



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES DU jeudi 09 janvier 2025

**LE BELLEDONNE 1
1/2/3 CHEMIN DES RAMES
69120 VAULX EN VELIN**

Le **jeudi 09 janvier 2025** à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis en assemblée générale dans la Dans le local des Sauveteurs 10 chemin de Barques 69120 Vaulx en Velin pour y délibérer sur l'ordre du jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par les copropriétaires tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants qui indique que sont présents, représentés ou votant par correspondance :33 / 61 copropriétaires, totalisant 6610 / 10000 tantièmes généraux.

Copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance:

©AVOVENTES.FR

Copropriétaires absents ou non représentés :

©AVOVENTES.FR

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

01 - Election du président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance

Vote(nt) **POUR** : 33 copropriétaire(s) totalisant **6610 / 6610** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

02 - Election du scrutateur

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur

Vote(nt) **POUR** : 33 copropriétaire(s) totalisant 6610 / 6610 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

03 - Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance Le Syndic.

Vote(nt) **POUR** : 33 copropriétaire(s) totalisant 6610 / 6610 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

04 - Informations sur la reprise comptable de la copropriété suite au changement de syndic

Résolution non soumise à un vote.

Il sera profité de cette question pour aborder une nouvelle fois:

- les modalités de paiement des charges et la nouvelle organisation mise en place avec Gagneux Services Immobilier
- les possibilités d'accès aux informations administrative concernant la copropriété sur l'extranet
- l'avancement de la procédure initiée à l'encontre de l'ancien syndic, la régie Pedrini, en vue de l'obtention d'informations et de documents inhérents à la gestion comptable et financière de la copropriété.

Le conseil procède à la présentation d'un rapport d'activité de toutes les actions menées durant l'année écoulée.

05 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 30.09.2022 au vu des documents joints en annexe

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 1.10.2021 au 30.09.2022 arrêtés à la somme totale de 141 887.51€ en leur forme, teneur, imputation et répartition tels qu'adressés à chaque copropriétaire

Pour rappel le montant du budget prévisionnel s'élevait à 146 835€.

L'assemblée générale prend connaissance de la prise en charge du fonds de réserve travaux de la somme de 8700.03€ correspondant à la quote part de la facture de séparation du réseau de chauffage avec le Belledonne 2 non prise en charge par les certificats d'économie d'énergie.

Vote(nt) **POUR** : 33 copropriétaire(s) totalisant 6610 / 6610 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

06 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 30.09.2023 au vu des documents joints en annexe

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 1.10.2022 au 30.09.2023 arrêtés à la somme totale de 144 326.12€ en leur forme, teneur, imputation et répartition tels qu'adressés à chaque copropriétaire

Pour rappel le montant du budget prévisionnel s'élevait à 146 835€.

Vote(nt) **POUR** : 33 copropriétaire(s) totalisant 6610 / 6610 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

07 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 30.09.2024 au vu des documents joints en annexe

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 1.10.2023 au 30.09.2024 arrêtés à la somme totale de 146 167.93€ en leur forme, teneur, imputation et répartition tels qu'adressés à chaque copropriétaire

Pour rappel le montant du budget prévisionnel s'élevait à 146 835€.

Vote(nt) **POUR** : 31 copropriétaire(s) totalisant 6294 / 6294 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant 316 / 316 tantièmes.

Se sont abstenus :

08 - Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 1.10.2025 au 30.09.2026 pour un montant de 146 835 €(art.32 du décret du 27 mai 2004) tel qu'il est joint en annexe

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel de l'exercice du 1.10.2024 au 30.09.2025 pour un montant de 146 835 € appelé comme suit:

- 35% au 1.10.2024
- 35% au 1.01.2025
- 20% au 1.04.2025
- 10% au 1.07.2025

Vote(nt) **POUR** : 33 copropriétaire(s) totalisant 6610 / 6610 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

09 - Décision à prendre concernant la sollicitation auprès de l'ANAH de l'aide au redressement de la gestion pour 2025

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'aide au redressement de la gestion de l'ANAH, attribuée au syndicat des copropriétaires d'une copropriété en difficulté, vise le renforcement des missions confiées à ce dernier en contribuant à la remise en état de la gestion et, par conséquent, de la situation financière de la copropriété.

