



**CELAVIsyndic**

Engagés pour votre investissement  
Parc de Brais - 39 route de Fondeline  
44600 SAINT-NAZAIRE

Le secrétariat

06 42 37 72 20

[secretariat@celavisyndic.fr](mailto:secretariat@celavisyndic.fr)

Le service comptabilité

07 85 13 21 13

07 85 13 21 27

[drucilla@celavisyndic.fr](mailto:drucilla@celavisyndic.fr)

[aurore@celavisyndic.fr](mailto:aurore@celavisyndic.fr)

SAS au capital de 20 000 € - RCS Saint Nazaire N° 517 868 642 00045  
Carte professionnelle Gestion Immobilière-Syndic délivrée par la CCI de Nantes-Saint-Nazaire, sous le N° CPI 9201 2015 000 002 066  
Garantie financière CEGC, 16 rue Hoche, Tour Kupka B, TSA 39999-92919 La Défense CEDEX, police N° 30496SYN211

## Procès Verbal d'Assemblée Générale ordinaire du 02/10/2024 à 14h00

pour la copropriété SDC LYON VILLEURBANNE

située au LYON VILLEURBANNE 314 COURS EMILE ZOLA 69100 VILLEURBANNE

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic **CELAVIsyndic** par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer dans la salle **Appart'City Lyon Villeurbanne + Visioconférence : meet.google.com/dht-izmo-die** au **314 Cours Emile Zola 69100 VILLEURBANNE** sur l'ordre du jour suivant :

1. **Election du Président de séance** - Majorité simple (Art. 24)
2. **Election des scrutateurs** - Majorité simple (Art. 24)
3. **Election du secrétaire de séance** - Majorité simple (Art. 24)
4. **Point d'information du syndic** - Sans majorité
5. **Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année écoulée A FINALISER** - Majorité simple (Art. 24)
6. **Désignation du syndic** - Majorité absolue (Art. 25)
7. **Election des membres du Conseil Syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
8. **Budget prévisionnel prochain exercice N+2** - Majorité simple (Art. 24)
9. **Consultation du conseil syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
10. **Mise en concurrence des contrats et marchés** - Majorité absolue (Art. 25)
11. **Constitution d'un fonds travaux - Loi Alur - article 14.2** - Majorité absolue (Art. 25)
12. **Travaux de modification de l'issue de secours de la façade avant** - Majorité absolue (Art. 25)
  - 12.1. **Mandat au Conseil Syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
  - 12.2. **Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux** - Majorité absolue (Art. 25)
  - 12.3. **Modalité de financement et échéancier des appels** - Majorité absolue (Art. 25)
13. **Choix du prestataire pour la réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux** - Majorité simple (Art. 24)

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

**Copropriétaires présents sur le premier vote :** M. BECKER Frédéric (149), M. BERNOTTI Roberto (134), Mme BLANC Bernadette (72), M. BOZELLEC Alain (241), Mme BRETILLON Anne Marie Therese Suzanne (83), M. et Mme DUBOIS Jean-Christophe (90), M. et Mme FORSANS Jean-Paul (114), M. LUCCHESE Pascal (239), Mme MALECOT Marie-Alix . (88)

**Soit 9 / 97 copropriétaires, représentant 1210 / 10000 tantièmes.**

**Copropriétaires représentés sur le premier vote :** Mme ABATE Elisabeth (85) [rep. M. et Mme FORSANS Jean-Paul], M. et Mme BARRIERE Didier (73) [rep. M. et Mme FORSANS Jean-Paul], M. et Mme BINARD Cyril (110) [rep. M. et Mme FORSANS Jean-Paul], Mme BOURDERY Mireille (80) [rep. M. et Mme FORSANS Jean-Paul], M. CORVAL Jean-Luc (84) [rep. M. et Mme FORSANS Jean-Paul], Mme DEL SORDO Julie (160) [rep. M. et Mme FORSANS Jean-Paul], M. DELVALLE James (87) [rep. M. et Mme FORSANS Jean-Paul], M. ESCAT David (153) [rep. M. et Mme FORSANS Jean-Paul], M. et Mme GODFROY et PETITJEAN Nicolas et Katia (90) [rep. M. LUCCHESE Pascal], M. GUYOT Bruno (125) [rep. M. LUCCHESE Pascal], M. et Mme JOLLY Gérard (83) [rep. M. LUCCHESE Pascal], M. et Mme LION Didier (95) [rep. M. LUCCHESE Pascal], M. et Mme LISBOA DE SOUSA Thierry (80) [rep. M. LUCCHESE Pascal], M. MOREAU Jean-Philippe (140) [rep. M. LUCCHESE Pascal], Mme SAVAGE Véronique (99) [rep. Mme MALECOT Marie-Alix .], Mme THOMINET Delia (76) [rep. M. LUCCHESE Pascal], M. et Mme VACQUIER Jean-Philippe (82) [rep. Mme MALECOT Marie-Alix .]

