

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
"LE BANDONNIER (264)"
DU 26 Juin 2018

Les copropriétaires de LE BANDONNIER (264) 11-13 Rue Henri Luizet 3 Rue d'Alsace 69320 FEYZIN se sont réunis le Mardi 26 Juin 2018 à 17 H 30 à : **Centre de loisirs 1 rue des Bleuets 69320 FEYZIN** à la suite de la convocation à l'assemblée générale qui leur a été envoyée par **OPAC 38 SYNDIC**.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que :

28 copropriétaires totalisant ensemble 6142 sont présents ou représentés à savoir :

MEMBRES PRESENTS - Mesdames et Messieurs :

ABANCOURT Nathalie (76) - BOUCHET Armelle (76) - CHABBI ET MANCINELLI Dylan et Marjorie (88) - DEL PUP Eleonore (76) - FAVEAU A OU DELZOPPO S (78) - HUCHEROT Alexandre (88) - MAILLARD Chantal (76) - MANCINELLI ET DI FONZO Aurélien et Jul (97) - MEDFAI Salem (94) - MUNOZ Didier et Corinne (97) - OPAC 38 (3869) - PETITO Michel (76) - REGAL Eric (87) - RODDIER / RAMBAUD Clément et Alicia (88) - SANTOS ET MONDINO (87) - SLIMANI Kamel et Samia (76)
Total : 16 copropriétaires et 5129 tantièmes

MEMBRES REPRESENTES - Mesdames et Messieurs :

CHIBANI Linda représentant FONTAINE Jean-Dominique (78)
DEL PUP Eleonore représentant FUNEL Catherine (88) - BERTON Marie-Josée (88) - FAURE/FERROTIN Denise (87)
PAUT Jennifer représentant BECQUET / EL RHAZRI Vincent / Chaimae (85)
REGAL Eric représentant SALERNO Anna (78) - DHIB Sofiane et Lydiane (88) - SAMMARI Chérif (94)
SANTOS ET MONDINO représentant VERNAY Adrienne (76) - MAHROUGUI Efia (78) - REALE/ANGELOSANTO SANDRO/ JENNIFER (76)
SLIMANI Kamel et Samia représentant SLIMANI Nassim (97)
Total : 12 copropriétaires et 1013 tantièmes

MEMBRES ABSENTS - Mesdames et Messieurs :

ADJAIMI Taha (76) - AIT AMOKHTAR Larbi (76) - ALEM Abelmajid (9) - ALIX Nathalie (76) - BAKU * Xavier et Acacia (94) - BAROUDI Ali et Fatma (9) - BENALIA Zeneb (78) - BILLEMARZ Marc-Antoine (76) - BIT Nicole (76) - BRAHMI Mokhtar (94) - BUFFAT Antoine (76) - COLLET ERIC (88) - DA SILVA BARROS/LOPEZ-RODRIGUE JOSE ET (85) - DA SILVA Ricardo (76) - DELMAS Cécile (107) - D'OLIVERA / CHIESA Jean-Michel et Clau (78) - DUGME Hassan (76) - DURET Yann (76) - ERTEK Zakir (88) - FERNANDES SALGADO SAMUEL DA CRUZ RODRI (46) - FUNEL Camille (88) - ISOARD Aurélie (46) - ISOARD Priscilia (76) - KATROUCI Assia (88) - KILIC DURAN ET SEVGUL (87) - LAFI Sandra (76) - LEMCHEMA Yassine (88) - MAHROUGUI Karim (97) - MAYAUD Christophe (97) - MEKERSI Belkacem (96) - MICHAUD Geoffrey (76) - MOREAU Murielle (88) - MOREIRA Janoario (85) - MOUADHEN ET VERRET (85) - MOUADHEN Mustapha (87) - MOUADHEN Mustapha et Fathia (87) - MOUADHEN Samir et Maud (94) - MOUDOUD ET SANTOS Christopher et Isabe (88) - OUAGHLANI Amar (46) - POZZI ET BATISTA Raphaël et Chloé (76) - SAHRAOUI Gabrielle (88) - SEBA Rahima (76) - SGHAIER Kamel et Naïma (85) - SOUALAH Mehdi (88) - SOUKAL Malik Abdelkader (76) - SUBLET Danielle (76) - SURREL/FRAU Yann (76) - TOUCHANT Elise (85) - ZOUAOUI Nabil et Salima (97)
Total : 49 copropriétaires et 3858 tantièmes

