

**Copropriété :**  
**LE JARDIN BACCARA BÂT. A & B**  
42 Bis, Ter Av. du 8 mai 1945  
69160 TASSIN-LA-DEMI-LUNE

## **PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU** **mardi 20 avril 2021**

Le mardi 20 avril 2021 à 14:00, les copropriétaires de la résidence LE JARDIN BACCARA BÂT. A & B sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale en :

### **VOTE PAR CORRESPONDANCE**

pour délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence suivie par le syndic du fait du vote par correspondance en séance qui indique que :

- 0 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 0 sur 10000.
- 0 copropriétaires sont présents ou représentés en visioconférence, soit 0 sur 10000.
- 39 copropriétaires votent par correspondance, soit 5320 sur 10000.

#### **Sont présents ou représentés :**

NEANT

#### **Sont présents ou représentés en visioconférence :**

NEANT

#### **Sont en vote par correspondance :**

M. et Mme AGABRIEL ETIENNE 571080 (65), M. ARMANET \* JEAN-PIERRE (9), Mr ou Mme ATTIAS Bernard (203), Mr ou Mme BATTARD Michel (131), M. et Mme BELL ALAN (229), Mme BENOIT Evelyne (140), M. BIANCHINI\* DAVID (155), M. BIRON Cyril 900860 (146), M. BOIZARD NICOLAS (108), Mr ou Mme BORDET Olivier (87), M. COLOMBE PATRICK (13), Indivision COPINET (272), Mr ou Mme CORNIER Pierre (130), Mme DELATTRE Valérie (124), M. et Mme DERUAZ\* JEAN-CHRISTOPHE (124), Mr ou Mme DERVISSOGLU Vincent (115), M. et Mme DESSEIGNE JEAN-CLAUDE (134), Mr ou Mme DOMPS Fabien (148), M. Mme ESTEOULE-BADO Laurent (148), M. et Mme FERNOUX PATRICK (143), M. et Mme FRANCIA STEPHANE (164), Mr ou Mme GOURET Philippe (384), Mr ou Mme GREGOT\* Jean-Philippe (115), Mr ou Mme HACHANI Yohann, STAGNOLI Maud (141), M. LAFON CHRISTOPHE (156), M. LANGERON PASCAL (92), M. et Mme MAIRE HENRY-FRANCOIS 900290 (99), M. ou Mme MANIN Olivier (84), M. MOREL\* Fabrice (228), Mrs PEREZ J-P. & PANTSIOS S. (203), Mr ou Mme PILLIE Robert (109), Melle PONCET MONTANGE SABINE (115), Mr ou Mme SAWICZ\* Isabelle (158), Mme STRUYF\* Julie (124), SCI TCD IMMO (129), Mr ou Mme TONNAR Jeff (125), Madame TRICAUD LEROY Chantal (68), Mme ou M. VAN GORP Luc (115), M. et Mme ZANTA\* Maria (87)

#### **Sont absents et non représentés :**

Mr ou Mme AIT MAHIOUT Kamel (124), M. AMET JEAN-FRANCOIS (149), M. AMSELLEM Mickaël (138), Mr ou Mme BOCCOZ Didier (120), SA BOUYGUES IMMOBILIER (156), M. et Mme CHAPEY ALEXANDRE (121), M. et Mme CHATTE GERARD (124), M. CHAVENT CEDRIC (118), M. COTARD Jean-Pierre (8), M. COUSIN Arnaud (84), Mme COUTURIER Emilie (151), Mr ou Mme FERRARI Olivier 900540 (72), M. FLEURY CHRISTOPHE (119), Mr ou Mme GAND Pascal (123), M. GLADEL Joachim (121), M. GRIGLIO PASCAL (138), M. GROH \* Alexander (260), Mme GUIGARD MURIEL (73), Mr ou Mme HACINI Rachid (122), Mr ou Mme JAILLET Arnaud, COTET Marine (110), Mr ou Mme JUNIQUE François (65), Indivision JURINE C. ET TAPPA KARINE (160), M. KROENER Sébastien (99), M. ou Mme LEVY Jean-Claude (120), M. MAZOYER YANNICK (91), Mme MORAIS-CORREIA Conceição Maria (108), M. et Mme RAMBALDI OLIVIER 900300 (130), Indivision RICHARD\* Martine (152), M. et Mme RISSER Alexandre (129), M. ROSSI \* Fabien (9), Mr ou Mme SCHURCH Mathieu (110), M. et Mme SCHWALL FRANCOIS (13), Mr ou Mme SPOSITO Fabrice 900530 (119), M. THENOT Christian (152), Mr ou Mme TRANCHART\* Laurent (68), M. TRINCAL Sylvain (109), Mr ou Mme TURZO Florent (155), M. VACHERON Olivier (131), M. et Mme VEDRINNE\* JEAN-MARC (122), M. VILLEMONT DE LA CLERGERIE 900580 O. (91), Mr ou Mme WISNIEWSKI J. - LOUVET F. (116)

