

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU
13/03/2023
6 AVENUE LACASSAGNE
69003 LYON
N° IMMATRICULATION : AF5613245

L'an deux mille vingt-trois, le treize mars à 15h00, les copropriétaires de la Résidence **CAP AFFAIRES LA PART DIEU** convoqués par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Syndic REGIE PEDRINI, se sont réunis en assemblée générale REGIE PEDRINI 62 rue de Bonnel 69003 Lyon 3e Arrondissement.

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

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1 : Election du Président de séance

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



SCI AU MAS JOLI MR CONVERS C. a été élu(e) président de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 4504 / 4504 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 186 / 4504 tantièmes

Liste des abstentionnistes : M&ME NACIA ABDELIQUB (57/4690), M/ME PESSAROSI HENRI (129/4690)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 4504 / 4504 tantièmes.

RESOLUTION 2 : Election d'un scrutateur

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



M. DOS SANTOS DOMINGOS a été élu scrutateur de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 4504 / 4504 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 186 / 4504 tantièmes

Liste des abstentionnistes : M&ME NACIA ABDELIQUB (57/4690), M/ME PESSAROSI HENRI (129/4690)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 4504 / 4504 tantièmes.

RESOLUTION 3 : Election du Secrétaire de séance

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



M. RIO Xavier a été élu(e) secrétaire de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 4504 / 4504 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 186 / 4504 tantièmes

Liste des abstentionnistes : M&ME NACIA ABDELIQUB (57/4690), M/ME PESSAROSI HENRI (129/4690)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 4504 / 4504 tantièmes.

cc xn ely

La séance est ouverte à : 15h08.

Présent(s) et représenté(s)	34 copropriétaire(s)	Représentant	4690 / 10000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	19 copropriétaire(s)	Représentant	2227 / 10000 tantièmes
Absent(s)	50 copropriétaire(s)	Représentant	5310 / 10000 tantièmes

Liste des absents

SCI ANKA MR KAZIM BEKTAS (184), M&ME ASMANI ERIC (63), M. BECHADE DIDIER (268), M/ME BEDU / COUTURIER LOIC / ANNE (73), M. BERTEAU PIERRE (145), M/ME BONAVENT PHILIPPE (130), M/ME BUISSIERE-MONIN SYLVAIN (54), M. CHIAPELLO JEROME (54), MME CONSTANT MONIQUE (52), M COUTURIER ANTOINE (55), M. DAYOT RONAN (90), M. DROUET YVES (493), M.&MME DUCREY SAVOYAT (9), M/ME DULSOU ALAIN (125), M/ME FRANCONY F. OU JUNGER P. (53), M/ME GARCIN JEAN MARC &CHRISTINE (62), MME GREGOIRE MONIQUE (52), M/ME GUETAT SEBASTIEN (53), M. HAMYS ERIC (178), MME HINNOV-GIULIANI HAIDI (106), MME HODOT SOPHIE (55), M.&MME JARDY HENRI (93), M. JENY GUILLAUME (51), SARL L'OASIS (269), M. LANDRAGIN JACQUES (53), M/ME LE PENDEVEN PATRICK (61), M/ME LIANZON RICHARD (52), M. LOISEAU JULIEN (53), M. MAGNARD LOIC (110), M/ME MALLEY AGNES (9), M.&MME MEYNIEL ET MILLAUD BENOIT ET BENEDICTE (69), MME MICHAUD VALERIE (53), SARL MONTIER (214), M. PAILHE ALAIN (207), M. PELLICCIA JEAN-PHILIPPE (200), M. PERRIER CHRISTOPHE (63), MME PERZO ROZENN (72), M. PIGNEIRA CHRISTOPHE (54), M. PISSAVY SEBASTIEN (52), M&ML POIROT / LAURENT ALEXIS / ANNE-LISE (55), M/ME PRAT (54), M&ME ROMESTANT ET LAMBERT (54), M.&MME SALEIX - ALBERGHI JULIEN ET CAROLE (83), M SARRASIN BRICE (75), MME SCHAEFFER FLORIANE (55), SARL SMIDEF-INVEST (53), M. STERN XAVIER (181), M/ME TEIXEIRA RUI PEDRO (91), M/ME VALTILLE SYLVIE (464), M. VONKORAD EVAN (56)

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 4 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



L'assemblée Générale approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice clos le 30 juin 2022, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Le montant des dépenses de l'exercice arrêté au 30 juin 2022 est de 34.459,50€.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 4504 / 4504 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 186 / 4504 tantièmes

Liste des abstentionnistes : M&ME NACIA ABDELIOUAB (57/4690), M/ME PESSAROSSO HENRI (129/4690)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 4504 / 4504 tantièmes.

