



URBANIA LYON VENDÔME SYNDIC S.N.C.
53, COURS ALBERT THOMAS - 69003 LYON

Lyon, le 23 novembre 2010

Réf. : 20440

PROCES-VERBAL

Assemblée Générale Ordinaire
du 23/11/2010 à 18 heures 00

Immeuble « LES SYMPHONIES »
13/21 RUE FLORIAN – 69100 VILLEURBANNE

Tenue de l'Assemblée à :
MAISON DES JEUNES ET DE LA
46 CRS JEAN DAMIDOT
CULTURE - SALLE DU FOYER
69100 VILLEURBANNE

Les copropriétaires de l'immeuble Les Symphonies sis 13/21 rue Florian / rue Braille 69100 Villeurbanne, régulièrement convoqués par le syndic, se sont réunis en assemblée générale le 23/11/2010 à 18 heures dans la salle de réunion de la Maison des Jeunes et de la Culture.

Après pointage de la feuille de présence, il apparaît que

68 copropriétaires sur 136 sont présents ce qui représente 5596 / 10000 tantièmes
dont 22 copropriétaires représentés soit un total de 1453 tantièmes

Sont présents et représentés :

/ AMTABLIAN VIRGINIE (78) / ARNAUD / BADOY AMANDINE (106) / AUDIANE/MOREAU (98) /
BARLIER JEAN (91) / BARON / COMBEROUSSE (81) / BAUD ROGER (75) / BAUMANN RODOLPHE
(10) / BELFAKIR MALIKA (71) / BERNAD DOLORES (75) / BERTHELOT LOUISETTE (73) / BONNET J.J.
(16) / BOUCHAREL GERARD (123) / BOURGAU BRIGITTE (75) / BOURZAY-CROZE G. (65) /
CHALICARNE YVETTE (10) / CHAPELON ROBERT (111) / CLEMENT FABRICE (117) / DAVID
J.CLAUDE (72) / DELICATA JOSIANE (112) / DESBROSSES/FAYET (77) / DEVINEAUX JOELLE (77) /
DHAZE JACQUELINE (80) / DOSSETTO DENIS (92) / DUGAS DU VILLARD (115) / DUMAZET FABRICE
(92) / DURAND TERRASSON (64) / FAURE MADELEINE (59) / FERRET JOSEPH (62) / FILLOUX
JEANNE (139) / FILLOUX NADINE (74) / FUENTES JEAN-YVES (91) / GALY PATRICK (127) /
GEOFFRAY JEAN (110) / GERARD DOLORES RENEE (10) / GERARD DOLORES RENEE (51) /
GINEYS DANIEL (100) / GUIGNO BERNARD / GENIX CATHERI (121) / HALBERT SAMUEL (95) /
JACOB CHRISTINE (77) / JACOUD MARIE-REINE (66) / JACQUIN PHILIPPE (79) / JANET GERARD
(98) / LACROIX XAVIER (80) / LAFON-JALBY YOANN (92) / LAYE ROBERT (67) / LEVE (79) / MARTIN
J.B. (97) / MARTIN JULIEN (43) / OPPO ERIC (114) / ORTIZ CL. (79) / OUEDRAOGO / LE MOIGN
ERNEST / (93) / PAILLET J-PIERRE (33) / PALLIET PHILIPPE (16) / PALLIET PHILIPPE (96) / PAVAN
ALAIN (113) / PUVIS DE CHAVANNES FRANCOISE (61) / RASTELLO (94) / RUDELLE JACQUES (104) /
SIMOES-PINHO/BARBOSA (95) / SIXTO JAVIER (76) / SOREL JEAN-LUC (113) / SPENNATO (67) /

Handwritten signature and initials

STEFFEN MANUEL (119) / SUCHERE-MEZIAT (97) / TAPONAT DIDIER (128) / TAUREL HELENE (110) / VIAL ERIC (53) / VOLLE RENE (62)

Sont Absents :