Soit un total de présents et représentés de :
Tantièmes **6142** sur 10000
Copropriétaires **28** sur 77

L'ordre du jour de la réunion appelle les questions suivantes, énumérées dans la convocation, ainsi qu'éventuellement la ou les questions des ordres du jour complémentaires. Elles seront ensuite inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée

générale suivante si elles n'ont pu rajoutées dans la convocation à temps (Article 10, décret de 1967)

1. Désignation du Président de séance

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6142 tantièmes.

L'assemblée générale désigne Melle DEL PUP..... comme Président de séance.

Votent pour : 28 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6142 tantièmes.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Absents : 49 copropriétaires totalisant 3858 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

Mademoiselle ALIX Nathalie (76) rejoint l'assemblée à 18 H 07.
Nouvelle Base : 6133 sur 10000

2. Désignation du secrétaire

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6218 tantièmes.

L'assemblée générale désigne Mme Emmanuelle NAPOLETANO comme secrétaire.

Votent pour : 29 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6218 tantièmes.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Absents : 48 copropriétaires totalisant 3782 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

3. Désignation du ou des scrutateurs

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6218 tantièmes.

L'assemblée générale désigne Mme Nathalie Alix..... comme scrutateur.

Votent pour : 29 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6218 tantièmes.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Absents : 48 copropriétaires totalisant 3782 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

Mademoiselle, Monsieur MOUADHEN ET VERRET (85) rejoint l'assemblée à 18 H 11.
Madame, Monsieur MOUADHEN Samir et Maud (94) rejoint l'assemblée à 18 H 11.

Madame, Monsieur SGHAIER Kamel et Naima (85) rejoint l'assemblée à 18 H 12.
Pouvoir de Madame, Monsieur MEKERSI Belkacem (96) donné à Madame, Monsieur MOUADHEN Samir et Maud
Madame, Monsieur SGHAIER Kamel et Naima (85) quitte l'assemblée à 18 H 14.
Pouvoir de Madame, Monsieur SGHAIER Kamel et Naima (85) donné à Mademoiselle,
Monsieur MOUADHEN ET VERRET
Nouvelle Base : 6493 sur 10000

4. Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2017

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6578 tantièmes.

Pièces jointes :

- Le récapitulatif des dépenses du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2017, (relevé des factures de charges),
- les budgets prévisionnels 2018 et 2019,
- votre état de répartition des charges pour l'exercice 2017.

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31 décembre 2017 (annexe 1),
 - Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2017, comprenant :
 - annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés;
- par clés de répartition,
- la liste des copropriétaires créditeurs et débiteurs,
 - le projet de budget et le comparatif avec le dernier budget prévisionnel voté.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31 décembre 2017.

Votent pour : 33 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6578 tantièmes.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Absents : 44 copropriétaires totalisant 3422 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

5. Quitus au syndic - exercice arrêté au 31 décembre 2017

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6578 tantièmes.

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

Votent pour : 30 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6329 tantièmes.
Votent contre : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 173 tantièmes.
SLIMANI Kamel et Samia (76) représentant SLIMANI Nassim (97)
S'abstient : 1 copropriétaire présent ou représenté totalisant 76 tantièmes.
PETITO Michel (76)

Absents : 44 copropriétaires totalisant 3422 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

6. Renouvellement du mandat de syndic, suivant contrat joint

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve les conditions du contrat de syndic joint à la convocation et décide de renouveler pour les exercices 2018, 2019 et 2020 le mandat de OPAC 38 SYNDIC. Le contrat joint sera signé par le président de séance et entrera en vigueur le 26 juin 2018.

