

Copropriété :
PRE FONTENAY
22 Rue PRE GAUDRY
69007 LYON 07

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU **lundi 20 mai 2019**

Le lundi 20 mai 2019 à 18:00, les copropriétaires de la résidence PRE FONTENAY sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

GROUPE EVOTION
11 Place Bellecour
2ème étage
69002 LYON 02

pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que 25 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 5536 sur 10000.

Sont présents ou représentés:

M. BARBOT JEAN MICHEL (185), M. ou Mme BINDLER Michel (126) Représenté(e) par Mme BRUN Isabelle / Nathalie, M. ou Mme BOURSON CLAUDE (179) Représenté(e) par Mme BRUN Isabelle / Nathalie, Mme BRUN Isabelle / Nathalie (181), M. CAZALET BENJAMIN (206), M. ou Mme DUPIN JEAN CHARLES (173) Représenté(e) par M. TECHOUEYRES Yannick, Société EDEL ARTE (405) Représenté(e) par M. GAUDIN DOMINIQUE, Société ERILIA charge copro (1025) Représenté(e) par M. TECHOUEYRES Yannick, M. FRANC Marc (191) Représenté(e) par M. GENEST MARC, M. GAUDIN DOMINIQUE (186), Mme GAUDIN Marie-Françoise (194) Représenté(e) par M. GAUDIN DOMINIQUE, M. GENEST MARC (116), M. ou Mme HOCHEDÉZ FREDERIC (164) Représenté(e) par M. GENEST MARC, M. ou Mme JULIEN PIERRE (127) Représenté(e) par M. CAZALET BENJAMIN, M. ou Mme LAUNAY Jean (204) Représenté(e) par M. CAZALET BENJAMIN, Sté L'ERABLE (420), M. ou Mme LETINOIS Christophe (121) Représenté(e) par M. CAZALET BENJAMIN, M. ou Mme MAIRE Bertrand (153) Représenté(e) par M. GENEST MARC, Madame MERCIER AURELIE (133), M. MOHAND ERIC (148) Représenté(e) par Madame MERCIER AURELIE, M. ou Mme ONG KHUM (177), M. ou Mme PAMIES JEAN-MARC (189) Représenté(e) par M. TECHOUEYRES Yannick, M. ou Mme PIGAMO (178), Madame TABAILLOUX LAURE (174), M. TECHOUEYRES Yannick (181)

Sont absents et non représentés:

M. ou Mme ANDREAULT THOMAS (130), M. ou Mme ARCHAMBAULT Thierry (76), M. ou Mme ARTRU PATRICK (171), M. BAUDOUIN (133), M. CAROL Alain (135), M. ou Mme CHENEVAT MICHEL (200), M. ou Mme COURTEVAL GILLES (115), M. DAUPHIN PIERRE-YVES (145), M. et Mme DAYOT SERGE (185), M. ou Mme DELMAS DOMINIQUE & MARTINE (194), M. ou Mme DILIBERTO / BESSIERE ALEXANDRE / CAMILLE (179), M. ou Mme GATHELIER CHRISTOPHE (168), M. ou Mme GIACCARDO ROMAIN (199), M. GROLEAT DENIS (196), M. ou Mme HERBRETEAU FREDERIC (155), M. JOLIF DAMIEN (186), Indivision MARAS NOEL & MICHAEL (203), M. ou Mme MAUGOURD Régis (173), M. ou Mme MITTERAND Laurent & Delphine (121), M. ou Mme MONTEL Philippe (182), M. ou Mme MRUGALA GERARD (89), SCI ORIOLE (170), M. PERICHET Franck (130), Mme PUY Maryline (165), M. et Mme RAVASSARD Jacques (135), M. ou Mme RIOU BERNARD (162), Madame ROUCHOUSE VALERIE (176), M. RUBIO Jean (191)

Ordre du jour :

- 1 - Election du bureau
- 2 - Rapport de gestion
- 3 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2018
- 4 - Renouvellement du mandat de Syndic
- 5 - Budget prévisionnel 2019
- 6 - Budget prévisionnel 2020
- 7 - Désignation du conseil syndical
- 8 - Consultation du conseil syndical
- 9 - Mise en concurrence est obligatoire
- 10 - Fixation du montant de la cotisation du fond de travaux (article 58 de la loi du 24 mars 2014)
- 11 - Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais - climatisation SCI ERABLE