/ ADA PHILIPPE (64) / AMMAR AOUCHICHE AICHA (73) / APERT ALAIN (97) / BARBIER LAURE (10) / BARDINA PASCAL (16) / BERTHAUT PIERRE (96) / BETROUNI SOFIANE (33) / BEY ADRIEN / SAMSON AURELIE (106) / BOUGERIE JF (61) / BOULHOL RENE (98) / BOUSTA SAID (79) / BREANT CYRILLE (72) / BRENIER CHRISTELE (63) / CHEVRETON CHRISTOPHE (63) / CORBET GABRIELLE (10) / COROND PASCAL-PLANAT CHANTAL (105) / DE SAINT JEAN JACQUELINE (95) / DELOBEL LAURENT (79) / DES PINS (59) / DURAND CHRISTOPHE (93) / ECHAILLER ODILE (76) / FAURE ISABELLE (10) / FAVERJON NORBERT (83) / FAVRE RAYMOND (55) / FLANDIN MAURICE (73) / GIAUFFRET INGRID (73) / GINEYS MARIE (45) / GIUSTINIANI E. (108) / HADDAD JAMEL (93) / HANTZ CLAUDE (43) / ISAAC Gérard (33) / JACOULOT CHRISTIAN (78) / JACQUET MARIE-ANNE (70) / LABROSSE Loic-Olivier (62) / LLIEPEZ PLACIDE (144) / LUBAC ALAIN (10) / MAGNIN F. (65) / MAGVAL INVEST (65) / MANUEL MARISA (71) / MARCOVECCHIO N. (33) / MOULAIRE PATRICK (43) / MOULIN CECILE (64) / MOURGUES OLIVIER (97) / NOIRMAIN R / SCRITTORIE (77) / PALOP J. PIERRE (88) / PERRIER ROGER (16) / PHILANT (33) / PHILIPPE STEPHANIE (10) / PONTUS FR. ET P. (95) / PRETTO SYLVAIN (80) / REBATEL CLEMENTINE (10) / SCI S.A.A. (90) / SELLAM - DRIF MINA (78) / SERGENT SOPHIE (76) / TCHATCHU CLEMENT (43) / TETEVUIDE FRANCKY (76) / THEOULE HENRI (16) / TISSIER JOEL (95) / TOPOUZKHANIAN (81) / TRONCY NANCY (80) / VALLY JEAN-DANIEL (79) / VERNAY MICHEL (114) / VIDIL JULIEN (53) / VIGNOLI BERNARD (94) / VILLALBA CYRIL (110) / ZEITOUN SERGE (44)

01 - Désignation du Président de séance

(majorité selon l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

M.GEOFFRAY est élu Président de séance.

La résolution est adoptée à l'unanimité des tantièmes des présents et représentés.

Copropriétaires concernés : 134 copropriétaires soit 10000 tantièmes

Copropriétaires présents : 68 copropriétaires soit 5596 tantièmes, dont 22 représentés soit 1453 tantièmes

Pour : 68 copropriétaires soit 5596 tantièmes

Contre : 0 copropriétaires soit 0 tantièmes

Abstention : 0 copropriétaires soit 0 tantièmes

02 - Désignation du ou des Scrutateurs

(majorité selon l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

M.PALLIET est élu scrutateur de séance.

La résolution est adoptée à l'unanimité des tantièmes des présents et représentés.

Copropriétaires concernés : 134 copropriétaires soit 10000 tantièmes

Copropriétaires présents : 68 copropriétaires soit 5596 tantièmes, dont 22 représentés soit 1453 tantièmes

Pour : 68 copropriétaires soit 5596 tantièmes

Contre : 0 copropriétaires soit 0 tantièmes

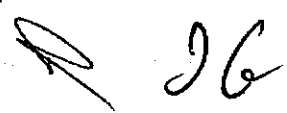
Abstention : 0 copropriétaires soit 0 tantièmes

03 - Désignation du Secrétaire de séance

(majorité selon l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

Mme BOULEZ représentant la Régie Urbana Vendôme est élue Secrétaire de séance.

La résolution est adoptée à l'unanimité des tantièmes des présents et représentés.