**Soit 17 / 97 copropriétaires, représentant 1702 / 10000 tantièmes.**

**Copropriétaires ayant voté par correspondance sur le premier vote :** APPARTCITYMONTPELLIER (344), M. et Mme BALLESTRERO / RIGAL Romain (81), M. et Mme BORGNISS-DESBORDES Eric (434), M. CARRERE Hervé (81), Mme ou M. CHAVANNE / VERJUS Eric et Veronique (110), M. CIELECKI Galaane (69), M. DUBOURG Florian (81), M. et Mme ESCALLE Sylvain et Isabelle (78), Mme ou M. GERAUD Nicolas et Florence (113), Mme HENZELIN Valérie (96), M. LAMBELIN Christophe (73), M. et Mme LE PAGE Marc et Cristelle . (103), Mme MALARDEL Sylvie (79), Mme MARIENVAL Julie (83), M. et Mme MARQUESTAUT JEAN-CLAUDE ET Hélène (77), Mme ou M. MULLER Nicolas et Anne-Laure (76), M. ORKISZ Jan (67), M. PEAN Thierry (83), M. et Mme PELLERIN Jacky (76), M. et Mme PFIFFER André (138), M. et Mme POURTAUD Martial (109), M. STERN Maxime (106), M. THIEL Jérôme (91)

Soit 23 / 97 copropriétaires, représentant 2648 / 10000 tantièmes.

**Copropriétaires absents et non représentés sur le premier vote :** M. et Mme ANELKA Jean-Claude (80), M. et Mme AVENEL Hervé (90), M. BENDJABALLAH Driss (194), M. et Mme BLAISE et ROY Emmanuel et Susy . (75), Mme ou M. BOUTERFASS Kamal (77), M. et Mme BRECHE Jean-Luc (67), M. BROWNE Ivan (166), M. CHANON Jérémy (86), M. et Mme CHAPELLE et POMMIER (99), Mme ou M. CLARET Georges (93), M. et Mme COCCOLI Gilles (83), M. COLLIN Didier (91), M. et Mme D'HALLUIN Jean-Michel (82), M. et Mme DALOZ J-François (88), Mme DE BONNECHOSE Inès (79), M. DE OLIVEIRA GUELHO Antonio (77), M. DE VARAX Alban (70), Mme DELBOSC Evelyne (73), Mme DI PIAZZA Claire (73), M. et Mme DONIER-MEROZ et MAILLARD (70), M. DUMAY Alain (68), M. et Mme DUNCKEL Daniel (73), Mme ou M. GALY Stephan (87), M. GARCIA Laurent (209), M. GAUTIER Michel (74), Mme GEA Stéphanie (77), M. et Mme GRAUWELS Bernard (73), M. et Mme IZARD Didier (79), Mme ou M. KHATIB Al Adham (86), SCI LCP IMMO (83), Mme LE BAIL Marjorie (86), M. et Mme LEFEVRE et HANTIG Anthony et Ana Maria (82), M. LEGENDRE Ludovic (99), M. LEVEQUE Arnaud (73), M. et Mme LEVILAIN - CHAUVEAU Tristan et Christine (82), M. MARTY Sébastien (93), M. MENAGE Laurent (94), M. MILLET Grégoire (86), OTIUM ET NEGOTIUM SARL (231), Mme ou M. PINOT Damien (83), M. et Mme PORTIER Thierry et Virginie (77), M. et Mme PROST-DAME François (72), M. RAFFIN Olivier (96), Mme ou M. ROGEAUX - OBERLECHNER Michel - Anne (94), M. TARGE Boris (106), SARL V. ROUSSET IMMO (91), Mme WARREN Sonja (73), M. ZOUAOUI Nabil (100)

Soit 48 / 97 copropriétaires, représentant 4440 / 10000 tantièmes.

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 49 copropriétaires sur 97 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 5560 / 10000 tantièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 15-1 du décret 67-223 du 17/03/1967, ajouté par le décret 2019-650, les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis en début de réunion au Président du Conseil Syndical, ou à défaut à un membre du conseil syndical, afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de pouvoir.

## 1 Election du Président de séance

ELEC

Clé répartition : 01-MILLIEMES GENERAUX (770)

Majorité simple (Art. 24)

**Proposition(s) :** M. FORSANS Jean-Paul

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de président de séance **M FORSANS Jean-Paul**.

