

Résidence Jules Ferry
19 rue Chevreul
42100 SAINT ETIENNE
N°Immatriculation : AA9-044-413

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
du 29 octobre 2020**

Le jeudi vingt-neuf octobre deux mille vingt à quatorze heures trente,

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires de l'immeuble sis à SAINT-ETIENNE (42100), 19 rue Chevreul, se sont réunis en Assemblée Générale au 19, boulevard Eugène Deruelle à LYON 3ème, sur convocation qui leur avait été adressée par le Syndic.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés sont porteurs de 99 057/100 000 tantièmes.

Sont absents ou non représentés les copropriétaires suivants : Madame Michèle ATAM KASSIGADOU
Représentant 943/100 000 tantièmes.

1. Désignation du président Art. 24 Majorité simple

Est élue au poste de Président de l'Assemblée Générale, Madame Biscaino

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

99 057 99 057 millièmes de copropriété générale votent pour
99 057 millièmes de copropriété générale s'abstient
99 057 millième(s) de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

2. Election du secrétaire de séance Art. 24 Majorité simple

Est élu au poste de Secrétaire de l'Assemblée Générale, Madame Bertier représentant le syndic CLB GESTION

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

99 057 99 057 millièmes de copropriété générale votent pour
99 057 millièmes de copropriété générale s'abstient
99 057 millième(s) de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

Le Président procède à la vérification des mandats et de la feuille de présence.
Il signe ainsi que le Secrétaire la feuille de présence.

Le Président déclare la séance ouverte et confirme l'ordre du jour comportant les questions suivantes :

3. Approbation des comptes du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019
4. Quitus au syndic
5. Nomination du syndic -- Fixation de ses honoraires - Pouvoir à donner au Président de l'assemblée générale de signer le contrat du syndic
6. Constitution d'une provision spéciale pour travaux d'entretien ou de conservation des parties communes Art. 25 Majorité absolue
7. Mise en concurrence des marchés et travaux
8. Election d'un conseil syndical
9. Fixation du seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical
10. Fixation du montant maximum de dépenses pouvant être engagé par le syndic
11. Validation du budget prévisionnel 2020 – Modalités des appels
12. Approbation du budget prévisionnel 2021 – Modalités des appels
13. Explications du syndic sur la répartition des fonds de travaux.
14. Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété au titre de la Clef Générale en 2020
15. Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété au titre de la Clef Ascenseur en 2020
16. Information sur la toiture

Le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

68 CB

3. Approbation des comptes du 1er janvier au 31 décembre 2019 Art. 24 Majorité simple

L'assemblée générale approuve sans restriction ni réserve, les comptes de la copropriété pour l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2019, d'un montant de 150 914.13€, tels qu'ils ont été joints à la convocation.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

99 057 99 057 millièmes de copropriété générale votent pour
99 057 millièmes de copropriété générale s'abstient
99 057 millième(s) de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

4. Quitus au syndic Art. 24 Majorité simple

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour l'ensemble de ses actes de gestion accomplis du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

99 057 99 057 millièmes de copropriété générale votent pour
99 057 millièmes de copropriété générale s'abstient
99 057 millième(s) de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

5. Nomination du syndic – Fixation de ses honoraires - Pouvoir à donner au Président de l'assemblée générale de signer le contrat du syndic Art. 25 Majorité absolue

L'ordonnance n°2020-595 prévoit que les mandats de syndics, échus entre le 12 mars et le 23 juillet, seront renouvelés jusqu'au 31 janvier 2021. L'assemblée générale décide de nommer en qualité de syndic pour une durée commençant le 1^{er} juillet 2020 et s'achevant le 30 juin 2022, la société S.A.S. CLB GESTION au capital de 500 000€ dont le siège social est à Paris 8^{ème} 122 rue La Boétie immatriculée au RCS de Paris sous le n° 443 983 846 titulaire de la carte professionnelle immobilière N° CPI 7501 2015 000 000 741, bénéficiaire d'une garantie financière de 6 500 000 € consentie par la Compagnie Européenne des Garanties et Cautions – 16 rue HOCHÉ – Tour Kupka B – TSA 3999 – 92919 LA DEFENSE CEDEX pour une rémunération annuelle pour les tâches de gestion courante de **14 892 € hors taxe**. L'assemblée générale donne tout pouvoir au Président à l'effet de signer le contrat du syndic.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

99 057 cent mille millièmes de copropriété générale votent pour
cent mille millième(s) de copropriété générale s'abstient
cent mille millième(s) de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à la majorité de tous les copropriétaires.

6. Constitution d'une provision spéciale pour travaux d'entretien ou de conservation des parties communes Art. 25 Majorité absolue

L'Assemblée Générale décide de dispenser le syndic de constituer une provision spéciale pour travaux d'entretien ou de conservation des parties communes, en raison de la constitution du Fonds de travaux attaché aux lots de copropriété, du bon état actuel des parties communes et des contrats souscrits pour leur maintenance et leur réparation.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

99 057 cent mille millièmes de copropriété générale votent pour
cent mille millième(s) de copropriété générale s'abstient
cent mille millième(s) de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à la majorité de tous les copropriétaires.

7. Mise en concurrence des marchés et travaux Art. 25 Majorité absolue

L'assemblée générale décide de fixer à 10 000€ HT le seuil des dépenses à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

99 057 cent mille millièmes de copropriété générale votent pour
cent mille millième(s) de copropriété générale s'abstient
cent mille millième(s) de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à la majorité de tous les copropriétaires.

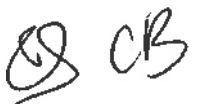
8. Election d'un conseil syndical Art. 25 Majorité absolue

Il est procédé à l'élection des membres du conseil syndical.

M. _____ s'est porté candidat au conseil syndical.

L'Assemblée Générale procède à son élection au conseil syndical.

99 057 cent mille millièmes de copropriété générale votent pour
cent mille millième(s) de copropriété générale s'abstient



cent mille millièmes de copropriété générale vote contre
M. _____ est élu membre du conseil syndical pour un mandat d'une durée d'un an.

M. _____ s'est porté candidat au conseil syndical.

L'Assemblée Générale procède à son élection au conseil syndical.

99 057 cent mille millièmes de copropriété générale votent pour
cent mille millièmes de copropriété générale s'abstient
cent mille millièmes de copropriété générale vote contre

M. _____ est élu membre du conseil syndical pour un mandat d'une durée d'un an.

M. _____ s'est porté candidat au conseil syndical.

L'Assemblée Générale procède à son élection au conseil syndical.

99 057 cent mille millièmes de copropriété générale votent pour
cent mille millièmes de copropriété générale s'abstient
cent mille millièmes de copropriété générale vote contre

M. _____ est élu membre du conseil syndical pour un mandat d'une durée d'un an.

L'Assemblée Générale constate l'absence de candidature au conseil syndical (article 21, al.8 L.10 juillet 1965).

9. Fixation du seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical Art. 25 Majorité absolue

L'Assemblée Générale fixe à 5 000€ HT, le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation par mail du Conseil Syndical est obligatoire.

Résolution sans objet.

10. Fixation du montant maximum de dépenses pouvant être engagé par le syndic Art. 25 Majorité absolue

L'assemblée générale décide de fixer à 10 000€ HT le montant maximum des dépenses pouvant être engagé par opération, par le syndic, en dehors des sommes prévues au budget et des cas d'urgence.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

99 057 cent mille millièmes de copropriété générale votent pour
cent mille millièmes de copropriété générale s'abstient
cent mille millièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à la majorité de tous les copropriétaires.

11. Validation du budget prévisionnel 2020- Modalités des appels Art. 24 Majorité simple

L'assemblée générale valide le budget prévisionnel joint à la convocation, d'un montant de 155 540 €, pour l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2020. Ce budget sera appelé par quart, les provisions sont exigibles le premier jour du trimestre civil.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

99 057 99 057 millièmes de copropriété générale votent pour
99 057 millièmes de copropriété générale s'abstient
99 057 millièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

12. Approbation du budget prévisionnel 2021- Modalités des appels Art. 24 Majorité simple

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation, d'un montant de 155 540 €, pour l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2021. Ce budget sera appelé par quart, les provisions sont exigibles le premier jour du trimestre civil.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

99 057 99 057 millièmes de copropriété générale votent pour
99 057 millièmes de copropriété générale s'abstient
99 057 millièmes de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents ou représentés.

13. Explications du syndic sur la répartition des fonds de travaux

Compte tenu des dispositions de la Loi Elan, le syndic est désormais contraint de répartir les fonds de travaux en fonction des clefs de répartition stipulées dans le règlement de copropriété de l'immeuble, qui prévoit une Clef Générale de répartition ainsi que plusieurs Clefs Spéciales, dont la Clef Ascenseur.

Dans le cadre du plan pluriannuel de travaux, le remplacement complet de l'ascenseur est projeté à moyen terme et financé par le fonds de travaux attaché aux lots. En conséquence, le fonds de travaux de votre résidence sera réparti entre la clef générale de la résidence pour être affecté aux travaux qui, s'ils n'étaient pas réalisés, rendraient la résidence impropre à sa destination et sur la clef ascenseur afin d'en provisionner le changement à terme.

Résolution sans vote

OS OB

14. Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété au titre de la Clef Générale en 2020 Art. 25
Majorité absolue

Au titre de la Clef Générale, la cotisation versée sera de 0,20 euros par tantième et elle sera appelée à chacun des copropriétaires, en une fois, exigible le 15 novembre 2020.

Le montant du fonds de travaux collecté, appartenant au syndicat des copropriétaires, réparti sur la Clef Générale, arrêté au 31 décembre 2019, est indiqué dans l'annexe relative au fonds de travaux.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

99 057 cent mille millièmes de copropriété générale votent pour
cent mille millième(s) de copropriété générale s'abstient
cent mille millième(s) de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à la majorité de tous les copropriétaires.

15. Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété au titre de la Clef Ascenseur en 2020 Art. 25
Majorité absolue

Au titre de la Clef Spéciale Ascenseurs, la cotisation, versée en fonction des tantièmes spécifiques, sera de 1 euro par tantième et elle sera appelée auprès des propriétaires concernés en une fois, exigible le 15 novembre 2020.

La mise aux voix de cette résolution donne les résultats suivants :

9887 9983 de copropriété générale votent pour
9983 de copropriété générale s'abstient
9983 de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à la majorité de tous les copropriétaires.

16 Information sur la toiture Sans vote

La mission de diagnostic technique confiée la société BEL FLORES, relative aux travaux d'étanchéité de la toiture de la résidence, est terminée : la réfection de la toiture est nécessaire, à court/moyen terme.

La première évaluation du montant de l'opération est de 170 000 € HT ; il conviendra d'y ajouter le coût du maître d'œuvre et des assurances.

Le syndic, ayant vérifié que les fuites d'eau ont pu être stoppées pour un temps, propose à l'assemblée de reporter les travaux, afin que le fonds de prévoyance, qui s'élève à ce jour à 85 125,40 €, puisse être constitué à due concurrence du montant des travaux.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, le Président lève la séance à 15h05.

Le Président

Le Secrétaire




Article 42 de la loi n° 65.657 du 10/07/65 : 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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de 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 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa (article 14 de la loi n° 85.1470 du 31/12/85).