Copropriétaires concernés : 134 copropriétaires soit 10000 tantièmes
Copropriétaires présents : 68 copropriétaires soit 5596 tantièmes, dont 22 représentés soit 1453 tantièmes

Pour : 68 copropriétaires soit 5596 tantièmes
Contre : 0 copropriétaires soit 0 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires soit 0 tantièmes

04 - Présentation du rapport du conseil syndical relatif à l'exécution de sa mission selon l'article 22 du Décret du 17/03/67 modifié par l'article 5 du Décret du 27/05/04

Le rapport de l'exercice du conseil syndical est joint au présent procès verbal.
M. Geoffray en fait lecture.

05 - Approbation des comptes de l'exercice arrêté au 30/06/2010 au vu des documents joints en annexe. Il est rappelé que conformément à l'article 18-1 de la Loi du 10 Juillet 1965, les pièces justificatives des charges peuvent être consultées au Cabinet du syndic pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale devant approuver les comptes et la tenue de celle-ci, sur rendez-vous pendant les heures et jours ouvrables
(majorité selon l'article 24 de la Loi du 10 Juillet 1965)

La résolution est adoptée à l'unanimité des tantièmes des présents et représentés.

Copropriétaires concernés : 134 copropriétaires soit 10000 tantièmes
Copropriétaires présents : 68 copropriétaires soit 5596 tantièmes, dont 22 représentés soit 1453 tantièmes

Pour : 68 copropriétaires soit 5596 tantièmes
Contre : 0 copropriétaires soit 0 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires soit 0 tantièmes

06 - Quitus à donner au syndic pour sa gestion durant ce même exercice
(majorité selon l'article 24 de la Loi du 10 Juillet 1965)

La résolution est adoptée à l'unanimité des tantièmes des présents et représentés.

Copropriétaires concernés : 134 copropriétaires soit 10000 tantièmes
Copropriétaires présents : 68 copropriétaires soit 5596 tantièmes, dont 22 représentés soit 1453 tantièmes

Pour : 68 copropriétaires soit 5596 tantièmes
Contre : 0 copropriétaires soit 0 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires soit 0 tantièmes

07 - Vote du budget prévisionnel de l'exercice N+1 du 01/07/2011 au 30/06/2012 pour un montant de 229725.00 €, (art. 32 du décret du 27/05/2004) tel qu'il est joint en annexe
(majorité selon l'article 24 de la Loi du 10 Juillet 1965)

La résolution est adoptée à l'unanimité des tantièmes des présents et représentés.

Copropriétaires concernés : 134 copropriétaires soit 10000 tantièmes
Copropriétaires présents : 68 copropriétaires soit 5596 tantièmes, dont 22 représentés soit 1453 tantièmes

Pour : 68 copropriétaires soit 5596 tantièmes
Contre : 0 copropriétaires soit 0 tantièmes
Abstention : 0 copropriétaires soit 0 tantièmes

Handwritten signature and initials: "D G"

08 - Désignation du syndic et approbation à cette même majorité, de son contrat de mandat joint en annexe, selon projet de résolution ci-après
(majorité de l'article 25 puis le cas échéant à la majorité de l'article 24)

« L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner le Cabinet URBANIA LYON Vendôme Syndic S.A.S en qualité de syndic de la copropriété Les Symphonies sise 13/21 rue Florian 69100 Villeurbanne à compter du 01/01/2011. Le présent contrat de mandat du syndic est consenti et accepté jusqu'au 31/12/2011, ou, si besoin est, après la seconde assemblée, selon application de l'article 25-1 de la Loi du 10 Juillet 1965, qui devra se tenir dans un délai de trois mois. Les copropriétaires acceptent en assemblée générale le contrat de mandat du syndic fixant le montant de ses honoraires (19 485,00 € TTC) et les modalités d'exécution de sa mission ; Elle mandate le président de séance pour le signer. »

La résolution est adoptée à la majorité des tantièmes de tous les copropriétaires.

