

CELAVISYNDIC  
39 Route de Fondeline  
44600 SAINT NAZAIRE

M. et Mme PERCHE Alain  
23 rue Max Jacob  
45400 FLEURY-LES-AUBRAIS  
France



**CELAVIsyndic**

# PROCES-VERBAL D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



**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

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

07 85 13 21 27

[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

**Copropriété** : SDC LYON VILLEURBANNE

**Copropriétaire** : M. et Mme PERCHE Alain

**Suivi par** : Valentin AUDION

**Téléphone** :

**@ Mail** : [valentin@celavisyndic.fr](mailto:valentin@celavisyndic.fr)

M. et Mme PERCHE Alain  
23 rue Max Jacob  
45400 FLEURY-LES-AUBRAIS

Envoi du Procès Verbal d'Assemblée Générale

ST NAZAIRE, le 22/11/2023

## PROCES VERBAL ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Monsieur et Madame,  
Veuillez trouver ci-joint le Procès verbal de l'Assemblée Générale ORDINAIRE du 15/11/2023.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur et Madame, l'expression de nos sincères salutations.

VOTRE SYNDIC

- OPTEZ pour l'envoi de vos appels de provisions par mail
- OPTEZ pour le paiement en ligne



**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

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

07 85 13 21 27

[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 15/11/2023 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 au 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** - 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. **Ratification de la décision d'effectuer les travaux complémentaires de l'ascenseur par la société ACAF pour un montant de 11 884,79€ TTC** - Majorité absolue (art. 25)
10. **Ratification de l'envoi de l'appel de fonds exceptionnel pour le financement des travaux supplémentaires de l'ascenseur** - Majorité absolue (art. 25)
11. **Consultation du conseil syndical** - Majorité absolue (art. 25)
12. **Mise en concurrence des contrats et marchés** - Majorité absolue (art. 25)
13. **Constitution d'un fonds travaux - Loi Alur - article 14.2** - Majorité absolue (art. 25)

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émarginée 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** : APPARTCITYMONTPELLIER (344), M. BOZELLEC Alain (241), M. et Mme DUBOIS Jean-Christophe (90), M. et Mme FORSANS Jean-Paul (114), Mme ou M. GERAUD Nicolas et Florence (113), Mme MALECOT Marie-Alix . (88)

Soit 6 / 97 copropriétaires, représentant 990 / 10000 tantièmes.

**Copropriétaires représentés sur le premier vote** : Mme ABATE Elisabeth (85) [rep. M. et Mme FORSANS Jean-Paul], M. et Mme AVENEL Hervé (90) [rep. M. et Mme DUBOIS Jean-Christophe], M. et Mme BINARD Cyrille (110) [rep. M. et Mme FORSANS Jean-Paul], M. et Mme BORGNIS-DESBORDES Eric (434) [rep. M. BOZELLEC Alain], Mme BOURDERY Mireille (80) [rep. M. et Mme FORSANS Jean-Paul], M. et Mme BRECHE Jean-Luc (67) [rep. M. et Mme FORSANS Jean-Paul], M. CARRERE Hervé (81) [rep. M. et Mme FORSANS Jean-Paul], M. CORVAL Jean-Luc (84) [rep. M. BOZELLEC Alain], M. DELVALLE James (87) [rep. M. BOZELLEC Alain], M. et Mme FELIX Didier (99) [rep. M. BOZELLEC Alain], M. et Mme GODFROY et PETITJEAN Nicolas et Katia (90) [rep. Mme MALECOT Marie-Alix .], M. GUYOT Bruno (125) [rep. Mme MALECOT Marie-Alix .], Mme HENZELIN Valérie (96) [rep. Mme MALECOT Marie-Alix .], M. et Mme LION Didier (95) [rep. Mme MALECOT Marie-Alix .], M. LUCCHESI Pascal (239) [rep. M. et Mme FORSANS Jean-Paul], M. MENAGE Laurent (94) [rep. M. et Mme DUBOIS Jean-Christophe], M. MOREAU Jean-Philippe (140) [rep. Mme MALECOT Marie-Alix .], OTIUM ET NEGOTIUM SARL (231) [rep. Mme MALECOT Marie-Alix .], M. et Mme PFIFFER André (138) [rep. M. et Mme FORSANS Jean-Paul], M. et Mme POURTAUD Martial (109) [rep. Mme MALECOT Marie-Alix .], Mme THOMINET Delia (76) [rep. M. et Mme FORSANS Jean-Paul]