Votent pour : 33 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6578 tantièmes.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 44 copropriétaires totalisant 3422 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

Madame, Monsieur BAKU * Xavier et Acacia (94) rejoint l'assemblée à 18 H 41.
Nouvelle Base : 6587 sur 10000

7. Projet de rénovation énergétique des bâtiments

Type de vote : Votes multiples (sous résolutions), impliquant une base de calcul de : 0 tantième.

Le projet global, initié par les copropriétaires, consiste en la rénovation énergétique des bâtiments de la copropriété. Suite à une première phase d'étude technique et énergétique réalisée en 2015 et suite à un diagnostic social réalisé en partenariat avec la Mairie de Feyzin et présenté lors de l'assemblée générale du 13 juin 2017 par SOLIHA, une seconde phase d'étude, dont une mise à jour de l'audit énergétique, est aujourd'hui nécessaire afin de définir un programme de travaux adapté aux attentes des copropriétaires et répondant aux exigences réglementaires ainsi que des partenaires publics. (Etat, Anah, Métropole de Lyon, Ecoreno'v, Ville de Feyzin).

Vote pour : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absent : 0 copropriétaire totalisant 0 tantième.

Tous les points de cette résolution ont été votés

8. Décision à prendre pour engager les études dans le cadre d'un projet de rénovation énergétique

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6672 tantièmes.

Pièce jointe :

Le cahier des charges pour une mission de maîtrise d'oeuvre.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du cahier des charges, décide de faire réaliser une mission de maîtrise d'oeuvre dans le cadre du projet de rénovation énergétique de la copropriété.

Votent pour : 30 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6336 tantièmes.
Votent contre : 4 copropriétaires présents ou représentés totalisant 336 tantièmes.
CHIBANI Linda représentant FONTAINE Jean-Dominique (78)
PAUT Jennifer représentant BECQUET / EL RHAZRI Vincent / Chaimae (85)
SLIMANI Kamel et Samia (76) représentant SLIMANI Nassim (97)
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Absents : 43 copropriétaires totalisant 3328 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

9. Vote d'un budget permettant de financer la phase étude du projet de rénovation énergétique estimé à un montant total de 153 120 eurosTTC

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6672 tantièmes.

La phase étude du projet de rénovation énergétique comprend :

- mission de conception avec une équipe mixte (architecte et thermicien) : estimation 76 000€ TTC
- mission de conception pour le bureau de contrôle : estimation 13 000 € TTC
- mission de diagnostic amiante avant travaux estimation : 46 000 € TTC
- mission de conception pour la coordination en matière de sécurité et de la protection de la santé. Estimation : 7 500 € TTC
- mission du syndic pour la phase conception pour un montant de 10 620 € TTC sur la base de 1% du coût HT des travaux : 30% en phase conception

Les études commenceront au plus tard au 4ème trimestre 2018.

L'assemblée générale vote pour financer la décision prise au point précédent un budget total de 153 120 € TTC.

Votent pour : 30 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6336 tantièmes.
Votent contre : 4 copropriétaires présents ou représentés totalisant 336 tantièmes.
CHIBANI Linda représentant FONTAINE Jean-Dominique (78)
PAUT Jennifer représentant BECQUET / EL RHAZRI Vincent / Chaimae (85)
SLIMANI Kamel et Samia (76) représentant SLIMANI Nassim (97)
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Absents : 43 copropriétaires totalisant 3328 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

10. Mandat à donner au Conseil Syndical pour participer à la phase étude

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

L'assemblée générale donne mandat aux membres du Conseil Syndical , pour le choix de l'entreprise chargée de la mission de maîtrise d'oeuvre dans la limite du budget voté au point 17-2.

Votent pour : 34 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6672 tantièmes.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Absents : 43 copropriétaires totalisant 3328 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

11. Mandat à donner au Conseil Syndical pour choisir les intervenants durant la phase étude

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical pour choisir les intervenants durant la phase étude : Maître d'oeuvre, bureau de contrôle, SPS et diagnostic amiante avant travaux, et pour une budget estimatif de€ TTC.

Votent pour : 34 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6672 tantièmes.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Absents : 43 copropriétaires totalisant 3328 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

12. Mandat à donner au Syndic pour signer et commander les marchés d'études

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

L'assemblée générale donne mandat au Syndic pour signer et commander les marchés d'études.

