



VENDOME SYNDIC SNC
139 rue Vendôme – 69006 LYON

PROCES VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE
ORDINAIRE

« 20440 - LES SYMPHONIES »
10/16 rue Braille et 13/21 Rue Florian 69100 VILLEURBANNE

qui s'est tenue le 7 octobre 2004 à 18 heures
dans les locaux du Palais du Travail, Salle des Conférences, 9 place Lazare
Goujon à 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.

Après que la feuille de présence ait été émarginée par l'ensemble des copropriétaires, associés et mandataires et certifiée exacte par le Président de Séance – la feuille d'émargement fait ressortir le quorum suivant :

Sont présents ou représentés : 5597/10000èmes représentant 65 copropriétaires
Jusqu'à la résolution n° 6

Sont présents ou représentés : 5685/10000èmes représentant 66 copropriétaires
A compter de la résolution n°7 (Arrivée de Mr PALOP à 19H15)

Sont absents non représentés: 4403/10000èmes représentant 67 copropriétaires
Jusqu'à la résolution n° 6

Sont absents non représentés: 4315/10000èmes représentant 66 copropriétaires
A compter de la résolution n°7 (Arrivée de Mr PALOP à 19H15)

Information concernant le Décret n°2004-479 du 27 mai 2004 modifiant le décret du 17 mars 1967

Le syndic informe l'assemblée du décret n°2004-479 du 27 mai 2004.
Il commente les principales nouvelles dispositions relatives à la copropriété et les dates d'application et précise qu'un tableau récapitulatif sera annexé au procès-verbal.

1. **DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE ET FACULTATIVEMENT DU OU DES SCRUTATEUR(S)** (art.24)

Le syndic assure le secrétariat.

Il est alors procédé au vote :

Est élu président de séance M. PALLIET

Pour 5597 tantièmes

Contre M.Mmes

totalisant 0 tantièmes sur 5597 tantièmes ayant participé au vote.

Se sont abstenus M.Mmes

totalisant 0 tantièmes

Est élue scrutatrice : Mlle SERGENT

Pour 5597 tantièmes

Contre M.Mmes

totalisant 0 tantièmes sur 5597 tantièmes ayant participé au vote.

Se sont abstenus M.Mmes

totalisant 0 tantièmes

2. **Art.22 du Décret du 27/05/04 : RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL RELATIF A L'EXECUTION DE SA MISSION DURANT L'EXERCICE ECOULE**

Monsieur PALLIET présente à l'assemblée le rapport du Conseil Syndical relatif à l'exécution de sa mission.

Un rapport écrit est annexé au procès-verbal

3. **EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 30/06/04**
(du 01/07/03 au 30/06/04) – (art.24)

Le syndic informe les copropriétaires que les pièces justificatives de charges ont été vérifiées par les membres du Conseil Syndical.

Ces comptes ont été adressés en leur temps à chaque copropriétaire conformément aux dispositions de l'article 11 du décret du 17 mars 1967

Durant le délai s'écoulant entre la convocation de la présente assemblée et la tenue de celle-ci, conformément aux dispositions de l'art.18-1 de la Loi du 10 juillet 1965, tout copropriétaire peut consulter ces pièces justificatives dans les bureaux du syndic, sur rendez-vous, aux heures et jours ouvrables.

Il est alors procédé au vote :

Pour 5423 tantièmes

Contre M.Mmes

totalisant 0 tantièmes sur 5423 tantièmes ayant participé au vote.

Se sont abstenus M.Mmes ECHAILLER – AUDIANE représentant PORCHERON
totalisant 174 tantièmes

Après examen des dépenses et délibérations, l'assemblée approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice clos au 30/06/2004.

4. QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION CONCERNANT L'EXERCICE ARRETE AU 30/06/04 (art.24)

Il est procédé au vote :
Pour 5401 tantièmes

Contre M.Mmes
totalisant 0 tantièmes sur 5401 tantièmes ayant participé au vote.

Se sont abstenus M.Mmes BOULHOL – AUDIANE représentant PORCHERON
totalisant 196 tantièmes

selon le vote exprimé, l'assemblée donne quitus au syndic pour sa gestion durant l'exercice clos au 30/06/2004.

5. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/07/04 AU 30/06/05 TEL QU'IL EST JOINT EN ANNEXE POUR LA SOMME DE 192 800 EUROS(art.24)

Ce budget a reçu un avis favorable de la part du Conseil Syndical

Il est alors procédé au vote :
Pour 5597 tantièmes

Contre M.Mmes
totalisant 0 tantièmes sur 5597 tantièmes ayant participé au vote.

Se sont abstenus M.Mmes
totalisant 0 tantièmes

selon le vote exprimé, le budget prévisionnel est modifié et porté à la somme de 190 000 euros

**6. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2005/2006 CONFORMEMENT AUX DISPOSITION DE LA LOI SRU n°2000-1208 DU 13/12/2000 ET DU DECRET DU 27/05/2004 .
CE BUDGET SERA EVENTUELLEMENT MODIFIE LORS DE L'ASSEMBLEE GENERALE QUI APPROUVERA LES COMPTES CLOS AU 30/06/2005 - (Art.24)**

Les appels de fonds demandés à partir du 01/07/2005 reprendront la base du budget voté à la question n°5, soit 190 000 euros, jusqu'à l'assemblée qui approuvera le nouveau budget 2005/2006.

Il est alors procédé au vote :
Pour 5499 tantièmes

Contre M.Mmes
totalisant 0 tantièmes sur 5499 tantièmes ayant participé au vote.

Se sont abstenus M.BOULHOL
totalisant 98 tantièmes

L'assemblée approuve cette décision.

Arrivée de Monsieur PALOP

7. DESIGNATION OU NOUVELLE DESIGNATION SYNDIC A LA MAJORITE DE L'ART.25 ou LE CAS ECHEANT A L'ART. 24 ET APPROBATION A CETTE MEME MAJORITE DE SON MANDAT JOINT EN ANNEXE MANDAT AU PRESIDENT DE SEANCE AFIN DE RATIFIER ET SIGNER LE CONTRAT DE SYNDIC

Dans le cadre de l'article 28 du décret du 17 mars 1967 pris pour application de la Loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée après en avoir délibéré ,
désigne VENDOME SYNDIC SNC en qualité de syndic de la copropriété « Les Symphonies » 10/16 rue Braille et 13/21 rue Florian à VILLEURBANNE (69100) pour une durée de 1 AN, qui entrera en vigueur le 7 octobre 2004 pour prendre fin lors de l'assemblée générale des copropriétaires qui approuvera les comptes de l'exercice clos au 30/06/2005.

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.

L'assemblée approuve le contrat de syndic fixant le montant de ses honoraires et les modalités d'exécution de sa mission ; elle mandate le Président de séance pour signer et ratifier le contrat.

Il est passé au vote :
Pour 5297 tantièmes sur 10000

Contre M.Mmes RUDELLE – BOULHOL - TAUREL
totalisant 312 tantièmes

Abstentions M.Mmes ECHAILLER
totalisant 76 tantièmes

au regard du vote exprimé, la majorité absolue ayant été obtenue, la résolution est adoptée

8. DESIGNATION A LA MAJORITE DE L'ART.25 ET LE CAS ECHEANT A LA MAJORITE DE L'ART.24 DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Election de ses membres conformément à l'article 4 de la Loi du 31/12/1985.

L'assemblée élit ou réélit, pour une durée de 1 an, en qualité de membres du conseil syndical :

M. JANET (15)	M. LACROIX (19)	M. PALLIET (12)
M. FRANCOIS (15)	M. SIXTO J. (21)	M. PALOP (14)
M. BARON (17)	M. JEOFFRAY (21)	M. SIXTO B. (16)
M. ECHAILLER (19)	M. SERGENT (10)	M. JACOB (16)

Ces derniers désigneront le Président du Conseil syndical.

Il est passé au vote :
Pour 5685 tantièmes sur 10000

Contre M.Mmes
totalisant 0 tantièmes

Abstentions M.Mmes
totalisant 0 tantièmes

au regard du vote exprimé, chaque candidat ayant obtenu la majorité absolue est élu.

9. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC A LA MAJORITE DE L'ART.25 OU LE CAS ECHEANT A LA MAJORITE DE L'ART.24 DE NE PAS OUVRIR DE COMPTE BANCAIRE OU POSTAL SEPARÉ AU NOM DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
conformément à l'article 77 de la Loi SRU du 13 décembre 2000

L'assemblée générale après en avoir délibéré, dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et l'autorise à déposer les fonds de la copropriété sur le compte commun du cabinet VENDOME SYNDIC SNC ouvert à cet effet (compte n° 0337107D002 banque SAN PAOLO).