*Il est procédé à un vote pour M. FORSANS Jean-Paul*

POUR	26 / 26 cp 2912 / 2912 ta	CONTRE	0 / 26 cp 0 / 2912 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

**Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24**

## 2 Election des scrutateurs

ELEC

Clé répartition : 01-MILLIEMES GENERAUX (770)

Majorité simple (Art. 24)

**Proposition(s) :** Mme MALECOT Marie-Alix .

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de scrutatrice de séance **Mme MALECOT Marie-Alix ..**

J.F. M.M. V.A.

*Il est procédé à un vote pour Mme MALECOT Marie-Alix .*

POUR	26 / 26 cp 2912 / 2912 ta	CONTRE	0 / 26 cp 0 / 2912 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

**Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24**

### 3 Election du secrétaire de séance

VOTE

Clé répartition : 01-MILLIEMES GENERAUX (770)

Majorité simple (Art. 24)

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale désigne le Cabinet **CELAVIsyndic** représenté par **Monsieur Valentin AUDION**.

*Il est procédé à un vote*

POUR	48 / 48 cp 5479 / 5479 ta	CONTRE	0 / 48 cp 0 / 5479 ta	ABST.	1 cp 81 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

Se sont abstenus : M. DUBOURG Florian (81)

### 4 Point d'information du syndic

NON VOTE

Clé répartition : 01-MILLIEMES GENERAUX (770)

Sans majorité

#### L'Extranet :

Pour vous connecter c'est simple, il suffit de vous rendre sur le site : [www.celavisyndic.fr](http://www.celavisyndic.fr) et de rentrer vos identifiants que vous avez choisi lors de votre inscription. Pour les copropriétaires qui ne se sont pas encore inscrit, vous trouverez la procédure ci-dessous :

1. Cliquez sur Inscrivez vous ! (en bas de la fenêtre)
2. Par mail (et non par code d'activation) renseigner le mail associé à votre lot
3. Confirmer votre mail une 2ème fois
4. Créez-vous un mot de passe (en respectant les caractères demandés)
5. Confirmer votre mot de passe
6. Cliquer sur S'enregistrer
7. Cliquer sur > Voir cet immeuble

#### La dématérialisation :

Auparavant, nous avions l'obligation d'envoyer par courrier recommandé postal les notifications et mises en demeure. Toutefois, l'envoi d'avis électronique était autorisé, sous réserve d'obtenir le consentement du copropriétaire lors de la réunion d'assemblée générale ou lors d'une campagne de recueil de consentement par e-mail. Ce consentement devait être clair, précis et horodaté. Désormais, cette dynamique est inversée !

Les notifications seront par défaut envoyées de manière électronique dès lors que nous disposons d'une adresse e-mail valide du copropriétaire. Nul besoin de recueillir le consentement des copropriétaires au préalable. Cette évolution représente un gain significatif en termes d'argent, pour les copropriétaires.

En bref : A compter de ce jour, les notifications d'AG ou mises en demeure sont dorénavant envoyées par voie électronique

Si vous ne souhaitez pas être avisés par voie électronique mais par voie postale vous pouvez à tout moment nous informer de votre choix de rester par voie postale en nous envoyant un mail à l'adresse suivante : [contact@celavisyndic.fr](mailto:contact@celavisyndic.fr)

#### Le Carnet d'entretien :

La dernière version du carnet d'entretien de la résidence sera disponible sur votre espace extranet dans la rubrique « Carnet Entretien ».

#### Les débiteurs :

Les coûts associés aux frais de relance seront imputés aux copropriétaires débiteurs.

\* Étape de relance : 2 relances amiables puis une mise en demeure facturée 50€ HT

- Relance après mise en demeure : 60€ HT

J.F. M.M. V.A.

\* Transmission dossier à l'avocat :

- frais engendrés par la mise au contentieux s'élèvent à : 180 € TTC (constitution du dossier)

- courrier de mise en demeure de l'avocat facturé 230 € TTC

- assignation et suivi de procédure : 1080 € TTC + droit de plaidoirie

#### Travaux de fermeture de l'issue de secours donnant sur la façade :

Suite à des problèmes de dépôts sauvages au niveau du renforcement de l'issue de secours, la mairie nous a demandé de trouver une solution afin de dissuader et de faire cesser ces dépôts sauvages. La solution est donc de fermer totalement cette issue de secours avec remise en place d'une porte anti-panique au niveau de la façade.