# Ordre du jour

- 1 - Assemblées Générales - Mesures relatives à la COVID (SANS VOTE)
  - 2 - Désignation du Président de séance
  - 3 - Désignation du (des) scrutateur(s) de séance
  - 4 - Désignation du secrétaire de séance
  - 5 - Rapport d'activité du Conseil Syndical
  - 6 - Désignation du conseil syndical
  - 7 - Approbation des comptes
  - 8 - Réajustement du Budget courant (N+1)
  - 9 - Vote du Budget N+2
  - 10 - Nomination du syndic
  - 11 - Fonds Travaux Obligatoire
  - 12 - Travaux / Décision à prendre pour rajouter 2 caméras dans les sous-sols afin de filmer des zones supplémentaires
  - 13 - Honoraires du syndic sur travaux votés en dehors de la gestion courante (SANS VOTE)
  - 14 - Modalités des appels de fonds hors budget pour les travaux votés au point précédent
  - 15 - Point d'information sur les raccordements des véhicules électriques (SANS VOTE)
  - 16 - Information sur les procédures en cours (SANS VOTE)
-

# Résolutions

## Résolution n°1 : Assemblées Générales - Mesures relatives à la COVID (SANS VOTE)

Etant donné le contexte sanitaire actuel, cette Assemblée Générale se tiendra exclusivement avec les bulletins de vote par correspondance (cf. décret du 2 juillet 2020) qui sont annexés avec votre convocation d'assemblée générale. Il faudra donc remplir votre bulletin en cochant par avance vos choix pour chacune des résolutions et nous le renvoyer au plus vite et ce au moins 3 jours ouvrables avant la date de l'assemblée.

Nous avons convenu avec votre Conseil Syndical des modalités afin de constituer par avance le bureau pour la Présidence de la réunion ainsi que pour le poste de Scrutateur.

Le recours à la visioconférence ne pourra pas être adapté pour le moment car il n'est pas possible avec nos outils actuels d'identifier clairement les personnes qui s'inscriraient certaines personnes étant inscrites avec des pseudos par exemple...)

Nous étudions la mise en place de la visio avec un logiciel adapté répondant aux normes RGPD.

Votre bulletin de vote par correspondance doit nous être retourné par courrier (AF GESTION 11 Place Bellecour Lyon 2ème) avec accusé ou par mail avec accusé dûment complété et signé : m.ruivo@groupe-evotion.com.

Il y aura donc 1 seul moyen de "participer" aux votes de l'Assemblée cette année :

-le Bulletin de vote par correspondance annexé permettant de suivre vos instructions (à remplir et à adresser au syndic au plus tard 3 jours ouvrables avant l'AG).

Le formulaire de vote devra être exempt de toute rature.

En cas d'illibilité du choix, le vote sera réputé « défaillant » pour éviter toute confusion.

Une seule case est à cocher pour chaque résolution, à défaut le vote sera réputé « défaillant ».

Si une résolution est amendée au cours de l'AG, le votant ayant voté favorablement à cette résolution est assimilé à un copropriétaire « défaillant ».

Il faut mettre une croix et non entourer la mention correspondant à la décision de vote comme indiqué sur le formulaire.

Pour toute question complémentaire, nous sommes à votre disposition.

