décembre 2000 art.49 de la loi du 10 juillet 1965)** (art.24)

Après délibérations, l'assemblée, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, décide de surseoir à statuer sur cette résolution.

16. **"EN TANT QU'EMPLOYEUR, LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DOIT DESORMAIS, CREER ET TENIR A JOUR CHAQUE ANNEE UN DOCUMENT UNIQUE PORTANT EVALUATION DES RISQUES ENCOURUS PAR LES SALAIRES ET PRECONISATIONS DES MESURES SUSCEPTIBLES D'Y REMEDIER ».**
DECISION A PRENDRE AFIN DE CONFIER CETTE MISSION A UN ORGANISME SPECIALISE. (art.24)

Après délibérations, l'assemblée, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, mandate le conseil syndical pour finaliser, en concertation avec le syndic, le choix de l'organisme retenu, en fonction du coût et des prestations proposées.

JSE *RA* *DG*

17. ANALYSE ET DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION DU RAVALEMENT DE FACADE SUITE AU RESULTAT DE LA CONSULTATION D'ENTREPRISES (art 25)

Entreprises (taux de TVA en vigueur au 17/12/2003 à 5,5%) :

- SLPIB	383 144,95 € TTC
- EPA	436 351,54 € TTC
- CHAMPAGNE FACADES	440 621,33 € TTC
- ROCHE et Cie	362 558,78 € TTC
- SORIEV	423 677,79 € TTC

Assurance DOMMAGE-OUVRAGES (valeur 2003)

1,58 % TTC du montant des travaux et honoraires techniques

*HONORAIRES Surveillance Coordination des travaux (Cabinet BAZIN)
HONORAIRES de vacation du Syndic*

*12 062,53 € TTC
2,4 % H.T. du montant des travaux*

Monsieur BAZIN, économiste de la construction, qui a établi la phase préparatoire (Descriptif Quantitatif et Estimatif, et consultation des entreprises), expose le projet à l'assemblée :

Le chantier sera échafaudé de trois manières différentes :

- échafaudage volant pour les façades courantes
- échafaudage tubulaire pour traiter les cages d'escaliers
- ouistiti pour les travaux situés dans les façades d'angle

les façades seront lavées au nettoyeur haute pression et les pignons décapés. Toutes les maçonneries éclatées seront reprises au mortier à base de résine époxy et les fissures de structure seront ouvertes et traitées.

Il y aura deux types de peinture appliquées sur les façades :

- sur les façades préfabriquées : peinture décorative de classe D3
- sur les pignons un revêtement d'imperméabilité de classe I3 au relief taloché fin

Les joints verticaux et horizontaux entre pièces préfabriquées seront refaits, ainsi que les joints de calfeutrement des fenêtres et des portes fenêtres, et ainsi que les joints de dilatation entre les bâtiments.

Les cages d'escaliers seront traitées avec un hydrofuge et une peinture de sol pour le dessus des marches et contremarches.

Toutes les boiseries et ferronneries seront traitées et peintes.

Les jalousies PVC seront nettoyées sur la face extérieure.

Des profilés aluminium seront placés sur les glacis des fenêtres ainsi que sur les gardes corps des balcons et aux rives de dalles des cages d'escaliers.

En résumé, tous les éléments composant les façades sont prévus dans le cadre du ravalement.

Le chantier se déroulera sur environ 10/12 mois (hors intempéries), avec un effectif de 6 à 8 ouvriers, et devrait débuter à l'été 2004.

bx *R. DG*

Après ces explications, il est passé au vote.

Vote pour : 5090/10000

Vote contre : 2286/10000

Soit MM RUDELLE, CRNPAL, VILLALBA, TAUREL (pouvoirs OPPO, GIACOMETTI), TAPONAT, LEVE/GIMENEZ, GUERIN, BARONE, BIAGINI/MALET, DELOBEL, APERT (pouvoir VERNAY), GAILLARD (pouvoir PAILLET), BELFAKIR, FRANCOIS, BARON

L'assemblée, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, décide de faire procéder au ravalement de façade de l'immeuble.

L'assemblée mandate le cabinet BAZIN, le conseil syndical et le syndic pour finaliser le choix de l'entreprise entre ROCHE et SLPIB, en fonction des remises commerciales qui pourront être obtenues par ces deux entreprises.

Le coût du ravalement en lui même est arrêté à un budget maximum de 362 558,78 €, sur la base du devis ROCHE.

Seront rajouté le coût de l'assurance Dommage Ouvrage, ainsi que les honoraires du cabinet BAZIN pour sa mission de surveillance et coordination des travaux.