A ce jour, deux devis avaient été demandés à la société MS PLUS et la société Grésivaudan. En premier lieu, le devis de la société MS PLUS avait été retenu par le conseil syndical pour un montant de 4 045,58€ TTC. Cependant, l'urbanisme de Villeurbanne souhaitait joindre à la demande préalable un visuel des travaux qui allaient être faits. MS PLUS n'était pas en mesure de fournir un visuel. La société MS PLUS a donc été mise de côté. Nous nous sommes donc tourné vers la société Grésivaudan qui elle pouvait émettre un visuel comme demandé. Le devis était de 6 276,00€. Malgré le visuel et le devis proposé à la mairie de Villeurbanne, cela ne leur convenait toujours pas.

Nous avons donc convenu d'un rendez-vous sur afin que chacun se raccorde sur la demande de l'urbanisme afin de proposer un visuel et un devis qui concorde. Le nouveau devis de la société Grésivaudan est donc passé à 13 800,00€ TTC.

En accord avec le conseil syndical, nous avons donc convenu de faire voter la décision d'effectuer ces travaux en assemblée générale et de valider un budget qui sera consacré à ces travaux avec délégation de pouvoir au conseil syndical.

#### Plan Pluriannuel Travaux :

Afin de lutter contre les passoires thermiques, la loi Climat et résilience a mis en place de nouvelles mesures pour encourager la rénovation énergétique des copropriétés énergivores. Elles auront l'obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) ainsi qu'un diagnostic de performance énergétique (DPE) selon un calendrier précis.

- **DPE**

La loi « Climat et Résilience » rend obligatoire la réalisation d'un DPE pour tous les bâtiments d'habitation collective, à l'échelle du bâtiment, selon un calendrier échelonné :

- le 1er janvier 2024 pour les immeubles en monopropriété et pour les copropriétés de plus de 200 lots
- le 1er janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots
- le 1er janvier 2026 pour les copropriétés d'au maximum 50 lots.

Le DPE doit être effectué à l'initiative du propriétaire du logement. Son tarif n'est pas réglementé. Le DPE doit être établi par un diagnostiqueur, qui est un professionnel indépendant satisfaisant à certains critères (ces critères sont définis par l'arrêté du 20 juillet 2023), notamment de certification, et ayant souscrit une assurance professionnelle. Le DPE est un document permettant de faire l'état des lieux de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre des biens immobiliers.

- **Projet et Plan Pluriannuel de Travaux**

Principe : est concerné tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation de plus de 15 ans depuis la date de réception des travaux de construction soumis à la loi du 10 Juillet 1965. Ne sont pas concernées les copropriétés disposant d'un Diagnostic Technique Global ne faisant apparaître aucun besoin de travaux sur les dix années suivant son élaboration.

Contenu du PPPT : Liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction de gaz à effet de serre, estimation du coût et proposition d'échéancier.

- **Proposition de réaliser un projet de plan pluriannuel travaux lors de l'AG/ Adoption à la majorité de l'article 24**

- le 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots
- le 1er janvier 2024 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots
- le 1er janvier 2025 pour les copropriétés d'au maximum 50 lots.

- **Présentation du/des PPPT à la prochaine AG / Adoption d'un projet à l'article 25**
- **Vote des travaux listés à la majorité qui leur est applicable à chaque AG**

## 5 Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année écoulée A FINALISER

VOTE

Clé répartition : 01-MILLIEMES GENERAUX (770)

Majorité simple (Art. 24)

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic. L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du **01/09/2023 au 31/08/2024**, nécessaires à la validité de la décision.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges de l'exercice de charges courantes pour un montant de **18 381.47 €**, ainsi que les opérations exceptionnelles et travaux pour un montant de **12 215.63 €**.

Le solde de charges, lié à l'arrêté de ces comptes et joint à la convocation, devient immédiatement exigible du fait de la présente approbation.

La loi ALUR a modifié les anciennes dispositions de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, aux termes duquel l'assemblée générale fixait les modalités de consultation des pièces comptables. Il incombe désormais au syndic de fixer les jours et les heures auxquels cette consultation pourra se faire. Nous vous informons que désormais les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et les pièces justificatives des charges dans les bureaux du Syndic, aux heures ouvrables des bureaux (9h-12h et 14h-17h).

*Il est procédé à un vote*

POUR	46 / 46 cp 5293 / 5293 ta	CONTRE	0 / 46 cp 0 / 5293 ta	ABST.	3 cp 267 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	----------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

**Se sont abstenus :** Mme ou M. CHAVANNE / VERJUS Eric et Veronique (110), M. DUBOURG Florian (81), M. et Mme PELLERIN Jacky (76)

## 6 Désignation du syndic

VOTE

Clé répartition : 01-MILLIEMES GENERAUX (770)

Majorité absolue (Art. 25)

L'Assemblée Générale, désigne en qualité de Syndic le Cabinet **CELAVisyndic** pour une durée de **16 Mois**.