Copropriétaires concernés : 134 copropriétaires soit 10000 tantièmes

Copropriétaires présents : 67 copropriétaires soit 5534 tantièmes, dont 22 représentés soit 1453 tantièmes

Pour : 65 copropriétaires soit 5320 tantièmes

Contre : 2 copropriétaires soit 214 tantièmes

Abstention : 0 copropriétaires soit 0 tantièmes

Les votes Contre :

Monsieur RUDELLE JACQUES (104) / Madame TAUREL HELENE (110) /

09 - Autorisation à donner au syndic de ne pas ouvrir de compte séparé selon projet de résolution ci-après

(majorité de l'article 25 puis le cas échéant à la majorité de l'article 24)

« L'assemblée générale, après en avoir délibéré, dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat et l'autorise à déposer les fonds de la copropriété sur le compte commun du Cabinet URBANIA LYON Vendôme Syndic S.A.S ouvert à cet effet. Cette autorisation prendra effet le 1/01/2011 pour une durée de 1 an. »

La résolution est adoptée à la majorité des tantièmes de tous les copropriétaires.

Copropriétaires concernés : 134 copropriétaires soit 10000 tantièmes

Copropriétaires présents : 68 copropriétaires soit 5596 tantièmes, dont 22 représentés soit 1453 tantièmes

Pour : 68 copropriétaires soit 5596 tantièmes

Contre : 0 copropriétaires soit 0 tantièmes

Abstention : 0 copropriétaires soit 0 tantièmes

10 - Désignation des membres du conseil syndical selon projet de résolution ci-après

(majorité de l'article 25 puis le cas échéant à la majorité de l'article 24)

« L'assemblée générale élit en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 1 an :

ENTREE 10

M.DOSSETTO

ENTREE 12

M.PALLIET

ENTREE 14

M.GINEYS
M.DUGAS DU VILLARD

ENTREE 16

NEANT

ENTREE 13

MME JACOUB

ENTREE 15

M.STEFFEN
M.TAPONNAT
M.OPPO

ENTREE 17

M.BARON
M.AUDIANE

ENTREE 19

MME AMTABLIAN
MME ROMANO (POUR M.LACROIX)

ENTREE 21

M.BOUCAREL
M.SIXTO»

La résolution est adoptée à la majorité des tantièmes de tous les copropriétaires.

Copropriétaires concernés : 134 copropriétaires soit 10000 tantièmes

Copropriétaires présents : 68 copropriétaires soit 5596 tantièmes, dont 22 représentés soit 1453 tantièmes

Pour : 68 copropriétaires soit 5596 tantièmes

Contre : 0 copropriétaires soit 0 tantièmes

Abstention : 0 copropriétaires soit 0 tantièmes

11 - Projet de mise en sécurité du mur périphérique côté terrain de jeux.

Lors de la précédente assemblée générale (26/11/2009), le Syndicat des Copropriétaires a décidé de la mise en place d'une couvertine pour protéger le mur.

Un montant maximum de travaux avait, à cette occasion ,été voté: 5174.35 euros TTC, mandat étant confié au Conseil Syndical de choisir une société pour exécuter les travaux.

Plusieurs copropriétaires, suite à cette décision, se sont interrogés sur l'opportunité d'une reprise de ces

R 26

murs.

Des devis de démolition ont été demandés. La commande des travaux a donc été mise en suspens afin de soumettre cette variante du projet.

Deux sociétés de maçonnerie ont été consultées pour ces travaux:

- La société MCL qui propose:

- 1- la réfection de l'enduit des murets côté Florian et côté Braille (avec pose grillage) pour 46580.36 euros TTC
- 2- la démolition de la clôture en béton pour 20208.53 euros TTC
- 3- ou la démolition pure et simple de l'intégralité du mur pour 70363.23 euros TTC

- La société RHONE-SAONE MACONNERIE qui propose:

- 1- Projet A: reprise de l'enduit et pose d'une couvertine sur le muret côté Florian pour 3800.00 euros HT soit 4009.00 euros TTC
- 2- Projet B: la démolition du mur de clôture en béton pour 11200.00 euros HT soit 11816.00 euros TTC
- 3- Projet C: reprise de l'enduit et pose d'une couvertine pour le muret côté Braille pour 9800.00 euros HT soit 10339.00 euros TTC

auxquels s'additionne une installation de chantier pour 150.00 euros HT soit 158.25 euros TTC, soit un total de chantier de 26322.25 euros TTC

A toutes fins utiles est joint un tableau "comparatif" des prestations.