Soit 21 / 97 copropriétaires, représentant 2650 / 10000 tantièmes.

**Copropriétaires ayant voté par correspondance sur le premier vote :**M. et Mme ANELKA Jean-Claude (80), M. et Mme BARRIERE Didier (73), M. BERNOTTI Roberto (134), Mme BLANC Bernadette (72), M. CIELECKI Galaane (69), M. et Mme COCCOLI Gilles (83), Mme DEL SORDO Julie (160), M. et Mme DUNCKEL Daniel (73), M. et Mme ESCALLE Sylvain et Isabelle (78), M. et Mme JOLLY Gérard (83), M. LAMBELIN Christophe (73), Mme MALARDEL Sylvie (79), M. et Mme MARQUESTAUT Jean-Claude et Héléne (77), M. MARTY Sebastien (93), 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 PERCHE Alain (86), M. et Mme PIERROT Bernard (86), M. et Mme PROST-DAME François (72), M. STERN Bernard (106), M. THIEL Jérôme (91), M. et Mme VACQUIER Jean-Philippe (82)

Soit 24 / 97 copropriétaires, représentant 2052 / 10000 tantièmes.

**Copropriétaires absents et non représentés sur le premier vote :**Mme ou M. BALLESTRERO / RIGAL Romain (81), M. BECKER Frédéric (149), M. BENDJABALLAH Driss (194), M. et Mme BLAISE et ROY Emmanuel et Susy . (75), Mme ou M. BOUTERFASS Kamal (77), Mme BRETILLON Anne Marie Therese Suzanne (83), M. BROWNE Ivan (166), M. CHANON Jérémy (86), M. et Mme CHAPELLE et POMMIER (99), Mme ou M. CLARET Georges (93), 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. DUBOURG Florian (81), M. DUMAY Alain (68), M. ESCAT David (153), Mme ou M. GALY Stephan (87), M. GARCIA Laurent (209), M. GAUTIER Michel (74), M. et Mme GRAUWELS Bernard (73), M. et Mme IZARD Didier (79), Mme LAPORTE Brigitte (77), SCI LCP IMMO (83), M. et Mme LEFEVRE et HANTIG Anthony et Ana Maria (82), M. LEGENDRE Ludovic (99), M. et Mme LEPAGE Marc et Cristelle . (103), M. LEVEQUE Anaud (73), M. et Mme LEVILAIN - CHAUVEAU Tristan et Christine (82), M. et Mme LISBOA DE SOUSA Thierry (80), Mme MARIENVAL Julie (83), M. MILLET Grégoire (86), M. MOISE Victor (91), Mme ou M. PINOT Damien (83), M. et Mme PORTIER Thierry et Virginie (77), M. RAFFIN Olivier (96), M. ROBERT David (110), Mme ou M. ROGEAUX - OBERLECHNER Michel - Anne (94), M. TARGE Boris (106), Mme WARREN Sonja (73), M. ZOUAOUI Nabil (100)

Soit 46 / 97 copropriétaires, représentant 4308 / 10000 tantièmes.

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 51 copropriétaires sur 97 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 5692 / 10000 tantièmes.

## 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(e) de séance **M. FORSANS Jean-Paul**.

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

POUR	27 / 27 cp 3640 / 3640 ta	CONTRE	0 / 27 cp 0 / 3640 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) :** M. DUBOIS Jean-Christophe

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de scrutateur / scrutatrice de séance **M. DUBOIS Jean-Christophe**.