Son mandat prend effet le **02/10/2024** pour se terminer le **28/02/2026**.

Elle approuve le contrat de syndic joint à la convocation, et fixe le montant de sa rémunération annuelle de gestion courante à la somme de **9 400,00 € TTC** (soit **7 833,33 € HT**).

L'assemblée Générale donne pouvoir au Président de séance pour signer le contrat de syndic.

*Il est procédé à un vote*

POUR	48 / 97 cp 5479 / 10000 ta	CONTRE	1 / 97 cp 81 / 10000 ta	ABST.	0 / 97 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	----------------------------	-------	---------------------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25**

**Ont voté contre :** M. DUBOURG Florian (81)

## 7 Election des membres du Conseil Syndical

ELEC

Clé répartition : 01-MILLIEMES GENERAUX (770)

Majorité absolue (Art. 25)

**Proposition(s) :** DUBOIS Jean-Christophe, FORSANS Jean-Paul, LUCCHESE Pascal, MALECOT Marie-Alix., BOZELLEC Alain

Pour rappel, la composition du conseil syndical est la suivante :

- BOZELLEC Alain
- DUBOIS Jean-Christophe
- FORSANS Jean-Paul
- LUCCHESE Pascal
- MALECOT MARIE-ALIX

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical les copropriétaires ci-dessous énoncés :

**DUBOIS Jean-Christophe, FORSANS Jean-Paul, LUCCHESE Pascal, MALECOT Marie-Alix., BOZELLEC Alain.**

L'assemblée générale fixe l'échéance du mandat du Conseil Syndical à la date d'expiration du mandat du syndic.

Les membres du conseil syndical autorisent le syndic à utiliser leurs adresses mails pour l'envoi de tous documents concernant la copropriété.

J.F. M.M. V.A.

*Il est procédé à un vote pour DUBOIS Jean-Christophe*

POUR	47 / 97 cp 5412 / 10000 ta	CONTRE	0 / 97 cp 0 / 10000 ta	ABST.	2 / 97 cp 148 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	-----------------------------

**Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25**

**Se sont abstenus :** M. DUBOURG Florian (81), M. ORKISZ Jan (67)

*Il est procédé à un vote pour FORSANS Jean-Paul*

POUR	48 / 97 cp 5493 / 10000 ta	CONTRE	0 / 97 cp 0 / 10000 ta	ABST.	1 / 97 cp 67 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	----------------------------

**Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25**

**Se sont abstenus :** M. ORKISZ Jan (67)

*Il est procédé à un vote pour LUCCHESE Pascal*

POUR	47 / 97 cp 5412 / 10000 ta	CONTRE	0 / 97 cp 0 / 10000 ta	ABST.	2 / 97 cp 148 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	-----------------------------

**Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25**

**Se sont abstenus :** M. DUBOURG Florian (81), M. ORKISZ Jan (67)

*Il est procédé à un vote pour MALECOT Marie-Alix .*

POUR	47 / 97 cp 5412 / 10000 ta	CONTRE	0 / 97 cp 0 / 10000 ta	ABST.	2 / 97 cp 148 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	-----------------------------

**Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25**

**Se sont abstenus :** M. DUBOURG Florian (81), M. ORKISZ Jan (67)

*Il est procédé à un vote pour BOZELLEC Alain*

POUR	47 / 97 cp 5412 / 10000 ta	CONTRE	0 / 97 cp 0 / 10000 ta	ABST.	2 / 97 cp 148 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	-----------------------------

**Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25**

**Se sont abstenus :** M. DUBOURG Florian (81), M. ORKISZ Jan (67)

## 8 Budget prévisionnel prochain exercice N+2

VOTE

Clé répartition : 01-MILLIEMES GENERAUX (770)

Majorité simple (Art. 24)

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation (annexe 3) et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du **01/09/2025** au **31/08/2026**, afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble pour un montant arrêté à la somme de **19 124.00 €**.

Ce présent budget pourra être réajusté lors de la prochaine assemblée générale.

*Il est procédé à un vote*

POUR	47 / 47 cp 5403 / 5403 ta	CONTRE	0 / 47 cp 0 / 5403 ta	ABST.	2 cp 157 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	----------------

J.F. M.M. V.A.

## La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. DUBOURG Florian (81), M. et Mme PELLERIN Jacky (76)

### 9 Consultation du conseil syndical

VOTE

Clé répartition : 01-MILLIEMES GENERAUX (770)

Majorité absolue (Art. 25)

Conformément à l'article 21 – alinéa 2 - de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide de fixer à 6 000€ HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire par le syndic.  
L'accord du conseil syndical sera donné par écrit au syndic.