Les honoraires du syndic pour sa mission de gestion administrative et financière de ces travaux sont ramenés de 2,4% HT à 1,7% HT du coût des travaux.

Les copropriétaires pourront se renseigner individuellement auprès de différents organismes afin de savoir s'il peuvent bénéficier de subventions :

- **Direction Départementale de l'Equipement (D.D.E)**

Aides financières à l'amélioration de l'habitat privé **A.N.A.H**

165 rue Garibaldi 69003 LYON

04 78 62 50 50

- **Pact Arim du Rhône**

Immeuble. le Diplomate

51 av Jean Jaurès 69007 Lyon

04 37 28 70 20

Conseils techniques et aides financières pour l'amélioration et l'adaptation du domicile aux personnes âgées et aux personnes handicapées

- **Prêt Pass Travaux**

Dans le cadre du 1% logement.

Se renseigner auprès de votre employeur ou au 0820 311 312

Le Syndic lancera 5 appels de fonds exceptionnels pour se couvrir de la dépense. Les appels de fonds auront lieu en même temps que les appels trimestriels. Le premier appel sera fait au commencement des travaux.

Jac  DG

18. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA REFECTION DE L'HABILLAGE CABINE DE L'ASCENSEUR DU 15 RUE FLORIAN (art 24)

- Devis THYSSEN de base	2325 € HT
- Plus value pour remplacement boîte boutons	1004,96 € HT
- Plus value pour habillage de la face d'entrée cabine	775 € HT
- Plus value pour dalle granit au sol	720 € HT

Les copropriétaires de l'allée 15 décident, à la majorité des voix, de faire exécuter les travaux de réfection de l'habillage de la cabine ascenseur dans un budget maximum de 2000 €.

Il rencontreront de nouveau THYSSEN pour approfondir le dossier, avant que les représentant de l'allée ne finalisent le choix définitif, en concertation avec le syndic.

Le syndic lancera 1 appel de fonds exceptionnel pour se couvrir de la dépense, au moment de l'exécution des travaux.

19. DECISION A PRENDRE POUR LA POSE D'UNE PROTECTION BARRAUDEE METALLIQUE, A GAUCHE DE L'ENTREE DES GARAGES, DE 2M DE HAUT SUR 6,70M DE LONG (art 24)

Devis BOYER-CASSET pour 2060,42 € TTC

L'assemblée, à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, décide de faire procéder la pose d'une protection barraudée métallique, a gauche de l'entrée des garages, de 2m de haut sur 6,70m de long.

Le syndic demandera deux autres devis pour comparaison avec celui de BOYER-CASSET. Le budget maximum sera de 2060,42 €. Le choix définitif de l'entreprise sera fait pas le conseil syndical en concertation avec le syndic.

Le syndic lancera 1 appel de fonds exceptionnel pour se couvrir de la dépense, au moment de l'exécution des travaux.

Vote contre : 1345/7376

Soit MM GEOFFRAY, BARON, BOULHOL, RUDELLE, TAUREL (pouvoirs OPPO, GIACOMETTI), MAGVAL INVEST, ORTIZ, SIXTO B.HANOT, MOULIN, LACROIX, JACOUD, FRANCOIS, LEVE/GIMENEZ

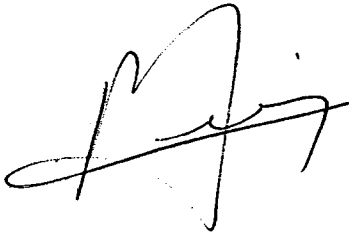
20. QUESTIONS D'INTERET GENERAL D'ADMINISTRATION

- Le Syndic fera une note aux occupants sur le respect des règles de vie en copropriété (bruits, travaux, animaux...)
- Le Syndic fera le point avec Monsieur POMMEY, le gardien, sur les plaques de boîte aux lettres non conformes. Il est rappelé que tout propriétaire procédant à un changement de locataire doit se rapprocher du syndic pour commander des plaques de boîte aux lettres et d'interphone conformes.
- Des copropriétaires évoquent des problèmes récurrents depuis 20ans d'infiltrations d'eau dans les garages.

sec  JG

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'est posée, Monsieur DENIS lève la séance à 23H00

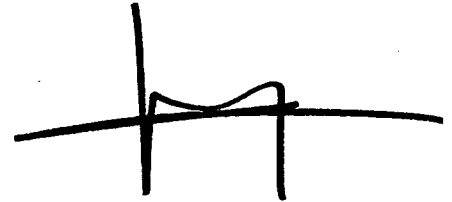
Le Président de séance,
M. DENIS



L'assesseur
M. GEOFFRAY



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 152.45 € ou 3 048.98 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant des travaux mentionnés du C de l'article 26.