Il est procédé à un vote pour M. DUBOIS Jean-Christophe

POUR	27 / 27 cp 3640 / 3640 ta	CONTRE	0 / 27 cp 0 / 3640 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	51 / 51 cp 5692 / 5692 ta	CONTRE	0 / 51 cp 0 / 5692 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

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

### 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 qui vous ont été envoyés. Ils sont rappelés dans chacun de vos appels de fonds.

#### La dématérialisation :

Une nouvelle communication présentant l'option de lettre recommandée électronique sera faite prochainement afin de convaincre plus de copropriétaires.

Le taux de retour reste encore faible en comparaison aux nombreux avantages que présentent ce service :

- La simplification des démarches pour les copropriétaires pour la réception des documents officiels (Convocations et Procès-Verbaux d'Assemblée Générale)
- La réduction du budget des frais postaux et donc de vos appels de fonds
- La gratuité du service

Les copropriétaires n'ont plus à récupérer leurs recommandés au bureau de Poste qui arrivent en leur absence. Une notification est envoyée par email. L'identification est simple et sécurisée.

Une lettre recommandée électronique coûte environ 3.50€ contre 7.50€ pour un recommandé papier (environ car cela dépend du poids de l'enveloppe)

Le formulaire d'adhésion à la dématérialisation est disponible sur votre espace Extranet.

#### 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

\* 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 complémentaires sur l'ascenseur :

Après le lancement des travaux de l'ascenseur en mars 2023, il s'est avéré qu'une reprise était également à refaire au niveau de l'alignement des guides cabines et contrepoids et du niveau plancher. Le conseil syndical a décidé de signer en urgence ces travaux supplémentaires afin que les pièces et les travaux soient commandés au plus vite. Suivant l'attractivité de la résidence, les travaux seront effectués du 9 au 20 octobre 2023 par la société ACAF pour un montant de 11 884,79€. Cette décision sera ratifiée lors de cette assemblée générale. L'appel de fonds ayant servi à financer ces travaux complémentaires sera également ratifié lors de cette assemblée générale.

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

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 **01/09/2022** au **31/08/2023**, 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 **17 297.65 €**.

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.

*Il est procédé à un vote*

POUR	48 / 48 cp 5473 / 5473 ta	CONTRE	0 / 48 cp 0 / 5473 ta	ABST.	3 cp 219 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	----------------

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

Se sont abstenus : M. ORKISZ Jan (67), Mme ou M. MULLER Nicolas et Anne-Laure (76), 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 **15 Mois**.

Son mandat prend effet le **15/11/2023** pour se terminer le **28/02/2025**.

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	50 / 97 cp 5625 / 10000 ta	CONTRE	1 / 97 cp 67 / 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. ORKISZ Jan (67)

<b>7 Election des membres du Conseil Syndical</b>	ELEC
---	------

Clé répartition : 01-MILLIEMES GENERAUX (770)

Majorité absolue (art. 25)

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

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 :

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

L'assemblée générale fixe l'échéance du mandat du Conseil Syndical à la date d'expiration du mandat du syndic / la durée du mandat du Conseil Syndical à 12 / 36 mois.

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

Il est procédé à un 1er vote pour M. BOZELLEC Alain

POUR	27 / 97 cp 3640 / 10000 ta	CONTRE	0 / 97 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 97 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

**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 AVENEL Hervé (90), M. et Mme BINARD Cyrille (110), M. et Mme BORGNIS-DESBORDES Eric (434), Mme BOURDERY Mireille (80), M. BOZELLEC Alain (241), M. et Mme BRECHE Jean-Luc (67), M. CARRERE Hervé (81), M. CORVAL Jean-Luc (84), M. DELVALLE James (87), M. et Mme DUBOIS Jean-Christophe (90), M. et Mme FELIX Didier (99), 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), Mme HENZELIN Valérie (96), M. et Mme LION Didier (95), M. LUCCHESE Pascal (239), Mme MALECOT Marie-Alix . (88), M. MENAGE Laurent (94), M. MOREAU Jean-Philippe (140), OTIUM ET NEGOTIUM SARL . (231), M. et Mme PFIFFER André (138), M. et Mme POURTAUD Martial (109), Mme THOMINET Delia (76)