RESOLUTION 5 : Approbation du budget prévisionnel du 01/07/2023 au 30/06/2024 pour un montant de 34000,00 Euros

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice 2023/2024 arrêté à la somme de 34.000,00€. Les appels de fonds seront effectués trimestriellement et d'avance, le règlement devant intervenir dans les 10 jours qui suivent l'appel de fonds par le Syndic.

**1^{ER} OCTOBRE – 1^{ER} JANVIER – 1^{ER} AVRIL – 1^{ER} JUILLET
de chaque exercice**

Il est rappelé que conformément à la décision prise en assemblée, la constitution du fonds travaux a été

votée pour un montant de 5% du budget prévisionnel. Il sera appelé trimestriellement en sus des appels des fonds de charges courantes.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 4540 / 4540 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 57 / 4540 tantièmes
Est défaillant : 1 copropriétaire
(Vote par correspondance)

Abstentionniste : M&ME NACIA ABDELIOUAB (57/4690)

Défaillant (vote par correspondance) :

Non exprimé : MLE KASSENBERG FRANCOISE (93/4690)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 4540 / 4540 tantièmes.

RESOLUTION 6 : Point sur la situation des copropriétaires débiteurs

Majorité : *SansVote*

L'Assemblée Générale est informée de la situation de deux copropriétaires débiteurs:

- LOISEAU: comme cela a été voté lors de la dernière Assemblée, la procédure de saisie immobilière a été enclenchée. La mise en vente n'a pas encore été prononcée par le Tribunal.
- MOUTIER : ses lots ont été saisi pour vente par d'autres créanciers. Les premiers lots ont été vendus en 2016. Nous avons procédé à une opposition sur vente pour laquelle nous avons obtenu environ 2244,33€ en 2020.

La seconde partie de ses lots a été vendue en 2018. La procédure de répartition n'est pas terminée.

Le compte reste donc débiteur de 3.786,15€.

L'avocat de la copropriété est régulièrement interrogé sur le recouvrement de cette dette.

L'Assemblée Générale est informée que compte tenu de la situation, manifestement M. MOUTIER était insolvable au moment de la procédure et que la répartition est opérée par le Tribunal en fonction du rang de chaque créancier (la copropriété passera après les impôts, l'URSSAF,...). Si la vente des lots ne permettait pas à la copropriété de recouvrer sa dette, un huissier sera mandaté pour vérifier la solvabilité de M. MOUTIER à ce jour.

RESOLUTION 7 : Point sur les travaux d'étanchéité

Majorité : *Annulée* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

✗

Les travaux ont donné satisfaction pour ce qui est des infiltrations dans les studios depuis les terrasses. Reste à solder la question de la prise en charge par l'assurance de la copropriété pour les dégâts dans le studio 310.

Par ailleurs, les infiltrations côté rue Maurice Flandin, suite aux travaux en voirie réalisés par la métropole, ne sont pas réglées. Le syndic poursuivra ses démarches auprès de la Métropole.

Résultat du vote :

Cette résolution n'a pas donné lieu à un vote

RESOLUTION 8 : Installation, gestion et entretien d'une infrastructure de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables

Majorité : *Annulée* – Base de répartition : *PARKINGS SOUS-SOL*

✗

En préambule, il est précisé que le décret du 25 juillet 2011 consacre un droit à la prise opposable à la copropriété par un occupant souhaitant installer, à ses frais, une borne de recharge dans son garage.

oe x - all

Cette solution individuelle consistant à raccorder la borne aux installations électriques existantes de la copropriété n'est pas viable à moyen terme puisqu'elle sera nécessairement limitée en termes de puissance.

Une solution collective est donc proposée à la copropriété avec la société WAAT. Cette solution est totalement gratuite pour la copropriété, la société prenant à sa charge par la biais de subvention la création d'un nouveau point de livraison, d'un tableau électrique dédié, d'une baie de brassage et des chemins de câbles.

Les occupants souhaitant raccorder leur place de parking signent ensuite un contrat directement avec cette société pour la fourniture de l'électricité et pour l'achat d'une borne.

Les facturations sont composées d'une part d'abonnement fixe de l'ordre de 15€ par mois, puis la consommation facturée au réel.

L'assemblée générale décide l'exécution des travaux de pré-équipement collectif du parking pour accueillir les bornes de recharges individuelles.