*Il est procédé à un vote*

POUR	47 / 97 cp 5412 / 10000 ta	CONTRE	2 / 97 cp 148 / 10000 ta	ABST.	0 / 97 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	---------------------------

## La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Ont voté contre : M. DUBOURG Florian (81), M. ORKISZ Jan (67)

### 10 Mise en concurrence des contrats et marchés

VOTE

Clé répartition : 01-MILLIEMES GENERAUX (770)

Majorité absolue (Art. 25)

Conformément à l'article 21 alinéa 2 modifié de la loi du 10/07/65, l'assemblée générale fixe le seuil à partir duquel la mise en concurrence des prestataires et entreprises pour les marchés de travaux et les contrats, autres que le contrat de syndic, est obligatoire à partir de la somme de **3 000,00 HT**.

L'Assemblée Générale fixe ce seuil pour une durée de 1 an.

*Il est procédé à un vote*

POUR	47 / 97 cp 5059 / 10000 ta	CONTRE	1 / 97 cp 67 / 10000 ta	ABST.	1 / 97 cp 434 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	----------------------------	-------	-----------------------------

## La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

Ont voté contre : M. ORKISZ Jan (67)

Se sont abstenus : M. et Mme BORGNISS-DESBORDES Eric (434)

### 11 Constitution d'un fonds travaux - Loi Alur - article 14.2

VOTE

Clé répartition : 01-MILLIEMES GENERAUX (770)

Majorité absolue (Art. 25)

L'assemblée générale décide de constituer un fonds travaux destiné au financement de travaux futurs. Ce fonds représentera 5% du budget annuel prévisionnel. Ce fonds sera placé sur un compte bancaire séparé dont les intérêts seront affectés à son accroissement et appelé selon les modalités suivantes :

- Avec les appels de fonds de charges communes générales

J.F. M.M. V.A.

*Il est procédé à un vote*

POUR	47 / 97 cp 5403 / 10000 ta	CONTRE	2 / 97 cp 157 / 10000 ta	ABST.	0 / 97 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	---------------------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25**

Ont voté contre : M. DUBOURG Florian (81), M. et Mme PELLERIN Jacky (76)

## 12 Travaux de modification de l'issue de secours de la façade avant

VOTE

Clé répartition : 01-MILLIEMES GENERAUX (770)

Majorité absolue (Art. 25)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical et délibérée, décide de valider les travaux de modification de l'issue de secours de la façade avant sous réserve de l'avis favorable du conseil syndical en fonction des devis et des marchés présentés suite aux différents appels d'offres effectués.

*Il est procédé à un vote*

POUR	44 / 97 cp 5109 / 10000 ta	CONTRE	3 / 97 cp 245 / 10000 ta	ABST.	2 / 97 cp 206 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	-----------------------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25**

Ont voté contre : M. et Mme BALLESTRERO / RIGAL Romain (81), M. DUBOURG Florian (81), M. PEAN Thierry (83)

Se sont abstenus : Mme ou M. CHAVANNE / VERJUS Eric et Veronique (110), Mme HENZELIN Valérie (96)

## 12.1 Mandat au Conseil Syndical

VOTE

Clé répartition : 01-MILLIEMES GENERAUX (770)

Majorité absolue (Art. 25)

L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de **6 000 € TTC**, et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

*Il est procédé à un vote*

POUR	45 / 97 cp 5205 / 10000 ta	CONTRE	3 / 97 cp 245 / 10000 ta	ABST.	1 / 97 cp 110 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	-----------------------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25**

Ont voté contre : M. et Mme BALLESTRERO / RIGAL Romain (81), M. DUBOURG Florian (81), M. PEAN Thierry (83)

Se sont abstenus : Mme ou M. CHAVANNE / VERJUS Eric et Veronique (110)

## 12.2 Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux

VOTE

Clé répartition : 01-MILLIEMES GENERAUX (770)

Majorité absolue (Art. 25)

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n°13 s'élèvent à **3%** du montant hors taxes des travaux.

J.F. M.M. V.A.