Il est procédé à un 2ème vote pour M. BOZELLEC Alain

POUR	27 / 27 cp 3640 / 3640 ta	CONTRE	0 / 27 cp 0 / 3640 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

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

*Il est procédé à un 1er vote pour M. DUBOIS Jean-Christophe*

POUR	27 / 97 cp 3640 / 10000 ta	CONTRE	0 / 97 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 97 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

**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 AVENEL Hervé (90), M. et Mme BINARD Cyrille (110), M. et Mme BORGNIS-DESBORDES Eric (434), Mme BOURDERY Mireille (80), M. BOZELLEC Alain (241), M. et Mme BRECHE Jean-Luc (67), M. CARRERE Hervé (81), M. CORVAL Jean-Luc (84), M. DELVALLE James (87), M. et Mme DUBOIS Jean-Christophe (90), M. et Mme FELIX Didier (99), 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), Mme HENZELIN Valérie (96), M. et Mme LION Didier (95), M. LUCCHESI Pascal (239), Mme MALECOT Marie-Alix . (88), M. MENAGE Laurent (94), M. MOREAU Jean-Philippe (140), OTIUM ET NEGOTIUM SARL . (231), M. et Mme PFIFFER André (138), M. et Mme POURTAUD Martial (109), Mme THOMINET Delia (76)

*Il est procédé à un 2ème vote pour M. DUBOIS Jean-Christophe*

POUR	27 / 27 cp 3640 / 3640 ta	CONTRE	0 / 27 cp 0 / 3640 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

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

*Il est procédé à un 1er vote pour M. FORSANS Jean-Paul*

POUR	27 / 97 cp 3640 / 10000 ta	CONTRE	0 / 97 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 97 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

**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 AVENEL Hervé (90), M. et Mme BINARD Cyrille (110), M. et Mme BORGNIS-DESBORDES Eric (434), Mme BOURDERY Mireille (80), M. BOZELLEC Alain (241), M. et Mme BRECHE Jean-Luc (67), M. CARRERE Hervé (81), M. CORVAL Jean-Luc (84), M. DELVALLE James (87), M. et Mme DUBOIS Jean-Christophe (90), M. et Mme FELIX Didier (99), 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), Mme HENZELIN Valérie (96), M. et Mme LION Didier (95), M. LUCCHESI Pascal (239), Mme MALECOT Marie-Alix . (88), M. MENAGE Laurent (94), M. MOREAU Jean-Philippe (140), OTIUM ET NEGOTIUM SARL . (231), M. et Mme PFIFFER André (138), M. et Mme POURTAUD Martial (109), Mme THOMINET Delia (76)

*Il est procédé à un 2ème vote pour M. FORSANS Jean-Paul*

POUR	27 / 27 cp 3640 / 3640 ta	CONTRE	0 / 27 cp 0 / 3640 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

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

*Il est procédé à un 1er vote pour Mme MALECOT Marie-Alix*

POUR	27 / 97 cp 3640 / 10000 ta	CONTRE	0 / 97 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 97 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

**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 AVENEL Hervé (90), M. et Mme BINARD Cyrille (110), M. et Mme BORGNIS-DESBORDES Eric (434), Mme BOURDERY Mireille (80), M. BOZELLEC Alain (241), M. et Mme BRECHE Jean-Luc (67), M. CARRERE Hervé (81), M. CORVAL Jean-Luc (84), M. DELVALLE James (87), M. et Mme DUBOIS Jean-Christophe (90), M. et Mme FELIX Didier (99), 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), Mme HENZELIN Valérie (96), M. et Mme LION Didier (95), M. LUCCHESE Pascal (239), Mme MALECOT Marie-Alix . (88), M. MENAGE Laurent (94), M. MOREAU Jean-Philippe (140), OTIUM ET NEGOTIUM SARL . (231), M. et Mme PFIFFER André (138), M. et Mme POURTAUD Martial (109), Mme THOMINET Delia (76)