Be

- 12 - Procédure judiciaire copropriétaire dette Eiffage
- 13 - Relamping LED des éclairages du bâtiment
- 14 - Basculement LED des éclairages en sous-sol niveau -1
- 15 - Basculement LED des éclairages du sous-sol niveau -2
- 16 - Ratification caméras de surveillance niveau -1

Résolutions :

Résolution n°1 :

Président, Scrutateurs, Secrétaire

M. CAZALET BENJAMIN est candidat(e) au poste de président(e) de séance

VOTENT POUR 2229 / 2229 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION 3133 / 5362 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

M. MOHAND ERIC (148), Société EDEL ARTE (405), M. ou Mme BOURSON CLAUDE (179), M. FRANC Marc (191), M. GAUDIN DOMINIQUE (186), Mme GAUDIN Marie-Françoise (194), M. ou Mme BINDLER Michel (126), M. ou Mme PAMIES JEAN-MARC (189), M. ou Mme HOCHÉDEZ FREDERIC (164), M. ou Mme DUPIN JEAN CHARLES (173), M. ou Mme MAIRE Bertrand (153), Société ERILIA charge copro (1025)

M. CAZALET BENJAMIN est élu(e) président(e) de séance de l'assemblée à la majorité des voix exprimées.

PICHON Sandra est candidat(e) au poste de secrétaire de séance

VOTENT POUR 5362 / 5362 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

PICHON Sandra est élu(e) secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Question n°2 :

Rapport de gestion

Arrivée de : Madame TABAILLOUX LAURE (174)

Résolution n°3 :

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire

VOTENT POUR 5536 / 5536 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°4 :

L'Assemblée Générale renouvelle comme syndic

La Société EVOTION - AF GESTION LYON 2 représentée par Monsieur BARBIER Sylvain, en sa qualité de président, titulaire de la carte professionnelle mention

« Syndic de Copropriété, Gestion immobilière et Transaction sur immeubles et fonds de commerce » n°CPI 6901 2018 000 025 051, délivrée par la Chambre de Commerce de Lyon, garanti par GALIAN, 89 rue de la Boétie 75008 Paris, sous le n°111226 X et assuré en responsabilité civile professionnelle auprès de COVEA RISKS, 19-21 allées de l'Europe 92616 Clichy Cedex, sous le n° de police 120137405.

Le Syndic est nommé pour une durée de 18 mois qui commencera le 20/05/2019 pour se terminer le 20/11/2020.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de Syndic joint à la convocation de la présente assemblée:

L'Assemblée Générale désigne Président de Séance pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

VOTENT POUR	5536 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°5 :

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 arrêté à la somme de 85 000 euros et sera appelé en 4 échéances égales.

VOTENT POUR	5536 / 5536 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°6 :

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 arrêté à la somme de 85 000 euros et sera appelé en 4 échéances égales.

VOTENT POUR	5536 / 5536 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°7 :

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de un, deux ou trois an(s)

- M.

M. TECHOUEYRES Yannick est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	5536 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. TECHOUEYRES Yannick est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

M. GENEST MARC est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	5536 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. GENEST MARC est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Mme BRUN Isabelle / Nathalie est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	5536 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mme BRUN Isabelle / Nathalie est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Madame TABAILLOUX LAURE est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	5536 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Madame TABAILLOUX LAURE est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°8 :

L'Assemblée fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire : le montant proposé est de 500 euros HT

VOTENT POUR	5536 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°9 :

L'Assemblée décide de fixer à 500 euros HT, le montant des marchés à partir duquel un appel à concurrence par le syndic est rendu obligatoire.

VOTENT POUR	5536 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°10 :

L'assemblée générale, en application de l'article 58 de la loi du 24 mars 2014, définissant que :

- les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation ont l'obligation de créer un fonds pour les travaux, alimenté chaque année par une cotisation au moins égale à 5 % du budget prévisionnel
- qu'un second compte bancaire séparé doit être ouvert lorsque la copropriété a constitué ce fonds de travaux. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat
- que ce fonds de travaux est rattaché au lot et non pas au copropriétaire personne physique ce qui signifie qu'en cas de vente du lot, il n'y a donc pas de remboursement au vendeur.

