

P.V diffusé
le 07-03-2022

Lyon 3e Arrondissement, le 07 février 2022

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU
07/02/2022
6 AVENUE LACASSAGNE
69003 LYON
N° IMMATRICULATION : AF5613245**

L'an deux mille vingt-deux, le sept février 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



M&ME DOS SANTOS DOMINGOS ET MYRIAM a été élu(e) président de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 24 copropriétaires représentant 3759 / 3759 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 3759 / 3759 tantièmes.

RESOLUTION 2 : Election d'un scrutateur

Majorité : Annulée – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



M....., est élu(e) Scrutateur (trice),

Résultat du vote :

Cette résolution n'a pas donné lieu à un vote

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 : 24 copropriétaires représentant 3759 / 3759 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 3759 / 3759 tantièmes.

La séance est ouverte à : 15h13.

Présent(s) et représenté(s)	24 copropriétaire(s)	Représentant	3759 / 10000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	16 copropriétaire(s)	Représentant	2445 / 10000 tantièmes
Absent(s)	59 copropriétaire(s)	Représentant	6241 / 10000 tantièmes

Liste des absents

M&ME ALSEDA Michel (69), SCI ANKA MR KAZIM BEKTAS (184), M&ME ASMANI ERIC (63), MME AUGÉ ELISABETH (51), M. BABINET ARNAUD (58), M. BECHADE DIDIER (268), M/ME BEDU / COUTURIER LOIC / ANNE (73), M&ME BERNARD THIERRY (194), M/ME BONAVENT PHILIPPE (130), M. BRACONNOT ANDRE (93),

M/ME BRAUN PHILIPPE (209), M/ME BUISSIERE-MONIN SYLVAIN (54), M. CHAOUCH ABDELKADER (54), M. CHIAPELLO JEROME (54), MME CONSTANT MONIQUE (52), M COUTURIER ANTOINE (55), M. DAYOT RONAN (90), M/ME DEJOUX BRUNO (69), M. DROUET YVES (493), M/ME DULSOU ALAIN (125), M/ME FRANCONY F. OU JUNGER P. (53), M/ME GARCIN JEAN MARC & CHRISTINE (62), M. GAUTHIER PATRICE (238), MME GREGOIRE MONIQUE (52), M/ME GUETAT SEBASTIEN (53), M. HAMYS ERIC (178), M&ME HANS ET SERBONNET J. CLAUDE ET BRIGITTE (49), MME HINNOV-GIULIANI HAIDI (106), MME HODOT SOPHIE (55), M.&MME JARDY HENRI (93), SCI L'ETENDARD (59), 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), MME MALLEY AGNES (65), MME MICHAUD VALERIE (53), M&ME NACIA ABDELIOUAB (57), M. PAILHE ALAIN (207), M. PELLICCIA JEAN-PHILIPPE (200), M. PERRIER CHRISTOPHE (63), MME PERZO ROZENN (72), M/ME PESSAROSI HENRI (129), SARL PHARE OUEST (159), M. PIGNEIRA CHRISTOPHE (54), M. PISSAVY SEBASTIEN (52), M&ML POIROT / LAURENT ALEXIS / ANNE-LISE (55), M&ME POMERET JEAN (48), M/ME PRAT (54), M. ROCHETTE HUBERT (98), M&ME ROMESTANT ET LAMBERT (54), M.&MME SALEIX - ALBERGHI JULIEN ET CAROLE (83), M SARRASIN BRICE (75), M/ME TEIXEIRA RUI PEDRO (91), M. TEYSSERES ANTONIN (9), MME URSULET CATHERINE APPARTEMENT 604 (65), M/ME VALTILLE SYLVIE (464)

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

Est arrivé en cours de séance : MME URSULET CATHERINE APPARTEMENT 604 (65)

La feuille de présence fait désormais référence à 3824 tantièmes présents, représentés ou votant par correspondance sur 10000 tantièmes.

RESOLUTION 4 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021

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 2021, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Le montant des dépenses de l'exercice arrêté au 30 juin 2021 est de 35.126,68€.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 24 copropriétaires représentant 3758 / 3824 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 66 / 3824 tantièmes

MME BOTMI NIDAA (66/3824)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 3758 / 3824 tantièmes.

RESOLUTION 5 : Approbation du budget prévisionnel du 01/07/2022 au 30/06/2023 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 2022/2023 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 : 23 copropriétaires représentant 3665 / 3731 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 66 / 3731 tantièmes
MME BOTMI NIDAA (66/3731)
Est défaillant : 1 copropriétaire
(Vote par correspondance)

Défaillant (vote par correspondance) :

Non exprimé : MME KASSENBERG FRANCOISE (93/3824)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 3665 / 3731 tantièmes.