*Il est procédé à un 2ème vote pour Mme MALECOT Marie-Alix .*

POUR	27 / 27 cp 3640 / 3640 ta	CONTRE	0 / 27 cp 0 / 3640 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

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

*Il est procédé à un 1er vote pour M. LUCCHESE Pascal*

POUR	27 / 97 cp 3640 / 10000 ta	CONTRE	0 / 97 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 97 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

**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 AVENEL Hervé (90), M. et Mme BINARD Cyrille (110), M. et Mme BORGNIS-DESBORDES Eric (434), Mme BOURDERY Mireille (80), M. BOZELLEC Alain (241), M. et Mme BRECHE Jean-Luc (67), M. CARRERE Hervé (81), M. CORVAL Jean-Luc (84), M. DELVALLE James (87), M. et Mme DUBOIS Jean-Christophe (90), M. et Mme FELIX Didier (99), 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), Mme HENZELIN Valérie (96), M. et Mme LION Didier (95), M. LUCCHESE Pascal (239), Mme MALECOT Marie-Alix . (88), M. MENAGE Laurent (94), M. MOREAU Jean-Philippe (140), OTIUM ET NEGOTIUM SARL . (231), M. et Mme PFIFFER André (138), M. et Mme POURTAUD Martial (109), Mme THOMINET Delia (76)

*Il est procédé à un 2ème vote pour M. LUCCHESE Pascal*

POUR	27 / 27 cp 3640 / 3640 ta	CONTRE	0 / 27 cp 0 / 3640 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

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

## 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 et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du **01/09/2024** au **31/08/2025**, 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 **19 336.00 €**.

Le calendrier des échéances d'appel est identique à celui des années précédentes.

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

*Il est procédé à un vote*

POUR	49 / 49 cp 5540 / 5540 ta	CONTRE	0 / 49 cp 0 / 5540 ta	ABST.	2 cp 152 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	----------------

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

**Se sont abstenus :** Mme ou M. MULLER Nicolas et Anne-Laure (76), M. et Mme PELLERIN Jacky (76)

<b>9 Ratification de la décision d'effectuer les travaux complémentaires de l'ascenseur par la société ACAF pour un montant de 11 884,79€ TTC</b>	VOTE
---	------

Clé répartition : 01-MILLIEMES GENERAUX (770)

Majorité absolue (art. 25)

Suite au retour de la société missionnée pour la modernisation de l'ascenseur (ACAF) pour un problème d'alignement des guides et de contrepoids de celui-ci, nous sommes dans l'obligation de devoir réaliser ces travaux afin de pouvoir finaliser la modernisation de l'ascenseur dans les plus brefs délais.

Le devis pour les travaux complémentaires s'élève à la somme de 11 884,79€ TTC. A noter qu'avec les membres du conseil syndical, nous avons réussi à obtenir une remise commerciale de 5%.

L'assemblée générale décide de ratifier la décision d'effectuer ces travaux complémentaires de l'ascenseur par la société ACAF pour un montant de 11 884,79€ TTC.

*Il est procédé à un vote*

POUR	49 / 97 cp 5533 / 10000 ta	CONTRE	1 / 97 cp 76 / 10000 ta	ABST.	1 / 97 cp 83 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------------------

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

Ont voté contre : Mme ou M. MULLER Nicolas et Anne-Laure (76)

Se sont abstenus : M. et Mme JOLLY Gérard (83)

<b>10 Ratification de l'envoi de l'appel de fonds exceptionnel pour le financement des travaux supplémentaires de l'ascenseur</b>	VOTE
---	------

Clé répartition : 01-MILLIEMES GENERAUX (770)

Majorité absolue (art. 25)

Afin de financer les travaux supplémentaires de l'ascenseur et en accord avec le conseil syndical, nous avons décidé d'effectuer un appel de fonds exceptionnel permettant de régler le prestataire.