Que la copropriété ne fait pas partie des clauses d'exemptions suivantes :

- Immeubles neufs en copropriété pendant 5 ans,
- Copropriétés de moins de 10 lots qui auront pris la décision à l'unanimité de ne pas instituer de fonds de travaux,
- Copropriétés dont le diagnostic technique global fait apparaître l'absence de besoins de travaux au cours des 10 prochaines années.

L'Assemblée décide la constitution d'un fond de travaux avec une cotisation annuelle égale à 5% du budget, soit un montant de 4 250 € pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020.

VOTENT POUR	5536 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°11 :

A la demande de la SCI ERABLE est portée à l'ordre du jour la demande d'autorisation pour leur projet d'installation d'une climatisation.

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée autorise le(s) copropriétaire(s) le souhaitant à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

- installation d'une climatisation

Sous réserve de :

- de présenter un nouveau projet plus précis (implantation, décibel, entretien ...) à une prochaine assemblée générale (soit en AG ordinaire, soit en AG extraordinaire à la charge du demandeur)

VOTENT POUR	3822 / 10000 tantièmes
Société EDEL ARTE (405), M. CAZALET BENJAMIN (206), M. TECHOUÉYRES Yannick (181), M. ou Mme ONG KHUM (177), Madame MERCIER AURELIE (133), Madame TABAILLOUX LAURE (174), M. GAUDIN DOMINIQUE (186), Mme GAUDIN Marie-Françoise (194), M. ou Mme PAMIES JEAN-MARC (189), M. ou Mme PIGAMO (178), M. ou Mme DUPIN JEAN CHARLES (173), Mme BRUN Isabelle / Nathalie (181), Société ERILIA charge copro (1025), Sté L'ERABLE (420)	
VOTENT CONTRE	301 / 10000 tantièmes
ABSTENTION	1413 / 10000 tantièmes
M. ou Mme LAUNAY Jean (204), M. MOHAND ERIC (148), M. ou Mme BOURSON CLAUDE (179), M. FRANC Marc (191), M. ou Mme BINDLER Michel (126), M. ou Mme JULIEN PIERRE (127), M. ou Mme LETINOIS Christophe (121), M. ou Mme HOCHEDÉZ FREDERIC (164), M. ou Mme MAIRE Bertrand (153)	

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 3822 / 2710 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE 301 / 2710 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

M. BARBOT JEAN MICHEL (185), M. GENEST MARC (116)

ABSTENTION 1413 / 4123 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

M. ou Mme LAUNAY Jean (204), M. MOHAND ERIC (148), M. ou Mme BOURSON CLAUDE (179), M. FRANC Marc (191), M. ou Mme BINDLER Michel (126), M. ou Mme JULIEN PIERRE (127), M. ou Mme LETINOIS Christophe (121), M. ou Mme HOCHEDÉZ FREDERIC (164), M. ou Mme MAIRE Bertrand (153)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°13 :

Entreprises consultées :

- ELED PRO :

relamping LED du bâtiment 3 125 € HT + 10% de TVA

basculement LED s-sol -1 : 2520 € HT + 10% de TVA

basculement LED s-sol -2 : 2625 € HT + 10% de TVA

- RCF :

relamping LED du bâtiment 4101 € HT + 10% de TVA

basculement LED s-sol -1 : 2530 € HT + 10% de TVA

basculement LED s-sol -2 : 2530 € HT + 10% de TVA

L'Assemblée Générale après avoir:

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats présentés,

* décidera d'effectuer les travaux suivants:

retiendra la proposition présentée par l'entreprise XXXX s'élevant à XXXX euros T.T.C.,

* donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de XXXX euros T.T.C. et autorise le Syndic à passer commande en conséquence

* précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon les millièmes attachés au bâtiment pour le relamping LED au niveau des paliers

* prend acte que les honoraires du Syndic s'élèvent à 3.5 % HT du montant des travaux au titre de la gestion comptable et administrative (consultation et mise en concurrence, étude, appel de fonds, affranchissements, encaissements, commande, réception des travaux, règlement, solde, ...) conformément à la loi ALUR

* autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies. :

- le 01/07/2019 à 50%

- le 01/08/2019 à 50%

VOTENT POUR NEANT

VOTENT CONTRE 3520 / 3520 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 7206)

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à l'unanimité.

