



GESTION – SYNDIC – TRANSACTION - 31 Place Bellecour 69002 LYON
Tél. 04 37 43 68 50 - www.groupeanjalys.com

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

**Q7 LODGE
7/9 RUE FELIX BRUN**

69007 LYON

Le **lundi 04 novembre 2024** à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis SALLE REUNION Q7 CAMPUS 5 RUE FELIX BRUN 69007 LYON

Copropriétaires présents et représentés:

M. ou Mme ADVININ Jean Philippe ou Mireille (71) - Madame BARRALLON - GHERARDIGER Géraldine (67) - Madame BORREL Maryse (71) - M. CAZAUX Hans (74) - M. et Mme CHARPENAY Alain et Béatrice (59) - M. ou Mme DENOEUX Yann ou Stéphanie (75) représentant M. ou Mme LAFOND PHEANS Sylvain ou Meredith (134) - M. DUCRET Damien (132) - M. DUCRET Denis (132) - Monsieur EMERIT Patrick (123) - Mme EMERY Marie-Delphine (255) - Monsieur GANA Karim (73) - M. ou Mme GRUET Patrick ou Karmi-Sonia (101) - Monsieur HASSAOUI Arab (132) représentant SCI B C B (123), Madame BIANCALE Christine (75), HASSAOUI Fatah (131) - Monsieur JOLIVET Christian (198) - Société MAPIMMO (12) - M. ou Mme MARDUEL ou DEBOUT Rodolphe ou Isabelle (226) - Monsieur MOLLE Bernard (120) - Monsieur MONTAGNIER Rodolphe (132) - M. ou Mme NICOT Claude ou Pascale (123) - Monsieur NOURI Wouaid (151) - M. ou Mme OLIVEIRA José ou Maria (147) représentant Madame BERNARD Pauline (73), M. ou Mme STRAWINSKI François ou Marie-Josée (129) - Madame PENET GUYET Sonia (125) - Monsieur PEQUIGNOT Stéphane (67) représentant M. ou Mme VALERIO Nicolas ou Marie Laudes (63) - M. ou Mme PERISSE Philippe ou Fabienne (70) - M. ou Mme PINEL / VANDENDRIS Christophe ou Elodie (122) - M. ou Mme SABOURET / SCHAFFNIT Eric ou Catherine (128) - M. ou Mme VATILLIEUX / RAMEL Philippe ou Fabienne (64) - M. ou Mme VIAUD / WALLERAND Stanislas ou Florence (114) -

sont présents ou représentés : 35 / 91 copropriétaires, totalisant 3892 / 10012 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

M. et Mme AIME Julien et Cloé (95), Monsieur BARBOSA Joachim (245), Monsieur BERNARD Jean-Baptiste (71), M. ou Mme BHOOWABUL Preeduth et Véronique (113), Monsieur BONIN Patrick (136), M. ou Mme BRUNET Jerome ou Catherine (193), Monsieur CAULIEZ Cédric (71), Madame CHAMPAIN Sandrine (118), Madame CHIFLET Karine (118), Monsieur CINIERI Antonio (142), Madame COGNET Sylvie (134), M. ou Mme COLIN / BITOUZE Antoine ou Hélène (114), Madame EMERY Alix (118), Madame FLECK Béatrice (69), M. ou Mme GINEYS Christian ou Agnes (129), Monsieur GRANGEAUD Mathieu (71), SARL GROUPE D.C.L (12), Monsieur GUIDANI Christian (128), Madame GUYOT Valérie (68), Monsieur JUILLARD Laurent (127), Madame JUNOD Anne (108), M. LAFORET Christian (114), Monsieur LAMURE Roger (75), Madame LEFEVRE Claire (193), Monsieur LEVROT Philippe (132), M. ou Mme MAILLOT Eric ou Anne (121), Monsieur MARTI Guillaume (71), Monsieur MATHON Jean-Marie (266), Monsieur MERLE Dominique (119), Madame MERSIN Nursen (106), M. ou Mme MICHELI Sébastien ou Audrey (65), Madame MOLLARD Michèle (145), M. ou Mme MONJANEL / BRUEL Guy ou Marie (118), M. ou Mme MOUTERDE Pierre ou Fabienne (68), Monsieur NAVEL Jean-Philippe (129), M. NESME Albert (75), M. ou Mme OPE Sylvain ou Virginie (64), M. ou Mme PEJU Pascal ou Bernadette (73), Monsieur PELLIGAND Philippe (135), Monsieur PEPIN LEHALLEUR Julien (132), Monsieur PEREZ Pierre (65), M. ou Mme PERRIER Cyril ou Céline (113), M. ou Mme PETIT Claude ou Blandine (118), Madame RENAUD Véronique (110), M. RENON Jérôme (62), Monsieur ROMIEU Vincent (131), Monsieur SANTOS Fabien (106), Madame SCHEMBRI Bernadette (64), M. ou Mme SCHNEIDER Dominique ou Sylvie (137), Monsieur SOUMBO Sylvain (65), M. ou Mme TAHRAOUI Khaled ou Emilie (115), M. ou Mme VERNANCHET / MAHE Martial ou Danielle (73), Monsieur VETTORI Pierre (132), M. ou Mme VILLE / AKLE Vincent ou Hélène (112), S.C.I WING IT (12), YAMANI Nordine (124),