RESOLUTION 6 : Point sur les travaux d'étanchéité des toitures à prévoir

Majorité : *SansVote*

Le syndic précise que les recherches de fuites réalisées pendant l'exercice ont permis de déterminer des origines aux infiltrations constatées dans les appartements et parties communes.

D'une part des infiltrations se produisent par la partie courante de l'étanchéité. Les reprises ponctuelles sont chiffrées à environ 1400€ TTC.

D'autre part des infiltrations sont constatées par les éléments maçonnées des terrasses. Les reprises de fissures et défaut d'étanchéité ont été chiffrées à environ 2600€ TTC.

Avec l'accord du conseil syndical, le syndic validera les propositions reçues.

RESOLUTION 7 : Point sur les travaux d'ascenseur à prévoir

Majorité : *SansVote*

Au cours de l'exercice, le syndic a rencontré la société OTIS en charge de l'entretien des ascenseurs suite aux nombreuses pannes constatées.

OTIS proposait de chiffrer le remplacement de l'armoire de manoeuvre pour un budget de l'ordre de 30.000€.

Cependant, après discussion l'installation de cellules toute hauteur sur la porte de l'ascenseur semble avoir réglé le problème.

RESOLUTION 8 : Saisie immobilière en vue de la vente d'un lot

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



Selon l'article 55 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 :

« Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour (...) la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot (...) »

Selon l'article 11 du décret n°67-223 du décret du 17 mars 1967 modifié par décret 2010-391 du 20 avril 2010, article 7 :

« Sont notifiées au plus tard en même temps que l'ordre du jour : (...) »

I – Pour la validité de la décision :

11 °Les projets de résolution mentionnant, d'une part, la saisie immobilière d'un lot, d'autre part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot ; »

Compte tenu de la carence de LOISEAU JULIEN, ci-après dénommé « débiteur », dans le paiement des sommes dues au syndicat, l'assemblée générale autorise donc le syndic à mandater tout avocat et tout huissier de justice afin de procéder à la saisie en vue de la vente de tout lot appartenant à ce débiteur au sein de la copropriété.

Pour ce faire, le syndic pourra solliciter des avocats et des huissiers de justice de son choix toutes mesures utiles à la saisie, notamment d'obtenir toute condamnation utile ou complémentaire à l'encontre du débiteur, par devant quelque juridiction que ce soit.

L'article 2206 du code civil précise que « Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant. »

Compte tenu du risque de rester adjudicataire d'office du bien saisi, risque dont l'assemblée générale a été dûment informé par le syndic, l'assemblée générale fixe le montant de la mise à prix. Le syndic conseille de fixer cette mise à prix à un montant suffisamment faible pour éviter tout risque d'être déclaré adjudicataire et à un montant suffisamment attractif de nature à attirer un grand nombre d'enchérisseur. En effet, la valeur du bien sera fonction de son état et de son occupation au jour de la vente, qui sont autant de critères non maîtrisés à ce jour.

En outre, en cas de pluralité de lots, l'assemblée générale précise si la vente se fera en bloc ou lot par lot. En cas de vente par lots séparés, l'assemblée générale fixe une mise à prix par lot.

En conséquence, l'assemblée générale précise que la vente se fera en bloc et fixe la mise à prix à la somme de CINQ MILLE Euros.

L'autorisation au syndic est donnée à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, étant précisé que dès lors qu'il n'existe pas de syndicat secondaire, tous les copropriétaires doivent participer au vote, même si l'action ne concerne qu'un ou des lots d'un seul bâtiment.

Enfin, en l'état actuel du dossier et sous réserve de son évolution, il n'y a pas lieu de considérer que des sommes doivent définitivement être estimées perdues.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 24 copropriétaires représentant 3350 / 10000 tantièmes

STE APPART CITY COMPTABILITE SYNDIC (293/10000), SARL ASTARAC PATRIMOINE (54/10000), SCI AU MAS JOLI MR CONVERS C. (311/10000), M. BERTEAU PIERRE (145/10000), MME BOTMI NIDAA (66/10000), M. BOUISSIERE BERNARD (63/10000) représenté(e) par M&ME DOS SANTOS DOMINGOS ET MYRIAM, MME CALSAT CAROLE (54/10000), MME CORDIER CAROLINE (315/10000), M/ME DELIENS PATRICK (66/10000), MME DOS SANTOS ALEXANDRA (189/10000) représenté(e) par M&ME DOS SANTOS DOMINGOS ET MYRIAM, M&ME DOS SANTOS DOMINGOS ET MYRIAM (188/10000), M/ME EGRON LAURENT (59/10000), M/ME FORTIN PHILIPPE (103/10000), MME KASSENBERG FRANCOISE (93/10000), MME LETANCHE GENEVIEVE (93/10000), M/ME MANCEBO FELIPE (66/10000), M&ME MATYSZAK JEROME (65/10000), SARL MONTIER (214/10000) représenté(e) par M. ROBERT ALAIN, M. ROBERT ALAIN (230/10000), MME SCHAEFFER FLORIANE (55/10000), MME SIMON MICHELE (329/10000), SARL SMIDEF-INVEST (53/10000) représenté(e) par SCI AU MAS JOLI MR CONVERS C., M. STERN XAVIER (181/10000), MME URSULET CATHERINE APPARTEMENT 604 (65/10000)

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 474 / 10000 tantièmes

Abstentionniste : M. PERRIN THIERRY (474/10000)

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 3350 tantièmes.