Ces frais inclus :

- La constitution du dossier administratif
- La demande préalable de travaux au service de l'urbanisme
- Le suivi des marchés et fournisseurs
- Le suivi des appels de fonds travaux
- Suivi des comptes rendus de chantier du maître d'œuvre

En conséquence, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

*Il est procédé à un 1er vote*

POUR	42 / 97 cp 4608 / 10000 ta	CONTRE	4 / 97 cp 312 / 10000 ta	ABST.	3 / 97 cp 640 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	-----------------------------

**I l'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24**

**Ont voté pour :** Mme ABATE Elisabeth (85), APPARTCITYMONTPELLIER (344), M. et Mme BARRIERE Didier (73), M. BECKER Frédéric (149), M. BERNOTTI Roberto (134), M. et Mme BINARD Cyrille (110), Mme BLANC Bernadette (72), Mme BOURDERY Mireille (80), M. BOZELLEC Alain (241), Mme BRETILLON Anne Marie Therese Suzanne (83), M. CARRERE Hervé (81), M. CIELECKI Galaane (69), M. CORVAL Jean-Luc (84), Mme DEL SORDO Julie (160), M. DELVALLE James (87), M. et Mme DUBOIS Jean-Christophe (90), M. et Mme ESCALLE Sylvain et Isabelle (78), M. ESCAT David (153), M. et Mme FORSANS Jean-Paul (114), Mme ou M. GERAUD Nicolas et Florence (113), M. et Mme GODFROY et PETITJEAN Nicolas et Katia (90), M. GUYOT Bruno (125), M. et Mme JOLLY Gérard (83), M. LAMBELIN Christophe (73), M. et Mme LE PAGE Marc et Cristelle . (103), M. et Mme LION Didier (95), M. et Mme LISBOA DE SOUSA Thierry (80), M. LUCCHESE Pascal (239), Mme MALARDEL Sylvie (79), Mme MALECOT Marie-Alix . (88), Mme MARIENVAL Julie (83), M. et Mme MARQUESTAUT JEAN-CLAUDE ET Hélène (77), M. MOREAU Jean-Philippe (140), Mme ou M. MULLER Nicolas et Anne-Laure (76), M. et Mme PELLERIN Jacky (76), M. et Mme PFIFFER André (138), M. et Mme POURTAUD Martial (109), Mme SAVAGE Véronique (99), M. STERN Maxime (106), M. THIEL Jérôme (91), Mme THOMINET Delia (76), M. et Mme VACQUIER Jean-Philippe (82)

**Se sont abstenus :** M. et Mme BORGNISS-DESBORDES Eric (434), Mme ou M. CHAVANNE / VERJUS Eric et Veronique (110), Mme HENZELIN Valérie (96)

*Il est procédé à un 2ème vote*

POUR	42 / 46 cp 4608 / 4920 ta	CONTRE	4 / 46 cp 312 / 4920 ta	ABST.	3 cp 640 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

**Ont voté contre :** M. et Mme BALLESTRERO / RIGAL Romain (81), M. DUBOURG Florian (81), M. ORKISZ Jan (67), M. PEAN Thierry (83)

**Se sont abstenus :** M. et Mme BORGNISS-DESBORDES Eric (434), Mme ou M. CHAVANNE / VERJUS Eric et Veronique (110), Mme HENZELIN Valérie (96)

### 12.3 Modalité de financement et échéancier des appels

VOTE

Clé répartition : 01-MILLIEMES GENERAUX (770)

Majorité absolue (Art. 25)

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et assurances y afférents seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense soit :

- En charges communes générales

L'Assemblée Générale demande au syndic de mobiliser le fonds travaux Loi ALUR à hauteur de la somme de **6000 € TTC**.

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché soit :

- 50% à échéance du **01/12/2024**
- 50% à échéance du **01/02/2025**.

J.F. M.M. V.A.

*Il est procédé à un 1er vote*

POUR	43 / 97 cp 4675 / 10000 ta	CONTRE	3 / 97 cp 245 / 10000 ta	ABST.	3 / 97 cp 640 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	-----------------------------	-------	-----------------------------

**I'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24**

**Ont voté pour :** Mme ABATE Elisabeth (85), APPARTCITYMONTPELLIER (344), M. et Mme BARRIERE Didier (73), M. BECKER Frédéric (149), M. BERNOTTI Roberto (134), M. et Mme BINARD Cyrille (110), Mme BLANC Bernadette (72), Mme BOURDERY Mireille (80), M. BOZELLEC Alain (241), Mme BRETILLON Anne Marie Therese Suzanne (83), M. CARRERE Hervé (81), M. CIELECKI Galaane (69), M. CORVAL Jean-Luc (84), Mme DEL SORDO Julie (160), M. DELVALLE James (87), M. et Mme DUBOIS Jean-Christophe (90), M. et Mme ESCALLE Sylvain et Isabelle (78), M. ESCAT David (153), M. et Mme FORSANS Jean-Paul (114), Mme ou M. GERAUD Nicolas et Florence (113), M. et Mme GODFROY et PETITJEAN Nicolas et Katia (90), M. GUYOT Bruno (125), M. et Mme JOLLY Gérard (83), M. LAMBELIN Christophe (73), M. et Mme LE PAGE Marc et Cristelle . (103), M. et Mme LION Didier (95), M. et Mme LISBOA DE SOUSA Thierry (80), M. LUCCHESE Pascal (239), Mme MALARDEL Sylvie (79), Mme MALECOT Marie-Alix . (88), Mme MARIENVAL Julie (83), M. et Mme MARQUESTAUT JEAN-CLAUDE ET Hélène (77), M. MOREAU Jean-Philippe (140), Mme ou M. MULLER Nicolas et Anne-Laure (76), M. ORKISZ Jan (67), M. et Mme PELLERIN Jacky (76), M. et Mme PFIFFER André (138), M. et Mme POURTAUD Martial (109), Mme SAVAGE Véronique (99), M. STERN Maxime (106), M. THIEL Jérôme (91), Mme THOMINET Delia (76), M. et Mme VACQUIER Jean-Philippe (82)