Votent pour : 34 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6672 tantièmes.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Absents : 43 copropriétaires totalisant 3328 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

13. Mandat à donner au Syndic pour signer les différents dossiers de subvention

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

L'assemblée générale donne mandat au Syndic pour signer les différents dossiers de subvention auxquels le Syndicat des copropriétaires peut prétendre (ECORENOV', Anah, Métropole de Lyon)

Votent pour : 34 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6672 tantièmes.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Absents : 43 copropriétaires totalisant 3328 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

14. Décision à prendre sur les modalités de financement de la phase étude et mandatement du Syndic pour procéder aux appels de fonds

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6672 tantièmes.

Les copropriétaires, réunis en assemblée générale, sont amenés à se prononcer sur les modalités de financement de la phase étude de la mission de maîtrise d'oeuvre et sur le mandatement du Syndic pour procéder aux appels de fonds exigibles.

L'assemblée générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds exigibles selon la répartition des charges communes générales "gros travaux votés en AG" comme suit :

- le 01/09/2018 pour 8% de la somme,
- le 01/10/2018 pour 8% de la somme,
- le 01/11/2018 pour 8% de la somme,
- le 01/12/2018 pour 8% de la somme,
- le 01/01/2019 pour 8% de la somme,
- le 01/02/2019 pour 8% de la somme,
- le 01/03/2019 pour 8% de la somme,
- le 01/04/2019 pour 8% de la somme,
- le 01/05/2019 pour 9% de la somme,
- le 01/06/2019 pour 9% de la somme,
- le 01/07/2019 pour 9% de la somme,
- le 01/08/2019 pour le solde.

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : "A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot...2°) le paiement des provisions de dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité".

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : "Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux".

Votent pour : 33 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6594 tantièmes.
Vote contre : 1 copropriétaire présent ou représenté totalisant 78 tantièmes.
CHIBANI Linda représentant FONTAINE Jean-Dominique (78)
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Absents : 43 copropriétaires totalisant 3328 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

15. Dispositif Habiter Mieux copropriété fragile

Type de vote : Votes multiples (sous résolutions), impliquant une base de calcul de : 0 tantième.

La copropriété le Bandonnier est éligible au dispositif Habiter mieux copropriété fragile. Il permet de bénéficier de subventions octroyées par l'Anah et la Métropole de Lyon pour l'accompagnement du projet puis pour les travaux.

Vote pour : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absent : 0 copropriétaire totalisant 0 tantième.

Tous les points de cette résolution ont été votés

16. Contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage : décision à prendre concernant la commande d'une assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'une copropriété fragile

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6672 tantièmes.

L'assemblée générale, décide de valider la commande d'une assistance à Maitrie d'ouvrage dans le cadre du projet de rénovation énergétique de la copropriété.

Votent pour : 33 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6594 tantièmes.
Vote contre : 1 copropriétaire présent ou représenté totalisant 78 tantièmes.
CHIBANI Linda représentant FONTAINE Jean-Dominique (78)
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 43 copropriétaires totalisant 3328 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

17. Contrat d'AMO : décision à prendre de retenir le proposition de SOLIHA pour un montant global de 33480€ TTC

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6672 tantièmes.

Pièce jointe :

- La proposition de contrat d'assistance à Maitrise d'ouvrage (AMO) "dispositif copropriétés fragiles de l'ANAH"

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, décide de retenir la proposition de contrat d'AMO de SOLIHA pour un montant de 33 480€ TTC.

Votent pour : 33 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6594 tantièmes.
Vote contre : 1 copropriétaire présent ou représenté totalisant 78 tantièmes.
CHIBANI Linda représentant FONTAINE Jean-Dominique (78)
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 43 copropriétaires totalisant 3328 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

18. Contrat AMO : décision à prendre sur les modalités de financement de l'AMO et mandatement du syndic pour procéder aux appels de fonds.

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6672 tantièmes.