Cette autorisation prendra effet le 7 octobre 2004 pour une durée de 1 an

Il est passé au vote :
Pour 5685 tantièmes sur 10000

Contre M.Mmes
totalisant 0 tantièmes

Abstentions M.Mmes
totalisant 0 tantièmes

au regard du vote exprimé, la majorité absolue ayant été obtenue, la résolution est adoptée

10. ORGANISATION DE LA CONSULTATION DES PIECES JUSTIFICATIVES DE CHARGES (art.24) - Article 2 de la Loi du 31/12/1985

Le syndic informe les copropriétaires que les pièces justificatives de charges seront vérifiées par les membres du Conseil Syndical

L'assemblée générale décide que tout copropriétaire pourra, durant le délai s'écoulant entre la convocation et la tenue de l'assemblée générale, sur rendez-vous aux heures et jours ouvrables, consulter les pièces justificatives de charges au bureau du syndic.

Il est passé au vote

Pour 5685 tantièmes sur 10000

Contre M.Mmes
totalisant 0 tantièmes

Abstentions M.Mmes
totalisant 0 tantièmes

La résolution est adoptée

11. FIXATION A LA MAJORITE DE L'ART.25 ET LE CAS ECHEANT A LA MAJORITE DE L'ART.24 DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS NECESSITANT LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL (art. 4 de la Loi du 31/12/1985)

L'assemblée générale fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire à 1000 Euros TTC sauf nouvelle décision de l'assemblée portant modification de ce montant.

Il est passé au vote :
Pour 5685 tantièmes sur 10000

Contre M.Mmes
totalisant 0 tantièmes

Abstentions M.Mmes
totalisant 0 tantièmes

au regard du vote exprimé, la majorité absolue ayant été obtenue, la résolution est adoptée

12. FIXATION A LA MAJORITE DE L'ART.25 ET LE CAS ECHEANT A LA MAJORITE DE L'ART.24 DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE DES PRESTATAIRES SERA OBLIGATOIRE - (article 21 alinéa 2 complété L.1965 par art.81-4° SRU)

L'assemblée générale fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence des prestataires ou fournisseurs sera obligatoire à 1500 Euros TTC, sauf nouvelle décision de l'assemblée portant modification de ce montant

Il est passé au vote :
Pour 5685 tantièmes sur 10000

Contre M.Mmes
totalisant 0 tantièmes

Abstentions M.Mmes
totalisant 0 tantièmes

au regard du vote exprimé, la majorité absolue ayant été obtenue, la résolution est adoptée

13. CONSTITUTION A LA MAJORITE DE L'ART.25 ET LE CAS ECHEANT A LA MAJORITE DE L'ART.24, 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.18 de la loi du 10/07/1965)

L'assemblée générale, après délibération, 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.

Il est passé au vote :
Pour 5685 tantièmes sur 10000

Contre M.Mmes
totalisant 0 tantièmes

Abstentions M.Mmes
totalisant 0 tantièmes

au regard du vote exprimé, la majorité absolue ayant été obtenue, la résolution est adoptée

14. DECISION A PRENDRE SUR L'OPPORTUNITE DE PROCEDER AVANT LE 13 DECEMBRE 2005, EN APPLICATION DE L'ART.49 DE LA LOI DU 10/07/1965, AUX ADAPTATIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE RENDUE NECESSAIRE PAR LES MODIFICATIONS LEGISLATIVES DEPUIS SON ETABLISSEMENT (art.24)

L'assemblée générale décide, après délibération et dans la mesure où le décret d'application de l'article 49 de la Loi 10 juillet 1965 n'est pas paru, d'attendre la publication dudit décret pour prendre toutes décisions quant à l'adaptation du Règlement de Copropriété.

Il est passé au vote :
Pour 5685 tantièmes sur 10000

Contre M.Mmes
totalisant 0 tantièmes

Abstentions M.Mmes
totalisant 0 tantièmes

La résolution est adoptée

15. DIAGNOSTIC AMIANTE – OBLIGATIONS LEGALES DE REPERAGE COMPLEMENTAIRE VISEES DANS LE DECRET 2001-840 DU 13 SEPT.2001 (LISTE ANNEXEE DECRET n°2002-839 du 03/05/2002)
DECISION A PRENDRE AFIN DE FAIRE PROCEDER A CE REPERAGE PAR UN TECHNICIEN AGREE – Art.24 -

Le syndic informe les copropriétaires de la nouvelle réglementation (Art. 10-1 à 10-5 du décret 2001-805 du 13 septembre 2001) :

- en matière de diagnostic amiante des bâtiments
- et mise en place d'un Dossier Technique Amiante (fondé sur un repérage étendu portant sur des matériaux et produits supplémentaires – Liste annexée au décret du 3/5/2002) .