sont absents ou non représentés : 56 / 91 copropriétaires, totalisant 6120 / 10012 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Résolution n° 01 – Election du président de séance

Clé de répartition : 01 CHARGES COMMUNES

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance Monsieur OLIVEIRA.

Vote(nt) **POUR** : 35 copropriétaire(s) totalisant **3892 / 3892** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 02 - Election de scrutateur

Clé de répartition : 01 CHARGES COMMUNES

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur Monsieur DENOEUX et Monsieur PEQUIGNOT.

Vote(nt) **POUR** : 35 copropriétaire(s) totalisant **3892 / 3892** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 03 - Election du secrétaire de séance

Clé de répartition : 01 CHARGES COMMUNES

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967, l'assemblée générale rappelle que le secrétariat est assuré par le syndic sauf si un copropriétaire se porte volontaire.

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance Madame MATILLON.

Vote(nt) **POUR** : 35 copropriétaire(s) totalisant **3892 / 3892** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 04 - Rapport du Conseil Syndical pour l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024

Le Conseil Syndical fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024.

Travaux d'économie d'énergie : le Conseil Syndical continue d'étudier des travaux afin de réduire les consommations énergétiques en mettant en place un système d'asservissement de la climatisation/chauffage avec la fermeture de la porte palière. Le coût sera à prendre en charge entre l'exploitant et les copropriétaires (50/50).

Terrain à coté de la terrasse du restaurant qui appartient au Q7 LODGE : le Conseil Syndical réfléchit à louer le terrain en espaces-verts jouxtant sa terrasse bois de restaurant afin d'y installer des chaises type transat pour la clientèle. Le loyer serait au bénéfice des copropriétaires et permettrait ainsi de diminuer les charges de copropriétés. Le restaurateur nous proposera un plan d'aménagement pour validation. Arab HASSAOUI et José OLIVEIRA fixeront le loyer avec le restaurateur.

Reprise des panneaux en façade : de nombreux panneaux présentaient un risque de chute. Une déclaration a été effectuée auprès de l'assurance dommage-ouvrage. Dans un premier temps l'assurance avait refusé d'accorder les garanties puis après contestation de leur position, l'assurance a accepté de prendre en charge la reprise des panneaux. Le chantier a débuté fin octobre 2024.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

Arrivent en cours de résolution : GRUET Patrick ou Karmi-Sonia (101) (18:09:00) -

Résolution n° 05 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024

Clé de répartition : 01 CHARGES COMMUNES
Conditions de majorité de l'Article 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 du 01/07/2023 au 30/06/2024, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 42 646.52 EUROS TTC.

Vote(nt) POUR : 35 copropriétaire(s) totalisant 3892 / 3892 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 06 - Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/07/2025 au 30/06/2026

Clé de répartition : 01 CHARGES COMMUNES
Conditions de majorité de l'Article 24.