11-1 - Décision à prendre concernant les travaux de mise en état des murets côté terrain de jeux selon les devis ci-joints en annexe et selon projet de résolution ci-après.

(majorité selon l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

Il est proposé à l'assemblée générale, aux vues des documents fournis de donner son accord sur le projet SOLUBAT (présenté en assemblée par un copropriétaire) pour un montant de 25660 euros TTC étant entendu que ces frais seront répartis en charges communes générales.

La résolution est adoptée à la majorité des tantièmes des présents et représentés.

Copropriétaires concernés : 134 copropriétaires soit 10000 tantièmes

Copropriétaires présents : 68 copropriétaires soit 5596 tantièmes, dont 22 représentés soit 1453 tantièmes

Pour : 63 copropriétaires soit 5164 tantièmes

Contre : 5 copropriétaires soit 432 tantièmes

Abstention : 0 copropriétaires soit 0 tantièmes

Les votes Contre :

Madame BELFAKIR MALIKA (71) / Madame DELICATA JOSIANE (112) / Mademoiselle JACOB CHRISTINE (77) / Mademoiselle ORTIZ CL. (79) / Monsieur ou Mademoiselle OUEDRAOGO / LE MOIGN ERNEST / (93) /

11-2 - Mandat à donner au Conseil Syndical pour choisir la société qui effectuera les travaux de mise en état du muret, selon le projet de résolution ci-après.

(majorité selon l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents et en avoir délibéré, décide de donner mandat au Conseil Syndical pour le choix de la société qui effectuera les travaux

sans objet



11-3 - Décision à prendre concernant la validation des honoraires du syndic pour le suivi des travaux de réfection du muret selon projet de résolution ci-après
(majorité selon l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents et en avoir délibéré, décide de valider les honoraires de suivi et de bonne exécution des travaux objets de la résolution n°11 pour un montant de 2%HT du montant HT des travaux pour le suivi administratif et à la vacation pour le suivi du chantier.

La résolution est adoptée à l'unanimité des tantièmes des présents et représentés.

Copropriétaires concernés : 134 copropriétaires soit 10000 tantièmes

Copropriétaires présents : 68 copropriétaires soit 5596 tantièmes, dont 22 représentés soit 1453 tantièmes

Pour : 68 copropriétaires soit 5596 tantièmes

Contre : 0 copropriétaires soit 0 tantièmes

Abstention : 0 copropriétaires soit 0 tantièmes

11-4 - Annulation de la décision n°16-a de l'Assemblée Générale du 26/11/2009, selon projet de résolution ci-après
(majorité selon l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

Il est proposé à l'assemblée générale d'annuler la résolution n°16-a de l'AG du 26/11/2009 et d'affecter les sommes appelées sur cette décision , sur le budget remise en état des murets voté à la résolution n°11-1 de la présente assemblée générale.

La résolution est adoptée à l'unanimité des tantièmes des présents et représentés.

Copropriétaires concernés : 134 copropriétaires soit 10000 tantièmes

Copropriétaires présents : 68 copropriétaires soit 5596 tantièmes, dont 22 représentés soit 1453 tantièmes

Pour : 68 copropriétaires soit 5596 tantièmes

Contre : 0 copropriétaires soit 0 tantièmes

Abstention : 0 copropriétaires soit 0 tantièmes

11-5 - Date et montant des appels de fonds pour ces travaux, selon projet de résolution ci-après
(majorité selon l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

Le montant total des appels de fonds est fixé à 20485 déduction faite de la somme de 5174.35 euros TTC sans les honoraires du syndic (appelée en septembre 2010 "couvertine") et sera appelé en parts égales selon l'échéancier suivant:

- 1/03/2010

- 1/06/2010

La résolution est adoptée à la majorité des tantièmes de tous les copropriétaires.