Ces mesures obligatoires sont à réaliser avant le 31 décembre 2005.

Le syndic consultera la société « VERITAS » qui avait réalisé le contrôle amiante « flocages – calorifuges et faux plafonds » en 1997 afin qu'elle effectue le diagnostic complémentaire obligatoire.

Il est passé au vote :
Pour 5530 tantièmes

Contre M.Mmes CLEMENT - ECHAILLER
totalisant 155 tantièmes sur 5685 tantièmes ayant participé au vote.

Se sont abstenus M.Mmes
totalisant 0 tantièmes

La résolution est adoptée

16. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION DE TRAVAUX DE REFECTION DE L'HABILLAGE CABINE DE L'ASCENSEUR DU 15 RUE FLORIAN – VOTE D'UN BUDGET COMPLEMENTAIRE OU ABANDON DES TRAVAUX - Art 24 –

Ces travaux ont été adoptés lors de l'assemblée générale du 17 décembre 2003 (résolution 18), sur la base d'un budget maximum de 2000 €.

Le devis THYSSEN B/04.040-A CC/ES du 25/08/2004 est de 3000 € HT.

L'assemblée générale décide de voter un budget supplémentaire et de faire réaliser les travaux suivant un budget maximum de 3000 € HT, après consultation d'autres entreprises, et décision par le conseil syndical de l'allée 15.

Il est passé au vote :

Pour 549_tantièmes

Contre M.Mmes

totalisant 0 tantièmes sur 459 tantièmes ayant participé au vote.

Se sont abstenus M.Mmes

totalisant 0_tantièmes

selon le vote exprimé, la résolution est adoptée

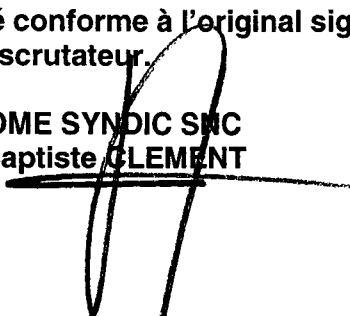
17. QUESTIONS D'INTERET GENERAL D'ADMINISTRATION

Le Syndic joindra le contrat d'Elyo concernant l'entretien des chauffages bi-jonction.

L'examen de l'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'est posée, la séance est levée à 21 heures.

Certifié conforme à l'original signé en assemblée générale par le président de séance et son scrutateur

**VENDOME SYNDIC SNC
Jean-Baptiste CLEMENT**



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."

DECRET DU 27 MAI 2004
ENTREE EN VIGUEUR DES NOUVELLES DISPOSITIONS

MÉMO des principales dispositions nouvelles			Articles du décret	Dates d'application
Les comptes du syndicat				
Le fonds de roulement ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel			35 (1°)	immédiate
Si le budget est voté en cours d'exercice, le syndic, préalablement autorisé, peut appeler les deux premières provisions sur la base du budget précédent.			43	
Liste des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel			44	
Définition des travaux de maintenance contenus du budget prévisionnel,			45	
Définition des notions de « charges », « provisions sur charges » et « avances »			45-1	
Envoi d'un avis d'exigibilité des provisions du budget et des dépenses hors budget			35-2	1er septembre 2004
Règles comptables spécifiques : Documents à notifier avec l'ordre du jour pour l'approbation des comptes et le vote du budget (état financier, compte de gestion général, projet de budget avec comparatif du dernier budget voté)			11 (1° et 2°)	1er janvier 2005
La vente du lot – Situation comptable des parties à l'égard du syndicat				
Contenu de l'état daté des dettes et des créances (article 5 profondément remanié)			5	1er septembre 2004
Toutes les provisions exigibles avant la vente incombent définitivement au vendeur.			6-2	
Le trop ou moins perçu bénéficiera à celui qui est copropriétaire au moment de l'approbation des comptes.				
Les avances sont remboursables par le vendeur (reconstitution par l'acquéreur), contrairement aux provisions sur charges.			45-1	Immédiate
Le compte séparé				
La dispense d'ouverture du compte séparé en précise la durée.				Immédiate
La dispense d'ouverture est renouvelable mais prend fin en cas de désignation d'un autre syndic			29-1	
Le syndic (autres dispositions)				
Vocabulaire : on ne parle plus de « renouvellement » mais de « nouvelle désignation »			28	1er septembre 2004
Un vote unique intervient sur la nomination, le contrat de mandat et la rémunération, à la majorité de l'article 25.			29	
Le syndic peut être mandataire commun en cas de subvention pour travaux sur partie commune. Dans ce cas, un mandat spécial doit lui être donné, indépendamment du mandat de syndic.			39-1	
Précision : Le syndicat des copropriétaires est l'employeur du syndicat (et non pas le syndic)			31	
Autorisation par l'AG des conventions passées entre le syndicat et des personnes ou entreprises liées au syndic : extension des cas (Pacs, participation dans le capital d'une entreprise).			39	
Le Conseil syndical				
Le conseil syndical rend compte annuellement à l'AG de sa mission			22	1er septembre 2004
Les règles de fonctionnement du conseil syndical sont adoptées à la majorité de l'article 24 (et non plus à celle de l'article 25)			22	
Le conseil syndical peut se faire assister de « tout professionnel de la spécialité »			27	