Les copropriétaires, réunis en assemblée générale, sont amenés à se prononcer sur les modalités de financement de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage et sur le mandatement du Syndic pour procéder aux appels de fonds exigibles.

L'assemblée générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds exigibles selon la répartition des charges communes générales "gros travaux votés en AG" comme suit :

- le 01/09/2018 pour 100% de 7236€ TTC,
- le 01/07/2019 pour 100% de 9756€ TTC,
- le 01/07/2020 pour 100% de 8532 € TTC,
- le 01/07/2021 pour 100% de 7956€ TTC.

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : "A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot...2°) le paiement des provisions de dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité".

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : "Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux".

Votent pour : 33 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6594 tantièmes.
Vote contre : 1 copropriétaire présent ou représenté totalisant 78 tantièmes.
CHIBANI Linda représentant FONTAINE Jean-Dominique (78)
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Absents : 43 copropriétaires totalisant 3328 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

19. Répartition de la subvention à l'accompagnement

Cette résolution est étudiée sans vote Il est précisé que le Syndicat des copropriétaires peut déposer des demandes de subvention pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage pouvant aller jusqu'à 80% du montant TTC déterminées comme suit : au titre du dispositif "copropriété fragile" et sous réserve de l'accord des partenaires publics, l'ANAH octroie une subvention de 30% de la dépense HT plafonné à 600€/logement et la Métropole de Lyon complète jusqu'à 80% du TTC. Les aides sont versées sur factures acquittées.

De plus, ces subventions à l'accompagnement sont à destination des propriétaires privés, il convient que l'Opac38 (bailleur social) ne perçoive pas ces aides bien qu'il fasse partie du Syndicat des copropriétaires. L'Opac38 s'engage à céder le montant de la subvention à l'ensemble des propriétaires privés.

Madame, Monsieur MUNOZ Didier et Corinne (97) quitte l'assemblée à 19 H 18.
Nouvelle Base : 6490 sur 10000

20. Décision à prendre sur les modalités de redistribution des subventions de l'Opac38 pour l'accompagnement

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6575 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir pris note du point précédent, retient que les propriétaires privés bénéficient de la redistribution de l'aide de l'Anah et de la Métropole pour un montant prévisionnel de 10362€. Cette aide s'ajoute aux aides des propriétaires privés et pourra le cas échéant faire l'objet d'un écrêtement afin de rester dans les règles de la Métropole (jusqu'à 80% de subvention).

Votent pour : 33 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6575 tantièmes.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Absents : 44 copropriétaires totalisant 3425 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

21. Dossier de subvention : décision à prendre pour autoriser le syndic à transmettre à l'Anah et à la Métropole tous les formulaires nécessaires à la perception des subventions et à les signer

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6575 tantièmes.

L'assemblée générale autorise le Syndic à transmettre à l'Anah et à la Métropole tous les formulaires nécessaires à la perception des subvention et à les signer.

Votent pour : 33 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6575 tantièmes.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Absents : 44 copropriétaires totalisant 3425 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

Monsieur MEDFAI Salem (94) quitte l'assemblée à 19 H 27.
Nouvelle Base : 6396 sur 10000

22. Constitution du conseil syndical

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de membres du conseil syndical, à compter de la présente assemblée, et pour une durée de 3 ans se terminant lors de l'assemblée générale validant les comptes de l'exercice 2020 : Mme.Catherine Mondino, Mme Nathalie ALIX, Mle Eléonore DEL PUP, Mme Marie Joséé BERTON, Mme Lydiane DHIB, M. Eric REGAL, M. Xavier BAKU.

Votent pour : 32 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6481 tantièmes.

Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 45 copropriétaires totalisant 3519 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

Madame BOUCHET Armelle (76) quitte l'assemblée à 19 H 34.
Pouvoir de Madame BOUCHET Armelle (76) donné à Madame MAILLARD Chantal
Nouvelle Base : 6396 sur 10000

23. Décision de ne pas instituer de Conseil Syndical

Type de vote : Double majorité (Art. 26), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de ne pas instituer de Conseil Syndical (ART 21, alinéa 10 de la Loi du 10 juillet 1965).