Copropriétaires concernés : 134 copropriétaires soit 10000 tantièmes

Copropriétaires présents : 68 copropriétaires soit 5596 tantièmes, dont 22 représentés soit 1453 tantièmes

Pour : 68 copropriétaires soit 5596 tantièmes

Contre : 0 copropriétaires soit 0 tantièmes

Abstention : 0 copropriétaires soit 0 tantièmes

12 - Projet de remplacement des boîtes aux lettres
(Sans vote, discussion)

Comme convenu lors de la précédente assemblée générale, il est proposé à l'assemblée générale un projet de remplacement des boîtes aux lettres selon une étude réalisée par la société B.S.M jointe à la

présente convocation.

CE PROJET SERA SOUMIS AU VOTE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE

13 - Projet de mise en place de volets roulants
(Sans vote, discussion)

Plusieurs sociétés ont été consultées mais aucune réponse n'est parvenue au jour de la convocation.

AUX VUES DES DIFFICULTES ET DE L'OPINION DES COPROPRIETAIRES PRESENTS, CE SUJET EST PUREMENT ET SIMPLEMENT ECARTE.

14 - Décision à prendre concernant les travaux de réfection du hall de l'entrée 13 selon les devis ci-joints en annexe et selon projet de résolution ci-après.
(majorité selon l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

Plusieurs devis ont été transmis lors des deux dernières assemblées générales, dont le syndic tient à disposition de tout copropriétaire les copies.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents et en avoir délibéré, décide de faire procéder aux travaux de réfection du hall de l'entrée 13.

*Le syndic propose de décaler ces travaux à la prochaine assemblée afin de préparer convenablement ce dossier et d'y inclure le cas échéant les boîtes aux lettres .
Une réunion concernant les seuls copropriétaires du 13 florian sera effectuée à l'initiative du syndic.*

14- 1 - Mandat à donner au Conseil Syndical pour le choix de la société qui effectuera les travaux de réfection du hall de l'allée 13 et selon projet de résolution ci-après.
(majorité selon l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents et en avoir délibéré, décide de donner mandat au Conseil Syndical pour le choix de la société qui effectuera les travaux

Sans objet

14-2 - Décision à prendre concernant la validation des honoraires du syndic pour le suivi des travaux de réfection du hall de l'entrée 13 selon projet de résolution ci-après
(majorité selon l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents et en avoir délibéré, décide de valider les honoraires de suivi et de bonne exécution des travaux objets de la résolution n° 14 pour un montant de 2%HT du montant HT des travaux pour le suivi administratif et à la vacation pour le suivi du chantier.

Sans objet

14-3 - Décision à prendre concernant le calendrier des appels de fonds travaux selon projet de résolution ci-après.
(majorité selon l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

Le montant total des appels de fonds est fixé à

et sera appelé en parts égales selon l'échéancier suivant:

-
-
-

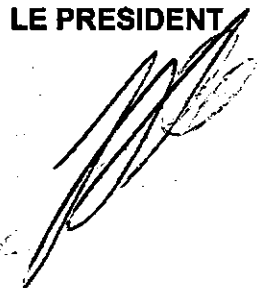


Sans objet

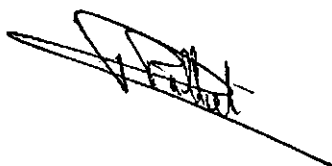
23 - Vie de la copropriété

L'ordre du jour étant épuisé, le président lève la séance à 20H30

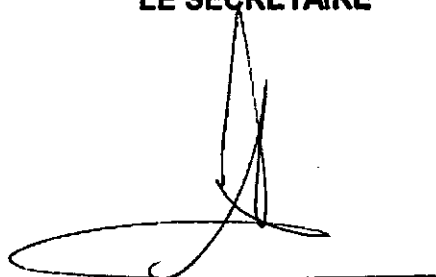
LE PRESIDENT



LE SCRUTATEUR



LE SECRETAIRE



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."