

LYON, le 05 octobre 2022

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU  
05/10/2022**52 RUE ANTOINE LUMIERE  
69008 LYON

N° IMMATRICULATION : AG1160043

L'an deux mille vingt-deux, le cinq octobre à 15h00, les copropriétaires de la Résidence **CLAIR AZUR** convoqués par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Syndic COSIALIS, se sont réunis en assemblée générale COSIALIS 30 RUE ELIE ROCHETTE 69007 LYON.

Avant la séance, les Copropriétaires présents et les mandataires signent la Feuille de présence.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

La séance est ouverte à : 15h16.

Présent(s) et représenté(s)	17 copropriétaire(s)	Représentant	2590 / 10000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	9 copropriétaire(s)	Représentant	1192 / 10000 tantièmes

Absent(s)	55 copropriétaire(s)	Représentant	7410 / 10000 tantièmes
-----------	----------------------	--------------	------------------------

**Liste des absents**

MME ALIGON Freida (158), M.ME BENOIST & MELY-CESANA Benjamin & Fabienne (124), M/ME BISEAU Hervé/Marine (110), M. BONIN Nicolas (151), M/ME BOUGAULT Jean-Jacques/Paule (145), M/ME BOUILLANT Jacques/Mireille (103), M/ME BOULAIS Laurent/Marie-Odile (96), M/ME CASSAR Pierre/Dominique (192), M/ME CHARASSE Alexis/Fabienne (176), M. CHARLES Thomas (103), M/ME COHEN Thierry/Carole (113), M. CORMAN Yves (130), M/ME COZENOT Hervé/Isaure (149), M.ME DECOMBE Daniel/Dominique (172), M/ME DESSOLIN Philippe/Marie (105), MME DIDIER METEL Valérie (145), M. DUFOUR Robert (115), M. DUPRESSOIRE Eric (118), M/ME FAVIER Franck/Catherine (109), MME GAGOS Geneviève (108), MME GAUTIER Dominique (139), . GESTEA (Rés. CLAIR AZUR) (326), M/ME GOUDEAU Jean-Jacques/Sophie (142), M. GRAVELLE Alain (106), M/ME GRIMAULT Thierry/Sylvie (113), MLES GROSSOEUVRE & CNUDE Amandine & Lilia (127), M/ME HENAULT Christophe/Aurélien (116), M/ME HETUIN Alain/Christine (97), . IND.KOUNDE/PAGE (KOUNDE M-CAROLINE) (111), . INDIVISION NGARDOMTE par ModjinéNGARDOMTE (166), M/ME KHALIL Philippe/Marie (101), M/ME KREMER Louis/Françoise (180), M. KREMER Philippe (98), M/ME LAFAILLE Olivier/Patricia (110), M/ME LAFLEUR Philippe/Nathalie (155), M/ME LAVIALLE Jean-Luc/Sophie (118), M/ME LIFANTE J.-Christophe/Alice (189), M. MARDIROSSIAN Armand (135), M. MARY Christian (121), M. MASSE Hervé (295), M. MONLOUBOU Damien (100), M/ME NODOT Pascal/Sabrina (180), M/ME NOLOT Franck/Aurélien (101), M. OBINO Eric (114), M/ME ORDAS Valeriano/Claire (113), M/ME PANSIOT Eric/Valérie (93), M. PETIT Michel (168), M/ME PRATABUY Gilles/Elke (116), M/ME REBILLARD Pascal/Martine (121), . SARL KATELIM (MME KIFFER) (100), M. SERVAIN Eric (162), M/ME SORAGNA Didier/Isabelle (98), M/ME THIBAUT Freddy/Marilyn (170), MME VALLET KREMER Céline (100), M. VANCAEYSEELE Nicolas (107)

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

---

**RESOLUTION 1 : Information pouvoir / vote par correspondance (sans vote)**

Majorité : SansVote

Les participants à cette assemblée générale devront respecter les gestes barrières.  
Informations sur le coronavirus COVID-19 : téléphone : 0.800.130.000.

Les copropriétaires qui ne pourront pas participer à l'assemblée générale pourront utiliser soit le pouvoir, soit le formulaire de vote par correspondance joints à la convocation.

Lorsque le copropriétaire vote par correspondance, il transmet au syndic, par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de sa réception, le formulaire joint à la convocation trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale. A défaut, il n'est pas tenu compte des votes exprimés dans ce formulaire.

par mail ou par voie postale :

Adresse mail : [adesmors@cosialis.fr](mailto:adesmors@cosialis.fr)

Adresse postale : COSIALIS - 30 rue Elie Rochette - 69007 LYON

Une même personne pourra recevoir plus de trois mandats de vote si le total des voix dont elle dispose n'excède pas 10% de la totalité des voix du Syndicat.

Ce point de l'ordre du jour ne fait pas l'objet d'un vote.