Vote pour : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Votent contre : 32 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6481 tantièmes.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 45 copropriétaires totalisant 3519 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 26.

24. Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire.

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer à 750 € HT le montant des marchés et des contrats à partir duquel le conseil syndical doit être consulté.

Votent pour : 32 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6481 tantièmes.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 45 copropriétaires totalisant 3519 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

25. Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer à 1 000 € HT le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Votent pour : 32 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6481
tantièmes.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 45 copropriétaires totalisant 3519 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

26. Décision à prendre relative à la majoration du taux de la cotisation annuelle au fonds de travaux obligatoire

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

L'assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir :

- entendu les explications du syndic,
- pris acte de la constitution du fonds de travaux à compter du 1er janvier 2017, à hauteur d'a minima 5% du budget prévisionnel,
- pris acte de la faculté à augmenter la cotisation annuelle à ce fonds de travaux,
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical,

Décide de porter à 5 % du budget prévisionnel, le montant du fonds de travaux rendu obligatoire à compter du 1er janvier 2018.

L'assemblée générale prend acte que :

- cette somme restera définitivement acquise au syndicat de copropriété en cas de vente de lots ;
- cette somme sera déposée sur un second compte bancaire séparé et rémunéré, ouvert dans le même établissement bancaire que le compte "courant" de la copropriété, conformément aux dispositions de l'article 18 II de la loi du 10 juillet 1965 ;
- cette somme sera appelée dans les mêmes conditions que les appels de provisions pour charges "courantes" et exigible à la même date ;
- qu'en cas de paiement partiel de la cotisation au fonds de travaux et/ou des appels de provisions de charges, et du fait de la parfaite simultanéité de l'exigibilité des sommes, les encaissements seront affectés prioritairement au fonds travaux.

Votent pour : 32 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6481
tantièmes.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 45 copropriétaires totalisant 3519 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

27. Modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6481 tantièmes.

L'Assemblée Générale décide que les pièces justificatives des charges de copropriété sont consultées par le conseil syndical (si celui-ci est institué) avant la tenue de l'assemblée générale et par tout copropriétaire qui le souhaiterait, sur rendez-vous avec le syndic, dans les 15 jours précédant l'assemblée générale.

Votent pour : 32 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6481 tantièmes.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Absents : 45 copropriétaires totalisant 3519 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

28. Vote du budget prévisionnel 2019 (N+2)

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6481 tantièmes.

L'Assemblée Générale, après examen du projet de budget dont un exemplaire est joint à la convocation de la présente Assemblée Générale, approuve le budget prévisionnel pour l'exercice 2019 arrêté à la somme de 239000 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion de 1/4 du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Art. 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Votent pour : 32 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6481 tantièmes.
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Absents : 45 copropriétaires totalisant 3519 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

29. Décision à prendre concernant la réalisation d'un diagnostic technique global

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6481 tantièmes.

Pièces jointes :

- Devis SOCOTEC
- Devis BETREC (en attente)
- Devis AGATE (en attente)

L'assemblée générale reconnaît avoir été informée des dispositions de l'article L731-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), de l'obligation faite au syndic à partir du 1er janvier 2017 de porter à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation d'un diagnostic technique global.

En conséquence, elle décide, pour ce faire, de faire appel à un prestataire ayant pour mission de rendre un rapport comportant :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- un état de la situation du SDC au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;

- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
- le DPE de l'immeuble, ou l'audit (si chauffage collectif).
- une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

Et retient la proposition présentée par la société pour un montant deeuros TTC.

L'assemblée générale précise que le coût de ce diagnostic sera réparti selon les millièmes généraux.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds prévisionnels selon le calendrier suivant :

- % au .../.../...
-% au .../.../...
- le soldé au .../.../...

Vote pour : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Votent contre : 32 copropriétaires présents ou représentés totalisant 6481 tantièmes.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Absents : 45 copropriétaires totalisant 3519 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 24.

30. Décision à prendre concernant le raccordement au réseau Très Haut Débit en fibre optique de Orange

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 6481 tantièmes.