Les archives du syndicat			
La liste des archives est complétée par : les documents comptables, le carnet d'entretien, le diagnostic technique	33	1 ^{er} septembre 2004	
Un bordereau récapitulatif accompagne la transmission des archives. Une copie doit en être remis au conseil syndical	33-1		
Deuxième vote (art. 25-1 de la loi de 1965)			
Le seuil du 1/3 des voix s'apprécie au regard du vote « favorable ou défavorable », et non pas uniquement des voix « pour »	19		1er septembre 2004
Si le seuil du 1/3 des voix est dépassé lors du premier vote, et s'il n'est pas procédé immédiatement au 2° vote à la majorité de l'article 24, alors on ne peut plus utiliser directement l'article 24 au cours d'une autre assemblée.			
Si le seuil du 1/3 des voix n'est pas atteint, le recours à l'article 24 n'est possible que lors d'une seconde AG . Les convocations sont notifiées dans les 3 mois suivant la date de la 1ère AG, mais la 2° AG peut se tenir après ce délai.			
En cas de pluralité de candidats, contrats, devis ou marchés, chacune des candidatures doit faire l'objet d'un vote à l'article 25, avant, le cas échéant, de recourir aux seconds votes à l'article 24.			
Assemblées générales (autres dispositions)			
L'ordre du jour complémentaire est supprimé, mais les copropriétaires peuvent notifier leurs questions à tout moment en cours d'année.	10		
Document à notifier avec l'ordre du jour - Il est distingué : -les documents qui font l'objet d'un vote et conditionnent la validité de la décision ; -les documents destinés à l'information des copropriétaires sans faire l'objet d'un vote (délibérations) -NB: Approbation des comptes et vote du budget selon les règles comptables spécifiques : cf.supra «les comptes du syndicat»	11		1er septembre 2004
Distinction entre « décisions » (vote) et « délibération » (pas de vote)	13		
La Feuille de présence constitue une annexe au procès-verbal. Elle peut être tenue sous forme électronique	14		
Le « Bureau » de l'assemblée n'existe plus en tant que tel. L'AG désigne le président et un ou plusieurs scrutateurs, chacun devant faire l'objet d'un vote distinct.	15		
Le Procès verbal est établi à la fin de la séance. Il ne contient impérativement que les décisions, et pas les délibérations.	17		
Mise en concurrence des entreprises pour les contrats et marchés dépassant un certain montant			
Seuls sont concernés les marchés de travaux et les contrats de fourniture. Le contrat de syndic n'est pas concerné.	19-2		1er septembre 2004
La mise en concurrence résulte soit de plusieurs devis, soit d'un devis descriptif soumis à plusieurs entreprises.			
Carnet d'entretien, diagnostic technique			
Leur communication au candidat acquéreur incombe au vendeur.	4-4		immédiate
Les frais de copie et de communication au candidat acquéreur incombent au vendeur.	33		1er septembre 2004
Administration provisoire des copropriétés en difficulté			
Le mandat de syndic cessant en cas de désignation d'un administrateur (loi SRU), les références au syndic sont supprimées.	62-9		immédiate
Autres dispositions	62-1 et s.		1er septembre 2004
Les unions de syndicats			
Une meilleure transparence entre l'union de syndicats et l'assemblée générale des copropriétaires est assurée.	63 à 63-4		1er septembre 2004
La composition et le fonctionnement du Conseil de l'Union, créé par la loi SRU, sont organisés par le décret.			