Cette aide ne doit pas être considérée comme étant une aide pour le fonctionnement courant de la copropriété ; elle permet au contraire de couvrir tout ou partie des dépenses suivantes : participation du syndic au dispositif opérationnel ; assainissement de la situation financière ; clarification et simplification des règles de structure et d'administration ; étude, expertise ou prestation exceptionnelle concourant à la résolution d'un dysfonctionnement compromettant le redressement financier du syndicat.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à produire annuellement un état prévisionnel des dépenses susceptibles de rentrer dans ces catégories (joint à la convocation), et pour lesquelles il demandera une rémunération additionnelle à la copropriété.

L'Anah validera les éléments qu'elle jugera probants, de manière à prendre en charge les dépenses correspondantes à concurrence du plafond prévu dans l'instruction du 26 mars 2019.

Devis ci joint: 14 209.20€ TTC

Vote(nt) **POUR** : 33 copropriétaire(s) totalisant 6610 / 6610 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

10 - Autorisation à donner au syndic d'engager toutes les démarches nécessaires à l'obtention de toutes les aides financières mobilisables

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les importantes aides au financement apportées par le Plan de sauvegarde nécessitent le respect d'un formalisme strict.

Résolution : L'Assemblée Générale autorise le syndic à effectuer, en accord avec le conseil syndical et avec l'appui d'Urbanis, l'ensemble des démarches liées à l'ensemble des aides financières mobilisables sur le plan collectif ou individuel. Cela implique notamment de : remplir et signer les formulaires, fournir à Urbanis tous les documents nécessaires à la préparation des dossiers depuis la demande d'engagement jusqu'au paiement du solde, et de créditer les comptes individuels du montant des aides.

Sont notamment concernés, sans que cette liste soit limitative :

- Les subventions et primes de l'Agence nationale de l'habitat - ANAH, de la Métropole de Lyon et de la Ville de Vaulx-en-Velin.
- Les aides de Procivis et d'Action Logement.
- Les prêts individuels de Procivis (prêts missions sociales), d'Action Logement (prêts travaux copropriétés dégradés), de la Caisse d'allocations familiales - CAF (prêt pour l'amélioration de l'habitat) et de Domofinance (prêt personnel copropriété).
- Les avantages fiscaux.

Vote(nt) **POUR** : 33 copropriétaire(s) totalisant 6610 / 6610 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

11 - Décision à prendre concernant le remplacement des bases des interpones y compris remplacement des badges

Conditions de majorité de l'Article 24.

La base de données actuelle est saturée.

Les changements de noms ne sont plus possibles car les configurations ne tiennent pas.

Malheureusement le changement de bases implique également de remplacer tous les badges en circulation.

Afin d'éviter le changement des badges à l'avenir, il est prévu de mettre une technologie adaptable et configurable facilement.

Devis SAE AUGIER ci joint qui comprend:

- le remplacement des 3 centrales vigiks et la fourniture de 200 badges (soit 4 par logement et 8 pour le stock des entreprises intervenantes

Montant: 2 949.65€ TTC

En cas de validation des travaux, des badges supplémentaires au 4 prévus de bas pourront être commandés à la charge du copropriétaire concerné (montant unitaire dans le cadre des travaux 6.50€ TTC)

L'Assemblée Générale après avoir:

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats présentés,
 - * décidera d'effectuer les travaux suivants: Remplacement des bases des interpones y compris remplacement des badges retiendra la proposition présentée par l'entreprise SAE AUGIER s'élevant à 2 949.65 euros T.T.C.
 - * précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis: 1/3 par allée
 - * prend acte que les honoraires du Syndic s'élèvent à 4% du total HT des travaux HT

Vote(nt) **POUR** : 32 copropriétaire(s) totalisant 6472 / 6472 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 138 / 6610 tantièmes.

Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

12 - Décision à prendre concernant la modernisation des répartiteurs de chauffage par remplacement

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Les répartiteurs qui permettent de calculer la consommation de chaque logement arrivent en fin de vie.

Il est proposé de procéder à leur remplacement

Propositions ISTA et TRYBATEC jointes aux présentes

Ce remplacement n'inclut aucun frais de remplacement mais impose un contrat de relève (tableau comparatif ci joint) étant précisé que le contrat actuel souscrit auprès de la société ISTA court jusqu'au 31/05/2025 (avec un préavis de résiliation de 3 mois)

L'Assemblée Générale après avoir:

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats présentés,
 - * décidera d'effectuer les travaux suivants: Remplacement des répartiteurs de chauffage par la société TRYBATEC pour un montant de contrat annuel s'élevant à 6.44 euros T.T.C. par répartiteur avec l'option accès consommateur WEB consommateur et gestionnaire.
 - * précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis: EN CHARGES PRIVATIVES
 - * prend acte que les honoraires du Syndic s'élèvent à 4% du total HT du montant annuel du contrat.

Pour rappel, la répartition des frais de chauffage s'établit comme suit:

- 70% des frais de combustibles sont affectés selon la consommation individuelle issue de la relève des répartiteurs
- 30% des frais de combustibles sont affectés selon les tantièmes de chauffage.

Vote(nt) **POUR** : 29 copropriétaire(s) totalisant 148 / 227 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant 6 / 227 tantièmes.

Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

13 - Décision à prendre concernant la mise en place de 2 ralentisseurs et de panneaux d'interdiction de stationner sur la travée de circulation commune avec le Belledonne 2

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les conseils syndicaux des Belledonne 1 et 2 se sont réunis.

La problématique de la circulation s'est posée et ils souhaiteraient requérir l'accord de chaque copropriété sur la pose de ces équipement

L'Assemblée Générale après avoir:

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats présentés,
 - * décidera d'effectuer les travaux suivants Mise en place de 2 ralentisseurs et de panneaux d'interdiction de stationner sur la travée de circulation commune avec le Belledonne 2
 - * précise qu'il sera demandé à l'ASP la prise en charge du coût de ces travaux.

Vote(nt) **POUR** : 32 copropriétaire(s) totalisant 6472 / 6472 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 138 / 6610 tantièmes.

Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

14 - Mandat à donner au conseil syndical de choisir la société qui effectuera les travaux votés à l'occasion de la présente assemblée dans la limite du budget maximum voté à cette occasion

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Il est proposé à l'assemblée générale de donner mandat au conseil syndical de choisir la société qui effectuera les travaux votés à l'occasion de la présente assemblée dans la limite du budget maximum voté.

Vote(nt) **POUR** : 31 copropriétaire(s) totalisant 6282 / 10000 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant 328 / 10000 tantièmes.

Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

15 - Montant et date des appels de fonds permettant le financement des travaux votés lors de la présente assemblée générale

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Il est proposé de financer les travaux votés à l'occasion de la présente assemblée générale:

1ère solution: par des appels de fonds équivalents fixés aux dates suivantes:

-1/04/2025

-1/07/2025

2è solution : par le fonds de réserve travaux donc sans appel de fonds.

L'assemblée retient la solution n°2 soit le financement par le fonds de réserve travaux.

Vote(nt) **POUR** : 31 copropriétaire(s) totalisant 6282 / 10000 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant 328 / 10000 tantièmes.

Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

16 - Point sur la rénovation énergétique

Résolution non soumise à un vote.

**COPIE CERTIFIEE CONFORME
PAR LE SYNDIC**

GAGNEUX SERVICES IMMOBILIER
36 rue Tronchet - 69006 LYON
Tél 04 72 81 83 48 - Fax 04 72 81 84 95
SIRET 534 065 883 RCS LYON

L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique:

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduite par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionnée à la première phrase du présent alinéa.