Cet appel de fonds exceptionnel était aussi nécessaire afin de lancer les procédures de recouvrement auprès de plusieurs gros débiteurs au sein du syndicat. Les procédures devraient s'élever à la somme d'environ 3 500€ TTC. Le montant total de cet appel de fonds exceptionnel était de 15 500€.

*Il est procédé à un vote*

POUR	48 / 97 cp 5456 / 10000 ta	CONTRE	1 / 97 cp 76 / 10000 ta	ABST.	1 / 97 cp 83 / 10000 ta	DEFAIL.	1 / 97 cp 77 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	----------------------------	-------	----------------------------	---------	----------------------------

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

Ont voté contre : Mme ou M. MULLER Nicolas et Anne-Laure (76)

Se sont abstenus : M. et Mme JOLLY Gérard (83)

Votes défailants : M. et Mme MARQUESTAUT Jean-Claude et Hélène (77)

<b>11 Consultation du conseil syndical</b>	VOTE
--	------

Clé répartition : 01-MILLIEMES GENERAUX (770)

Majorité absolue (art. 25)

**Le Président met aux voix la résolution suivante :**

**Conformément à l'article 21 – alinéa 2 - de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide de fixer à 6000 € 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	46 / 97 cp 5269 / 10000 ta	CONTRE	0 / 97 cp 0 / 10000 ta	ABST.	5 / 97 cp 423 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	-----------------------------

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

**Se sont abstenus** : M. ORKISZ Jan (67), Mme ou M. MULLER Nicolas et Anne-Laure (76), M. LAMBELIN Christophe (73), M. BERNOTTI Roberto (134), M. et Mme DUNCKEL Daniel (73)

## 12 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 **3000€ HT**.

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

*Il est procédé à un vote*

POUR	48 / 97 cp 5476 / 10000 ta	CONTRE	0 / 97 cp 0 / 10000 ta	ABST.	3 / 97 cp 216 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	-----------------------------

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

**Se sont abstenus** : M. ORKISZ Jan (67), Mme ou M. MULLER Nicolas et Anne-Laure (76), M. et Mme DUNCKEL Daniel (73)

## 13 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 25.85% du budget annuel prévisionnel soit 5 000€. 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

*Il est procédé à un vote*

POUR	47 / 97 cp 5400 / 10000 ta	CONTRE	1 / 97 cp 76 / 10000 ta	ABST.	3 / 97 cp 216 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	----------------------------	-------	-----------------------------

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

**Ont voté contre** : M. et Mme PELLERIN Jacky (76)

**Se sont abstenus** : M. ORKISZ Jan (67), Mme ou M. MULLER Nicolas et Anne-Laure (76), M. et Mme DUNCKEL Daniel (73)

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur FORSANS Jean-Paul, le Président, déclare la séance levée à 14:55

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

Fait dans la salle Appart'City Lyon Villeurbanne au Cours Emile Zola 69100 VILLEURBANNE, le 15/11/2023

**Président**

M. et Mme FORSANS Jean-Paul

**Scrutateur**

M. et Mme DUBOIS Jean-Christophe

**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 défaillants 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

Valentin AUDION

*Valentin AUDION*


Signé le 22/11/2023

✓ Signé et certifié par yousign 

Jean Paul FORSANS

*Jean Paul FORSANS*

Signé le 22/11/2023

✓ Signé et certifié par yousign 

Jean Christophe DUBOIS

*Jean Christophe DUBOIS*

Signé le 22/11/2023

✓ Signé et certifié par yousign 