LES SYMPHONIES

RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL (ANNEE 2003/2004)

Rappel de la composition du Conseil Syndical :

Le CS devrait être constitué de 18 membres, c'est à dire 2 membres par allée de la co-propriété .Lors de l'Assemblée générale du 17 décembre 2003, 14 membres ont été élus (la liste figure sur le PV de l'AG du 17/12/2003)

Le Conseil Syndical s'est réuni le 21 janvier 2004 pour élire son président

Les membres du CA sont bien entendu bénévoles .Compte tenu des contraintes professionnelles ou autres, la participation des membres du CS est ..variable. Cependant, le CS, notamment sous la Présidence de Mr DENIS a toujours maintenu « un noyau dur » de membres qui ont pu assurer le fonctionnement du Conseil Syndical

Rôle du Conseil Syndical :

Il ne s'agit pas pour le CS de prendre la place du SYNDIC D'IMMEUBLE, représenté par Mr Jean- Baptiste CLEMENT, mais bien de travailler en liaison constante avec celui-ci, afin de maintenir la co-propriété en bon état

De même les excellents rapports qu'entretient le CS avec MR POMMEY, le gardien de la co-propriété sont un gage d'efficacité

Les modes de fonctionnement du CS :

De façon formelle, le CS se réunit avec Mr CLEMENT, une fois par trimestre, afin d'examiner les problèmes de fond. Ces réunions faisant l'objet d'un compte-rendu succinct Ainsi, *sans être totalement exhaustif*, le CS a délibéré sur les principaux points suivants :

- Le dossier ravalement** : choix de l'entreprise (SLPIB), calendrier, choix des couleurs, financement...information des co-propriétaires...
- Contrat d'entretien des terrasses
- Chantier de pose le grille au-dessus de l'entrée parking
- Suivi des plantations (renouvellement des plantes et des arbres)
- Chantier du nettoyage du parking
- Remplacement et sécurisation des dalles de jardin
- Examen des comptes de la co-propriété, avec pour principal objectif, **le respect du budget prévisionnel**
- Préparation de l'AG du 7 octobre prochain

De façon plus générale, le CS essaie de prévoir et d'anticiper, dans la mesure du possible les futurs aménagements et/ou investissements qui seront nécessaires à la co-propriété, en tenant compte bien entendu des intérêts financiers de chaque co-propriétaire

De plus, chaque membre du CS (ainsi que tout co-propriétaire d'ailleurs) a un libre accès au Syndic pour lui signaler les anomalies donc il peut avoir connaissance : problème de sécurité, de fuite d'eau, **de voisinage...** etc. C'est au SYNDIC de prendre les mesures adéquates et urgentes, en même temps qu'il informe le CS si nécessaire

Chaque membre du CS est ainsi de fait le représentant de chaque co-propriétaire auprès du SYNDIC...étant précisé **que le gardien de l'immeuble en l'occurrence Mr POMMEY joue également ce rôle**

Il est donc important que le CS soit au courant des problèmes, difficultés, et autres désagréments qui pourraient nuire au bon fonctionnement de la co-propriété ; de même les suggestions sur les améliorations possibles sont les bienvenues

A noter également que le comité « manifestation festive » du Conseil Syndical ,organise tous les ans , fin juin, *la journée barbecue* de la co-propriété , couplée avec le tournoi de tennis .Cette manifestation sympathique, amène la participation d'environ la moitié des foyers de la co-propriété

Précision : le CS, dont les membres sont dans leur grande majorité reliés par messagerie électronique, est titulaire d'un site internet :[cs.les symphonies@ifrance.com](mailto:cs.les.symphonies@ifrance.com)

En conclusion, l'activité du CS pour l'année 2004 a été relativement importante, et bien entendu essentiellement à cause du **chantier ravalement**

Les membres du CS, que je remercie de leur collaboration, sont prêts à poursuivre leur tâche, et ils accueilleront volontiers les nouveaux membres qui voudront bien participer à la bonne gouvernance des SYMPHONIES

A Villeurbanne le 29 septembre 2004

Le Président du CS
Jean GEOFFRAY