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié, le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, nécessaires à la validation et après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/07/2025 au 30/06/2026, arrêté à la somme de 43 000 € TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical. Les appels provisionnels à la proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début du dudit exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

Vote(nt) POUR : 35 copropriétaire(s) totalisant 3892 / 3892 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 07 - Fixation du montant du fonds travaux dont le syndicat des copropriétaires à l'obligation de constituer

Clé de répartition : 01 CHARGES COMMUNES

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Après avoir pris connaissance des dispositions de l'Article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, qui stipule que le syndicat des copropriétaires à l'obligation de constituer un fonds travaux chaque année à hauteur de 5% minimum du budget prévisionnel, l'assemblée générale décide de fixer le montant du fonds travaux à 2 150 EUROS.

La cotisation du fonds travaux sera appelée selon les mêmes modalités que le budget prévisionnel, selon la clé millièmes généraux .

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

Vote(nt) **POUR** : **35** copropriétaire(s) totalisant **3892 / 10012** tantièmes. ADVININ Jean Philippe ou Mireille (71), B C B (123), BARRALON - GHERARDIGER Géraldine (67), BERNARD Pauline (73), BIANCALE Christine (75), BORREL Maryse (71), CAZAUX Hans (74), CHARPENAY Alain et Béatrice (59), DENOEUX Yann ou Stéphanie (75), DUCRET Damien (132), DUCRET Denis (132), EMERIT Patrick (123), EMERY Marie-Delphine (255), GANA Karim (73), GRUET Patrick ou Karmi-Sonia (101), HASSAOUI Arab (132), HASSAOUI Fatah (131), JOLIVET Christian (198), LAFOND PHEANS Sylvain ou Meredith (134), MAPIMMO (12), MARDUEL ou DEBOUT Rodolphe ou Isabelle (226), MOLLE Bernard (120), MONTAGNIER Rodolphe (132), NICOT Claude ou Pascale (123), NOURI Wouaid (151), OLIVEIRA José ou Maria (147), PENET GUYET Sonia (125), PEQUIGNOT Stéphane (67), PERISSE Philippe ou Fabienne (70), PINEL / VANDENDRIS Christophe ou Elodie (122), SABOURET / SCHAFFNIT Eric ou Catherine (128), STRAWINSKI François ou Marie-Josée (129), VALERIO Nicolas ou Marie Laudes (63), VATILLIEUX / RAMEL Phillippe ou Fabienne (64), VIAUD / WALLERAND Stanislas ou Florence (114),

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Résolution n° 07 a - Fixation du montant du fonds travaux dont le syndicat des copropriétaires à l'obligation de constituer

Clé de répartition : 01 CHARGES COMMUNES

Conditions de majorité de l'Article 24.

Après avoir pris connaissance des dispositions de l'Article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, qui stipule que le syndicat des copropriétaires à l'obligation de constituer un fonds travaux chaque année à hauteur de 5% minimum du budget prévisionnel, l'assemblée générale décide de fixer le montant du fonds travaux à 2 150 EUROS.

La cotisation du fonds travaux sera appelée selon les mêmes modalités que le budget prévisionnel, selon la clé millièmes généraux .

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

Vote(nt) **POUR** : **35** copropriétaire(s) totalisant **3892 / 3892** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 08 - Information relative à l'envoi dématérialisé de courrier recommandé avec AR

La loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagements modifie l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut des immeubles bâtis, et acte la généralisation des notifications par voie électronique.

Ainsi, les convocations aux assemblées générales et, le cas échéant, les procès-verbaux, seront dorénavant notifiés par lettre recommandée électronique.

La lettre recommandée électronique a la même valeur juridique qu'un envoi par voie postale et respectera le même délai de convocation : 21 jours avant la tenue de l'assemblée générale.

Cette mesure vise à faciliter la communication en copropriété et à réduire le coût engendré par l'envoi postal pour les copropriétaires.

Cependant, vous pouvez faire le choix de conserver l'envoi postal de ces documents. Il faudra alors en faire la demande écrite (par mail ou courrier) auprès de votre gestionnaire.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

Résolution n° 09 - Questions diverses

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat. Possibilité d'un second vote avec majorité allégée pour les travaux d'amélioration.
4. Art.26-1 : Lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 19h00.

DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 - article 42 alinéa 2 : " 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 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 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. 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 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assiguation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Le président

Monsieur OLIVEIRA

Les scrutateurs

Monsieur DENOEUX

Le secrétaire

Madame MATILLON

Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe *BRED Banque Populaire*.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - www.vialink.fr



Signatures électroniques