Pour ce faire, l'assemblée générale décide de confier la réalisation de ces travaux à la Sté WAAT dont l'infrastructure sera :

- totalement financée par les aides et primes (ADVENIR ET CAISSE DES DEPOTS) et donc sans aucun coût pour la copropriété et sans appel de fonds de votre part.
- totalement indépendante du réseau électrique existant pour la création d'un nouveau point de livraison (PDL) dédié exclusivement aux bornes et dont la facturation est gérée par l'opérateur WAAT.

L'infrastructure deviendra la propriété de la copropriété au bout de 15 ans ou lorsque les droits de connexion seront intégralement remboursés à Logivol.

La Sté WAAT assurera la gestion et l'entretien de l'infrastructure, conformément à la convention annexée à la convocation.

Le raccordement des bornes individuelles depuis l'infrastructure collective sera des travaux à titre privatifs entre le copropriétaire utilisateur et l'opérateur WAAT.

nb: La création du point de livraison dédié est soumis à validation par ENEDIS.

Au cours des débats qui se sont engagés, et dans la mesure où la demande de recharge pour les véhicules électriques n'est pas significative, il est demandé au syndic de présenter cette question à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée.

D'autres solutions, plus adaptées pourront être proposées.

Résultat du vote :

Cette résolution n'a pas donné lieu à un vote

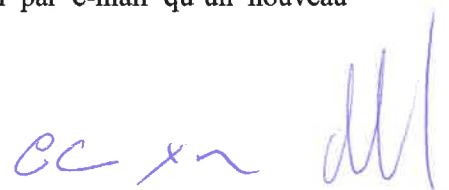
RESOLUTION 9 : Information et Accord pour les notifications et mise en demeure par voie électronique

Majorité : Sans Vote

Désormais le décret 2015-1325 du 21 Octobre 2015 permet de dématérialiser l'envoi des convocations et des procès-verbaux d'assemblées générales. L'acheminement des convocations et notifications des assemblées générales pourront être réalisés par lettre recommandée électronique.

Recevoir ces documents par voie électronique peut présenter plusieurs avantages :

- Pratique : Vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document est disponible dans votre espace sécurisé.



- Ecologique : Moins de production de papier
- Economique : Cout réduit des lettres recommandées électroniques par rapport aux courriers recommandés adressés par voie postale.

La souscription à ce service est individuelle. Il suffit de remplir le formulaire d'adhésion joint à la convocation et de le remettre au gestionnaire de l'immeuble, soit lors de l'Assemblée Générale, soit en l'adressant par lettre recommandée.

Les personnes ayant souscrit au e-recommandé en assemblée sont :

- SCI AU MAS JOLI, Messieurs et Mesdames : ROBERT, EGRON, NACIA, ASTARAC, BERNARD, CORDIER, URSULET, L'ETENDARD.

Les personnes ne désirant pas souscrire à ce service n'ont rien à faire, elles continueront à recevoir les courriers (convocations et notifications) par la voie habituelle du courrier recommandé version papier.

RESOLUTION 10 : Questions diverses

Majorité : SansVote

- M. GAUTHIER fait part à l'Assemblée de sa demande d'acquérir l'usage exclusif de la terrasse commune située devant son appartement côté jardin sur une surface d'environ 10m².
Les copropriétaires présents se prononcent contre ce projet.
- M. GAUTHIER rappelle que l'Assemblée Générale de 2012 a voté le changement de destination de son lot (n°1 au règlement de copropriété) de local commercial en local à usage d'habitation. L'Assemblée Générale prend acte que Maître Anne-Laure Krikorian dont l'étude se situe 15 place Paul Morand, 38550 PEAGE DE ROUSSILLON est chargée de régulariser l'acte et de calculer les nouveaux millièmes de charges.
- Le syndic et l'Assemblée demande à M. GAUTHIER, de bien vouloir se conformer au règlement de copropriété et de ne pas utiliser sa place de parking comme lieu de stockage.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 15h29.

Président
SCI AU MAS JOLI



Secrétaire
M. RIO



Scrutateur n°1
M. DOS SANTOS



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

xr cc All

ou défallants 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 : Election du Président de séance

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 2 : Election d'un scrutateur

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 3 : Election du Secrétaire de séance

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 4 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 5 : Approbation du budget prévisionnel du 01/07/2023 au 30/06/2024 pour un montant de 34000,00 Euros

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 6 : Point sur la situation des copropriétaires débiteurs

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 7 : Point sur les travaux d'étanchéité

Majorité : *Annulée* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 8 : Installation, gestion et entretien d'une infrastructure de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables

Majorité : *Annulée* – Base de répartition : *PARKINGS SOUS-SOL*



RESOLUTION 9 : Information et Accord pour les notifications et mise en demeure par voie électronique

Majorité : *Sans Vote*

RESOLUTION 10 : Questions diverses

Majorité : *SansVote*