---

#### **RESOLUTION 2 : Election du président de séance**

Majorité : Article24 – Base de répartition : *Charges Communes Generales*



M/ME DAGUZAN Olivier/Myriam a été élu(e) président de séance.

#### **Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 16 copropriétaires représentant 2418 / 2418 tantièmes

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 172 / 2590 tantièmes

M/ME IENNE Gilles/Marie-France (172)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 2418 / 2418 tantièmes.**

---

#### **RESOLUTION 3 : Election du scrutateur de séance**

Majorité : Article24 – Base de répartition : *Charges Communes Generales*



MME COLLET BACHMANN Geneviève a été élu(e) scrutateur de séance.

#### **Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 17 copropriétaires représentant 2590 / 2590 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 2590 / 2590 tantièmes.**

---

#### **RESOLUTION 4 : Election du secrétaire de séance**

Majorité : Article24 – Base de répartition : *Charges Communes Generales*



M. JOLIOT Jonathan a été élu(e) secrétaire de séance.

#### **Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 17 copropriétaires représentant 2590 / 2590 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 2590 / 2590 tantièmes.**

---

#### **RESOLUTION 5 : Présentation du rapport du conseil syndical relatif à l'exécution de sa mission (sans vote)**

Majorité : *SansVote*

Conformément à l'article 22 du décret du 13/03/1967 modifié par l'article 15 du décret du 27/05/2004, L'assemblée générale prend acte du rapport du conseil.

Ce point de l'ordre du jour ne fait pas l'objet d'un vote.

---

#### **RESOLUTION 6 : Approbation des comptes de l'exercice du 01/04/2021 au 31/03/2022**

Majorité : Article24 – Base de répartition : *Charges Communes Generales*



Les comptes ont été vérifiés par le conseil syndical.

Les comptes de l'exercice arrêté au 31 mars 2022 sont annexés à la convocation :

Etat des dépenses (courantes et travaux)

Budgets prévisionnels et dépenses réalisées

Annexes 1 à 8 du décret comptable du 14/03/2005.

La répartition individuelle de charges de l'exercice arrêté au 31 mars 2022 est jointe à la convocation. Elle ne sera définitive qu'après l'approbation des comptes et de la répartition des charges par l'assemblée.

*Conformément au décret n°2015-1907 du 30 décembre 2015 relatif aux modalités de mise à disposition des pièces justificatives des charges de copropriété, de la loi ALUR modifiant l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, les pièces justificatives de charges peuvent être consultées par les copropriétaires, au cabinet du syndic (30 rue Elie Rochette - 69007 Lyon ou 168 avenue d'Aix les bains - 74600 Seynod), pendant le délai s'écoulant entre la date de convocation de l'assemblée générale devant approuver les comptes et la tenue de celle-ci, les mardis et jeudis (sauf jours fériés) pendant les heures ouvrables prévues au contrat de syndic (soit de 9h00 à 13h00 et de 14h00 à 18h00). Les copropriétaires peuvent obtenir une copie de ces pièces à leurs frais. Les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical.*

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir délibéré, approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de **charges de l'exercice clos le 31 mars 2022** présentés par le syndic selon les documents joints à la convocation pour un montant total de **115.288,01 euros**.

(dont charges courantes = 115.288,01 euros et travaux = 0 euros).

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 17 copropriétaires représentant 2590 / 2590 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 2590 / 2590 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 7 : Quitus à donner au syndic pour sa gestion arrêtée au 31/03/2022**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges Communes Generales



L'assemblée générale, après avoir délibéré, donne quitus, sans réserve, au syndic COSIALIS pour sa gestion arrêtée au 31 mars 2022.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 15 copropriétaires représentant 2225 / 2418 tantièmes

**A voté contre :** 1 copropriétaire représentant 193 / 2418 tantièmes  
MLLE GILOUX Natalie (193)

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 172 / 2590 tantièmes  
M/ME IENNE Gilles/Marie-France (172)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 2225 / 2418 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 8 : Travaux de remplacement des réglettes tube fluorescent par des réglettes LED**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges Communes Generales



Selon le devis joint à la convocation de la société BALDOELEC d'un montant de 3.919,75€.

Résolution :

L'assemblée générale après avoir, pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré :

- décide de réaliser les travaux de remplacement des réglettes tube fluorescent par des réglettes LED
- pour une réalisation à compter du 1er semestre 2023.
- retient la proposition de la société BALDOELEC d'un montant de 3.919,75 € TTC
- vote le budget de 4.000 € exigible le 01/01/2023.
- selon la clé de répartition : charges communes générales

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.
- autorise le syndic à passer commande.

**Résultat du vote :**

- Ont voté pour :** 15 copropriétaires représentant 2363 / 2590 tantièmes  
**Ont voté contre :** 2 copropriétaires représentant 227 / 2590 tantièmes  
M/ME TRICOT James/Laurence (107), M/ME ZANIN Philippe/Ilma (120)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 2363 / 2590 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 9 : Fixation du montant des honoraires sur travaux de remplacement des réglettes tube fluorescent par des réglettes LED**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges Communes Generales



L'assemblée générale prend connaissance de la grille tarifaire, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	taux HT :	taux TTC:
• de 0 à 10 000 € HT	300 €	360 €
• de 10 000 à 100 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	2,5 %	3,0 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %
• supérieur à 500 000 € HT	1,5 %	1,8 %

L'assemblée générale après avoir, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré :

- décide que les honoraires du syndic pour les travaux votés à la résolution précédente seront de 360 € TTC (forfait minimum).
- vote le budget correspondant de 360 € TTC exigible le 01/01/2023
- selon la clé de répartition : charges communes générales
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires.

**Résultat du vote :**

- Ont voté pour :** 15 copropriétaires représentant 2363 / 2590 tantièmes  
**Ont voté contre :** 2 copropriétaires représentant 227 / 2590 tantièmes  
M/ME TRICOT James/Laurence (107), M/ME ZANIN Philippe/Ilma (120)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 2363 / 2590 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 10 : Approbation du budget prévisionnel du 01/04/2022 au 31/03/2023**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges Communes Generales



L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du **budget modifié** joint à la convocation et délibéré, accepte le **budget prévisionnel pour l'exercice 2022/2023** pour un montant total de **124.630,00 euros**.

Le budget est appelé en quatre provisions trimestrielles de 25% exigibles le premier jour de chaque trimestre. Conformément à la loi SRU du 13/12/2000, à défaut de paiement d'une provision trimestrielle de charges dans les délais impartis, la totalité des provisions trimestrielles de l'exercice deviendra exigible trente jours après la première mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant. Les frais exposés par la copropriété pour le recouvrement de fonds à l'encontre du copropriétaire seront directement imputables à ce seul copropriétaire.

**Résultat du vote :**

- Ont voté pour :** 17 copropriétaires représentant 2590 / 2590 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 2590 / 2590 tantièmes.**



## **RESOLUTION 11 : Approbation du budget prévisionnel du 01/04/2023 au 31/03/2024**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges Communes Generales

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du budget joint à la convocation et délibéré, accepte le **budget prévisionnel pour l'exercice 2023/2024** pour un montant total de **129.140,00 euros**.

Le budget est appelé en quatre provisions trimestrielles de 25% exigibles le premier jour de chaque trimestre. Conformément à la loi SRU du 13/12/2000, à défaut de paiement d'une provision trimestrielle de charges dans les délais impartis, la totalité des provisions trimestrielles de l'exercice deviendra exigible trente jours après la première mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant. Les frais exposés par la copropriété pour le recouvrement de fonds à l'encontre du copropriétaire seront directement imputables à ce seul copropriétaire.

### **Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 15 copropriétaires représentant 2316 / 2316 tantièmes

**Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 274 / 2590 tantièmes

M. BAROU Christian (102), M/ME IENNE Gilles/Marie-France (172)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 2316 / 2316 tantièmes.**

**Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 15h35.**

**Président**  
M/ME DAGUZAN

**Secrétaire**  
M. JOLIOT

**Scrutateur n°1**  
MME COLLET BACHMANN

**Copie certifiée conforme**  
**LE SYNDIC**

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que « les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, 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 d'UN 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 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. 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 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »*

## **Rappel de l'ordre du jour**

### **RESOLUTION 1 : Information pouvoir / vote par correspondance (sans vote)**

Majorité : *SansVote*

### **RESOLUTION 2 : Election du président de séance**

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges Communes Generales*



### **RESOLUTION 3 : Election du scrutateur de séance**

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges Communes Generales*



### **RESOLUTION 4 : Election du secrétaire de séance**

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges Communes Generales*



### **RESOLUTION 5 : Présentation du rapport du conseil syndical relatif à l'exécution de sa mission (sans vote)**

Majorité : *SansVote*

### **RESOLUTION 6 : Approbation des comptes de l'exercice du 01/04/2021 au 31/03/2022**

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges Communes Generales*



### **RESOLUTION 7 : Quitus à donner au syndic pour sa gestion arrêtée au 31/03/2022**

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges Communes Generales*



### **RESOLUTION 8 : Travaux de remplacement des réglottes tube fluorescent par des réglottes LED**

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges Communes Generales*



### **RESOLUTION 9 : Fixation du montant des honoraires sur travaux de remplacement des réglottes tube fluorescent par des réglottes LED**

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges Communes Generales*



### **RESOLUTION 10 : Approbation du budget prévisionnel du 01/04/2022 au 31/03/2023**

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges Communes Generales*



### **RESOLUTION 11 : Approbation du budget prévisionnel du 01/04/2023 au 31/03/2024**

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges Communes Generales*