RESOLUTION 8.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

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

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 24 copropriétaires représentant 3350 / 3350 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 474 / 3350 tantièmes

Abstentionniste : M. PERRIN THIERRY (474/3824)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 3350 / 3350 tantièmes.

RESOLUTION 9 : Participation à l'assemblée générale par visioconférence ou audioconférence.

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



Historique :

L'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que les copropriétaires peuvent désormais participer à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout moyen de communication électronique.

L'article 13-1 du décret du 17 mars 1967 pris pour application de cet article précise que l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant.

La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

L'Assemblée Générale après avoir :

- été informée de ces dispositions ;
 - pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
 - pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
 - et délibéré
 - décide :
- ↳ de retenir la solution par la société LIFESIZE pour un coût 12.00 euros TTC par mois et par copropriété soit un total annuel de 144.00 euros TTC.
- ↳ de répartir cette dépense conformément à la clé CHARGES COMMUNES GENERALES

Conformément aux dispositions de l'article 13-2 du décret du 17 mars 1967, le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par ce biais devra en informer le syndic par tout moyen trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale.

En cas d'adoption de cette résolution, la visioconférence sera proposée lors de l'Assemblée Générale suivante. Elle sera bien entendue conditionnée à la disposition d'un réseau internet WIFI ou filaire suffisant dans la salle où se déroulera l'assemblée générale.

Il est enfin précisé qu'en cas de vote favorable, la visioconférence s'ajoutera aux autres modes de vote (présence, pouvoir et vote par correspondance).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 1849 / 3557 tantièmes

Ont voté contre : 10 copropriétaires représentant 1708 / 3557 tantièmes

SCI AU MAS JOLI MR CONVERS C. (311/3557), MME BOTMI NIDAA (66/3557), M. BOUISSIERE BERNARD (63/3557) représenté(e) par M&ME DOS SANTOS DOMINGOS ET MYRIAM, MME DOS SANTOS ALEXANDRA (189/3557) représenté(e) par M&ME DOS SANTOS DOMINGOS ET MYRIAM, M&ME DOS SANTOS DOMINGOS ET MYRIAM (188/3557), SARL MONTIER (214/3557) représenté(e) par M. ROBERT ALAIN, M. ROBERT ALAIN (230/3557), MME SIMON MICHELE (329/3557), SARL SMIDF-INVEST (53/3557) représenté(e) par SCI AU MAS JOLI MR CONVERS C., MME URSULET CATHERINE APPARTEMENT 604 (65/3557)

Se sont abstenus : 4 copropriétaires représentant 267 / 3557 tantièmes

Liste des abstentionnistes : SARL ASTARAC PATRIMOINE (54/3824), M/ME CALSAT CAROLE (54/3824), M/ME DELIENS PATRICK (66/3824), M/ME KASSENBERG FRANCOISE (93/3824)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 1849 / 3557 tantièmes.

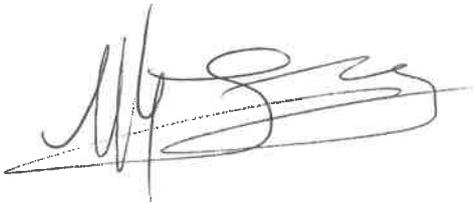
RESOLUTION 10 : Questions diverses

Majorité : *Sans Vote*

- L'assemblée demande au syndic de faire un point sur la dette de M. MOUTIER Jean-Michel, propriétaire ayant vendu.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 16h37.

Président
M&ME DOS SANTOS



Secrétaire
M. RIO



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 adoptées 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 : Election du Président de séance

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



RESOLUTION 2 : Election d'un scrutateur

Majorité : *Annulée* – 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 01/07/2020 au 30/06/2021

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



RESOLUTION 5 : Approbation du budget prévisionnel du 01/07/2022 au 30/06/2023 pour un montant de 34000,00 Euros

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



RESOLUTION 6 : Point sur les travaux d'étanchéité des toitures à prévoir

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 7 : Point sur les travaux d'ascenseur à prévoir

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 8 : Saisie immobilière en vue de la vente d'un lot

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



RESOLUTION 8.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

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



RESOLUTION 9 : Participation à l'assemblée générale par visioconférence ou audioconférence.

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



RESOLUTION 10 : Questions diverses

Majorité : *Sans Vote*