Résolution n°14 :

Entreprises consultées :

- ELED PRO :

relamping LED du bâtiment 3 125 € HT + 10% de TVA

basculement LED s-sol -1 : 2520 € HT + 10% de TVA

basculement LED s-sol -2 : 2625 € HT + 10% de TVA

- RCF :

relamping LED du bâtiment 4101 € HT + 10% de TVA

basculement LED s-sol -1 : 2530 € HT + 10% de TVA

basculement LED s-sol -2 : 2530 € HT + 10% de TVA

- BROYER : en attente de leur retour,

L'Assemblée Générale après avoir:

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats présentés,

* décidera d'effectuer les travaux suivants:

retiendra la proposition présentée par l'entreprise XXXX s'élevant à XXXX euros T.T.C.,

* donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de XXXX euros T.T.C. et autorise le Syndic à passer commande en conséquence

* précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon les millièmes attachés au sous-sol niveau -1 pour le basculement LED des éclairages du sous-sol -1

* prend acte que les honoraires du Syndic s'élèvent à 3.5 % HT du montant des travaux au titre de la gestion comptable et administrative (consultation et mise en concurrence, étude, appel de fonds, affranchissements, encaissements, commande, réception des travaux, règlement, solde, ...) conformément à la loi ALUR

* autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies. :

- le 01/07/2019 à 50%

- le 01/08/2019 à 50%

VOTENT POUR NEANT

VOTENT CONTRE 960 / 960 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1287)

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à l'unanimité.

Résolution n°15 :

Entreprises consultées :

- ELED PRO :

relamping LED du bâtiment 3 125 € HT + 10% de TVA

basculement LED s-sol -1 : 2520 € HT + 10% de TVA

basculement LED s-sol -2 : 2625 € HT + 10% de TVA

- RCF :

relamping LED du bâtiment 4101 € HT + 10% de TVA

basculement LED s-sol -1 : 2530 € HT + 10% de TVA

basculement LED s-sol -2 : 2530 € HT + 10% de TVA

- BROYER : en attente de leur retour,

L'Assemblée Générale après avoir:

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats présentés,

* décidera d'effectuer les travaux suivants:

retiendra la proposition présentée par l'entreprise XXXX s'élevant à XXXX euros T.T.C.,

* donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de XXXX euros T.T.C. et autorise le Syndic à passer commande en conséquence

* précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon les millièmes attachés au sous-sol niveau -2 pour le basculement LED des éclairages du sous-sol -2

* prend acte que les honoraires du Syndic s'élèvent à 3.5 % HT du montant des travaux au titre de la gestion comptable et administrative (consultation et mise en concurrence, étude, appel de fonds, affranchissements, encaissements, commande, réception des travaux, règlement, solde, ...) conformément à la loi ALUR

* autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies. :

- le 01/07/2019 à 50%

- le 01/08/2019 à 50%

VOTENT POUR	NEANT
VOTENT CONTRE	343 / 343 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 670)
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à l'unanimité.

Résolution n°16 :

L'Assemblée Générale ratifie les travaux d'installation de caméras de surveillance dans les sous-sol niveau -1; travaux réalisés par et à la charge d'Erilia.

Il est précisé que tous les coûts d'entretien ou de dégradation relatifs à ces travaux seront à la charge entière d'Erilia.

VOTENT POUR	5536 / 5536 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

L'ASSEESSEUR

LE PRESIDENT
M. CAZALET BENJAMIN

LE SECRETAIRE
PICHON Sandra



AF Gestion Lyon 2
SAS au capital de 12.000 €
11 Place Bellecour - 69002 LYON
Tél. 04 78 42 01 09
SIRET 538 000 019 00017 - APE 6832A
CP CCLYON n° 021001201800025 051
Casse de Garde de la Colonne n° 1126
Site : www.nouveaumrdg.com

L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique:

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de DEUX MOIS à compter de la date de la décision qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionnée à la première phrase du présent alinéa.