**Se sont abstenus :** M. et Mme BORGNIS-DESBORDES Eric (434), Mme ou M. CHAVANNE / VERJUS Eric et Veronique (110), Mme HENZELIN Valérie (96)

*Il est procédé à un 2ème vote*

POUR	43 / 46 cp 4675 / 4920 ta	CONTRE	3 / 46 cp 245 / 4920 ta	ABST.	3 cp 640 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

**Ont voté contre :** M. et Mme BALLESTRERO / RIGAL Romain (81), M. DUBOURG Florian (81), M. PEAN Thierry (83)

**Se sont abstenus :** M. et Mme BORGNIS-DESBORDES Eric (434), Mme ou M. CHAVANNE / VERJUS Eric et Veronique (110), Mme HENZELIN Valérie (96)

### 13 Choix du prestataire pour la réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux

VOTE

Clé répartition : 01-MILLIEMES GENERAUX (770)

Majorité simple (Art. 24)

La Loi Climat et Résilience du 22 Août 2021 art 171 renforce les obligations relatives à la rénovation du patrimoine immobilier. Cette loi impose (obligatoire) la réalisation d'un plan pluriannuel de travaux ainsi qu'un DPE collectif pour tous les immeubles de plus de 15 ans et doit être actualisé tous les 10 ans. A noter que la réalisation du DPE collectif est obligatoire dans le cadre du PPPT. Le plan contient : un diagnostic de performances énergétiques bâtimentaire, la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et à la réalisation d'économies d'énergie et réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'estimation du niveau de performance énergétique et environnementale que ces travaux permettent d'atteindre, une estimation du coût des travaux et leur hiérarchisation, etc.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des informations ci-dessus et conditions essentielles des devis suivants :

Examine et soumet au vote les propositions des entreprises :

- ENTREPRISE VERITAS pour un montant TTC de 7 440,00 euros
- ENTREPRISE SOCOTEC pour un montant TTC de 6 300,00 euros

**L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise SOCOTEC pour un montant TTC de 6 300.00€.**

- précise que les frais , honoraires y afférents seront répartis selon les millièmes : Charges communes générales
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Dates	Montant ou %
- 01/12/2024	- 50%
- 01/02/2025	- 50%

J.F. M.M. V.A.

de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations aux dates convenues sur le marché.

*Il est procédé à un vote*

POUR	46 / 46 cp 5335 / 5335 ta	CONTRE	0 / 46 cp 0 / 5335 ta	ABST.	3 cp 225 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	----------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

**Se sont abstenus :** M. DUBOURG Florian (81), M. et Mme MARQUESTAUT JEAN-CLAUDE ET Hélène (77), M. ORKISZ Jan (67)

---

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée le 02/10/2024 à 15:17.

Le présent procès verbal est signé par les membres du Bureau après lecture.

Fait dans la salle Appart'City Lyon Villeurbanne + Visioconférence : [meet.google.com/dht-izmo-die](https://meet.google.com/dht-izmo-die) au 314 Cours Emile Zola 69100 VILLEURBANNE.

**Président**

M. et Mme FORSANS Jean-Paul

**Scrutateur**

Mme MALECOT Marie-Alix .

**Secrétaire**

CELAVI SYNDIC

#### **Article 42 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37)**

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaiillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30

Jean-Paul FORSANS

Signé le 09-10-2024

*Jean-Paul FORSANS*

✓ Certified by  yousign

Marie Alix MALECOT

Signé le 04-10-2024

*Marie Alix MALECOT*

✓ Certified by  yousign

Valentin AUDION

Signé le 04-10-2024

*Valentin AUDION*

✓ Certified by  yousign