Après examen de la proposition de Orange d'équiper à ses frais la copropriété d'un réseau de fibres optiques FTTH permettant la fourniture, sans aucune obligation, de services de télécommunications en Très Haut Débit, l'Assemblée Générale des copropriétaires :

1- autorise Orange, à établir à demeure et à exploiter à ses frais exclusifs, dans les parties communes de l'immeuble, un réseau de fibre optique. L'installation se fera selon les normes en vigueur, dans le respect des règles de l'art et dans un délai maximal de 6 mois à compter de la date de validation du dossier technique par le syndic. Le réseau respectera l'ensemble des règles définies par l'ARCEP notamment concernant son partage avec tous les opérateurs FTTH.

2- mandate le syndic pour signer la convention d'installation, gestion, entretien et remplacement du réseau Orange et coordonner avec le conseil syndical la réalisation des travaux conformément à une étude technique préalable.

Votent pour : 25 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5916 tantièmes.
Votent contre : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 248 tantièmes.
 ALIX Nathalie (76) - REGAL Eric (87)
 MOUADHEN ET VERRET représentant SGHAIER Kamel et Naïma (85)
S'abstiennent : 4 copropriétaires présents ou représentés totalisant 317 tantièmes.
 SANTOS ET MONDINO (87) représentant MAHROUGUI Efia (78) - REALE/ ANGELOSANTO SANDRO/
 JENNIFER (76) - VERNAY Adrienne (76)

Absents : 45 copropriétaires totalisant 3519 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

31. Mandat au Syndic pour représenter le Syndicat des copropriétaires dans le cadre de l'affaire MATTERA

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

Historique :

Suite à un dégât des eaux survenu en juin 2016 dont l'origine, établi par le plombier mandaté par le Syndic, relève de parties privatives, le Syndic a été sollicité par l'Assureur de Mr MATTERA, locataire de Mr DURET, pour déclarer le sinistre auprès de l'assurance de la copropriété. Après plusieurs expertises, l'Expert de notre assureur a validé les devis de remise en état du logement de Mr DURET et le Syndic a fait procéder aux réparations par l'entreprise. Mr MATTERA n'ayant pas occupé son logement depuis la survenance du sinistre, met en cause le Syndicat des copropriétaires du Bandonnier. Devant une assignation en référé, vu le caractère d'urgence, le Syndic Opac38 a pris l'initiative de mandater un avocat.

Les copropriétaires réunis en assemblée générale prennent note de cette affaire et confirment le mandat donné à Me PAILLARET pour la représentation du Syndicat des copropriétaires en justice.

L'assemblée générale prend note que les frais d'avocat seront à la charge des copropriétaires, la condamnation ou non condamnation et les demandes étant dirigées à l'encontre des copropriétaires représentés par le Syndic.

Votent pour : 21 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5553 tantièmes.

Votent contre : 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 611 tantièmes.
CHIBANI Linda représentant FONTAINE Jean-Dominique (78)
MOUADHEN ET VERRET (85) représentant SGHAIER Kamel et Naïma (85)
MOUADHEN Samir et Maud (94) représentant MEKERSI Belkacem (96)
SLIMANI Kamel et Samia (76) représentant SLIMANI Nassim (97)

S'abstiennent : 4 copropriétaires présents ou représentés totalisant 317 tantièmes.
SANTOS ET MONDINO (87) représentant MAHROUGUI Efia (78) - REALE/ ANGELOSANTO SANDRO/
JENNIFER (76) - VERNAY Adrienne (76)

Absents : 45 copropriétaires totalisant 3519 tantièmes.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

32. Questions diverses

Cette résolution est étudiée sans vote - Stationnements gênants et occupations sur le parking du 12 : voir autorisation.
- Répartiteurs.

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 H 31.

L'original du procès-verbal est conservé dans les minutes et a été signé par le président, les scrutateurs, et le secrétaire de séance.

NOTIFICATION DE LA DECISION

Conformément à l'article 42.2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'article 14 de la loi du 31 décembre 1985:

"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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux 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."

De même, l'article 18 du décret du 17 mars 1967, précise :

"Le délai prévu à l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de la notification de la décision, à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants."