

**Les Estudines Saxe Gambetta 2**  
**19, rue Saint Michel**  
**69007 LYON**  
**N°immatriculation : AA8-905-580**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE**  
**DU 14 juin 2023**

Le mercredi quatorze juin deux mille vingt-trois à dix heures trente.

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires de l'immeuble sis à LYON (69007), 19, rue Saint Michel, se sont réunis en Assemblée Générale au 90 boulevard Marius Vivier Merle 69003 Lyon – Résidence SAINT NICOLAS, sur convocation qui leur a été adressée par le Syndic.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que les copropriétaires présents ou représentés et votant par correspondance sont porteurs de 83 956/100 000<sup>ème</sup>.

Sont absents ou non représentés les copropriétaires suivants :

ALTMANN	651	MAMAN	673
ANP IMMOBILIER	679	NAUDIN	614
Berger	647	NICOLLET FINANCES	627
BOUIGEON	565	NOUI	627
BULLIARD	553	PALAIS IMMOBILIER	706
CARALY	595	RIVERA	874
COQUELIN	627		
Deveaux	614	Rozet	639
HERMAND	679	SAINT MICHEL SCCV	2981
Lacom et Van Damme	627	Toutlian	726
LES GRANGETTES	565	VINCENT - MADJAR	775

Représentant 16 044 /100 000<sup>ème</sup>.

**1. Désignation du Président – Art. 24 Majorité simple**

Est élue au poste de Présidente de l'Assemblée Générale, Madame Pépin

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

83 956 ' 83 956<sup>ème</sup> de copropriété générale votent pour  
83 956<sup>ème</sup> de copropriété générale s'abstiennent  
83 956<sup>ème</sup> de copropriété générale votent 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, Monsieur de Thoisy, représentant le syndic la SAS CLB GESTION.

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

83 956 ' 83 956<sup>ème</sup> de copropriété générale votent pour  
83 956<sup>ème</sup> de copropriété générale s'abstiennent  
83 956<sup>ème</sup> de copropriété générale votent 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. **Rapport du conseil syndical**
4. **Approbation des comptes du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022 Quitus au syndic**
5. **Election d'un conseil syndical**

UP

GT

6. Fixation du seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical
7. Mise en concurrence du contrat de syndic
8. Révision du budget prévisionnel 2023 – Modalités des appels
9. Approbation du budget prévisionnel 2024 – Modalités des appels
10. Information sur les charges du parking
11. Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété au titre de la Clef Générale en 2023
12. Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété au titre de la Clef parking en 2023
13. Fermeture de l'issue de secours
  - 14.1 Validation des missions et des honoraires
  - 14.2 Modalités de financement
14. Information sur le projet de plan pluriannuel de travaux et le diagnostic de performance énergétique
15. Information sur le ravalement
16. Information sur la rénovation des parties communes de la résidence
17. Questions diverses

Le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

### 3. Rapport du conseil syndical *Sans vote*

#### 4. Approbation des comptes du 1er janvier au 31 décembre 2022 *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 2022 s'élevant à 148 623,62€, tels qu'ils ont été joints à la convocation.

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

83 956 ' 83 956<sup>ème</sup> de copropriété générale votent pour  
 83 956<sup>ème</sup> de copropriété générale s'abstiennent  
 83 956<sup>ème</sup> de copropriété générale votent contre

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

#### 5. 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<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022.

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

83 351 ' 83 956<sup>ème</sup> de copropriété générale votent pour  
 605 83 956<sup>ème</sup> de copropriété générale s'abstiennent (Rivory)  
 83 956<sup>ème</sup> de copropriété générale votent contre

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents ou représentés.

#### 6. Election d'un conseil syndical *Art. 25 Majorité absolue*

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

Madame Pépin s'est portée candidat au conseil syndical.

L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée d'un an.

83 956 100 000<sup>ème</sup> de copropriété générale votent pour  
 100 000<sup>ème</sup> de copropriété générale s'abstient  
 100 000<sup>ème</sup> de copropriété générale vote contre

Madame Pépin est élue membre du conseil syndical.

Monsieur Deveaux s'est porté candidat au conseil syndical.

L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée d'un an.

83 956 100 000<sup>ème</sup> de copropriété générale votent pour  
 100 000<sup>ème</sup> de copropriété générale s'abstient  
 100 000<sup>ème</sup> de copropriété générale vote contre

Monsieur Deveaux est élu membre du conseil syndical.

M. \_\_\_\_\_ s'est porté candidat au conseil syndical.  
 L'assemblée générale procède à son élection au conseil syndical pour un mandat d'une durée d'un an.  
 100 000<sup>ème</sup> de copropriété générale votent pour  
 100 000<sup>ème</sup> de copropriété générale s'abstient  
 100 000<sup>ème</sup> de copropriété générale vote contre  
 M. \_\_\_\_\_ est élue membre du conseil syndical.

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

L'Assemblée Générale fixe à 5000€ HT, le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation par mail du Conseil Syndical est obligatoire.

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

83 956 / 100 000<sup>ème</sup> de copropriété générale votent pour  
 100 000<sup>ème</sup> de copropriété générale s'abstient  
 100 000<sup>ème</sup> de copropriété générale vote contre

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

#### 8. Mise en concurrence du contrat de syndic Art. 25 Majorité absolue

Connaissance prise des dispositions de la loi du 6 août 2015, l'assemblée générale dispense le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence obligatoire du contrat de syndic, en 2024.

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

83 956 ( 100 000<sup>ème</sup> de copropriété générale votent pour  
 100 000<sup>ème</sup> de copropriété générale s'abstient  
 100 000<sup>ème</sup> de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à la majorité de tous les copropriétaires

#### 9. Révision du budget prévisionnel 2023- Modalités des appels Art. 24 Majorité simple

L'assemblée générale approuve la révision du budget prévisionnel s'élevant à 161 935€ joint à la convocation, pour l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2023. 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 :

83 956 ( 83 956<sup>ème</sup> de copropriété générale votent pour  
 83 956<sup>ème</sup> de copropriété générale s'abstiennent  
 83 956<sup>ème</sup> de copropriété générale votent contre

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

#### 10. Approbation du budget prévisionnel 2024- Modalités des appels Art. 24 Majorité simple

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation s'élevant à 161 935€, pour l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2024. 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 :

83 956 ( 83 956<sup>ème</sup> de copropriété générale votent pour  
 83 956<sup>ème</sup> de copropriété générale s'abstiennent  
 83 956<sup>ème</sup> de copropriété générale votent contre

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

#### 11. Information sur les charges du parking Sans vote

L'assemblée générale est informée par le syndic que, les charges d'entretien des parkings situés en sous-sol sont à la charge exclusive des copropriétaires possédant un emplacement de stationnement. Les charges relatives aux parkings, seront donc imputées sur la clé de répartition parking figurant sur le règlement de copropriété.

Etant donnée la servitude de passage en sous-sol, le fonds servant (bâtiment A et B) prend en charge la totalité des factures relatives aux parkings, le fonds dominant (bâtiment C) se verra refacturé sa quote part en fin d'année au prorata du nombre d'emplacement tel que prévu dans le règlement de copropriété de Saxe Gambetta II.

#### 12. Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété au titre de la Clef Générale en 2023 Art. 25 Majorité absolue

Au titre de la Clef Générale, la cotisation versée sera de 0,8 euros par tantième et elle sera appelée par quart à chacun des copropriétaires, et exigible les 1er novembre 2023, 1er février 2024, 1er mai 2024 et 1er août 2024.

Le montant du fonds de travaux collecté, appartenant au syndicat des copropriétaires, réparti sur la Clef Générale, arrêté au 31 décembre 2022, est indiqué dans l'annexe relative au fonds de travaux.

UP GT

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

83 956 100 000<sup>ème</sup> de copropriété générale votent pour  
100 000<sup>ème</sup> de copropriété générale s'abstient  
100 000<sup>ème</sup> de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à la majorité de tous les copropriétaires

**13. Fixation et modalités de l'appel du fonds de travaux attaché aux lots de copropriété au titre de la Clef parking en 2023 Art. 25**  
*Majorité absolue des copropriétaires concernés*

Au titre de la Clef parking, la cotisation, versée en fonction des tantièmes spécifiques, sera de 0,05 euros par tantième et elle sera appelée auprès des propriétaires concernés et exigible les 1er novembre 2023, 1er février 2024, 1er mai 2024 et 1er août 2024.

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

10 000 10 000<sup>ème</sup> de copropriété générale votent pour  
10 000<sup>ème</sup> de copropriété générale s'abstient  
10 000<sup>ème</sup> de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité de tous les copropriétaires concernés

**14. Fermeture de l'issue de secours extérieure du parking Art. 25 Majorité absolue**

L'issue de secours du parking donnant sur la rue Sébastien Gryphe est souvent occupée par des personnes sans domicile fixe. Les riverains s'en servent également pour y déposer leurs encombrants. Pour des raisons de sécurité pour les utilisateurs du parking, puisque l'issue de secours se trouve alors inutilisable, le syndic propose à l'assemblée générale de faire grillager cette issue de secours afin que seules les personnes voulant sortir du parking puisse y avoir accès.

Pour engager ces travaux, le syndic propose de missionner la société BEL FLORES afin de faire une étude de faisabilité et demander l'autorisation du service de l'urbanisme.

**14.1 Validation des missions et des honoraires Art. 25 Majorité absolue**

Après présentation du syndic, l'assemblée générale valide les missions de faisabilité et de déclaration préalable auprès de la société BEL Flores pour un montant de 405 € HT, correspondant à la quote part pour les copropriétaires de places de parking de la copropriété Saxe Gambetta II

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

10 000 10 000<sup>ème</sup> de copropriété générale votent pour  
10 000<sup>ème</sup> de copropriété générale s'abstient  
10 000<sup>ème</sup> de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité de tous les copropriétaires concernés

**14.2 Modalités de financement Art. 25 Majorité absolue**

Les missions de faisabilité et de déclaration seront financées par le fonds de travaux pour un montant de 405€ HT, étant donné qu'il s'agit de la sécurité de la résidence.

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

10 000 10 000<sup>ème</sup> de copropriété générale votent pour  
10 000<sup>ème</sup> de copropriété générale s'abstient  
10 000<sup>ème</sup> de copropriété générale vote contre

Cette résolution est adoptée à l'unanimité de tous les copropriétaires concernés

**15. Information sur le projet de plan pluriannuel de travaux et le diagnostic de performance énergétique**

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite « loi climat et résilience » impose la mise en place d'un plan pluriannuel de travaux (PPPT) dans les copropriétés de plus de 15 ans, à destination partielle ou totale d'habitation.

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) a pour objectif d'anticiper et de planifier les travaux dans les parties communes et de définir les dépenses correspondantes ; ce projet sera donc réalisé à partir d'une analyse du bâti, des équipements de l'immeuble et du diagnostic de performance énergétique (DPE).

Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprendra :

- la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- une estimation du niveau de performance énergétique,
- une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation,
- une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

La résidence Saxe Gambetta II sera concernée en 2024 par cette obligation.

UP GT

**16. Information sur le ravalement de façade Sans vote**

Le syndic informe l'assemblée générale que les travaux de ravalement de façade sont aujourd'hui terminés. Le chantier a été réceptionné mi-février. Etant donné que les travaux ont été terminés en début 2023 et que les dernières factures ont été réceptionnées en début d'année, le solde du compte travaux sera porté au suffrage de l'assemblée 2024.

**17. Information sur la rénovation des parties communes de la résidence Sans vote**

L'état des parties communes de la résidence est dégradé: circulations, halls - sols, peintures des murs et plafonds, luminaires - ont besoin d'être rénovés.

Le syndic en collaboration avec le conseil syndical et l'exploitant a élaboré un plan de remise en état des parties communes de la résidence. Un cahier des charges a été établi et quatre entreprises ont été consultées, deux ont été retenues et seront présentées à l'assemblée générale 2025. Le conseil syndical et l'exploitant ont proposé d'étaler les dépenses, une première tranche de travaux consistera à refaire l'intégralité du bâtiment A et le hall du B une autre tranche consistera à refaire le reste du bâtiment B et la dernière tranche de travaux se portera sur votre bâtiment C, les premiers devis reçus s'élèvent à environ 100 000€ pour l'ensemble du bâtiment.

**18. Questions diverses**

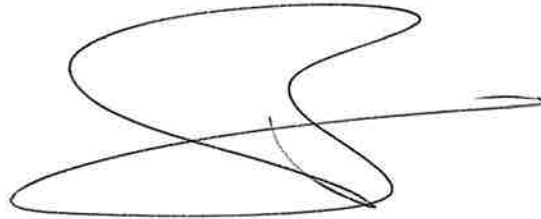
\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, le Président lève la séance à 12h12

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 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 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).*