NB suivant notice du GRECCO : « Tout vote exprimé par correspondance sur une résolution vaut pour le premier vote, et le second vote en cas d'application des articles 25-1 et 26-1 de la loi du 10 juillet 1965 »

Rappel des textes :

L'ordonnance n°2020-595 du 20 mai 2020 modifie l'ordonnance du 25 mars afin de permettre la tenue d'assemblées générales totalement dématérialisées entre le 1er juin 2020 et le 31 janvier 2021. Une ordonnance du 2 décembre 2020 proroge et modifie l'ordonnance du 25 mars 2020. Cette ordonnance proroge l'application de l'ordonnance du 25 mars 2020 jusqu'au 1er avril 2021, c'est-à-dire jusqu'au terme de la période transitoire de sortie de l'état d'urgence sanitaire fixé par la loi du 14 novembre 2020.

L'Assemblée Générale sans présence physique des copropriétaires.

Jusqu'au 1er avril 2021, le syndic peut prévoir que les copropriétaires ne participent pas à l'assemblée générale par présence physique.

Dans ce cas, les copropriétaires participeront à l'assemblée :

- par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

- en votant par correspondance, avant la tenue de l'assemblée, à l'aide d'un formulaire (dont le modèle sera fixé par arrêté) qui sera à adresser au syndic.

Lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique est impossible, le syndic peut prévoir que les décisions du syndicat seront prises au seul moyen du vote par correspondance.

Lorsque le syndic décide de faire application de ces dispositions et que l'assemblée a déjà été convoquée, il en informe les copropriétaires au moins quinze jours avant la tenue de cette assemblée par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de la réception de cette information (nouvel article 22-2 de l'ordonnance du 25 mars 2020).

La convocation, la signature de la feuille de présence et du procès-verbal ainsi que la désignation du



président de séance sont adaptées (nouvel article 22-3) :

L'assemblée générale prend acte que des dispositions spéciales ont été mises en œuvre par le Gouvernement afin de pouvoir tenir les Assemblées Générales suite à l'épidémie de COVID-19. Cette mesure exceptionnelle pourra donc être mise en œuvre pour la tenue des Assemblées Générales.

Afin d'éviter un manque de quorum (nombre insuffisant de votants), le syndic propose le formulaire dédié pour le vote par correspondance.

#### **Résolution sans vote**

**Arrivée de :** Mr ou Mme HACHANI Yohann, STAGNOLI Maud (141)

#### **Résolution n°2 : Désignation du Président de séance**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale confirme que l'Assemblée Générale sera présidée par M. COPINET

VOTENT POUR	5196 / 5196 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (5196 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	124 (Total tantièmes: 10000) (124 tantièmes votant par correspondance)

Mme DELATTRE Valérie (124)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.**

#### **Résolution n°3 : Désignation du (des) scrutateur(s) de séance**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale confirme que le Poste de Scrutateur sera assuré par M. BELL

VOTENT POUR	5196 / 5196 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (5196 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	124 (Total tantièmes: 10000) (124 tantièmes votant par correspondance)

Mme DELATTRE Valérie (124)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.**

#### **Résolution n°4 : Désignation du secrétaire de séance**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale prend acte que le secrétariat sera assuré par le syndic.

VOTENT POUR	5196 / 5196 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (5196 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	124 (Total tantièmes: 10000) (124 tantièmes votant par correspondance)

Mme DELATTRE Valérie (124)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.**

#### **Résolution n°5 : Rapport d'activité du Conseil Syndical**

L'assemblée générale prend acte du rapport d'activité du Conseil Syndical pour l'exercice écoulé et remercie les membres de la commission.

Le rapport est joint à la convocation.

#### **Résolution sans vote**

12

**Résolution n°6 : Désignation du conseil syndical**

« Tout vote exprimé par correspondance sur une résolution vaut pour le premier vote, et le second vote en cas d'application des articles 25-1 et 26-1 de la loi du 10 juillet 1965 »

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an.

-Les membres du CS actuels se représentent de nouveau, chaque candidature est présentée individuellement aux votes.

**6a La candidature de MME SAWICZ est proposée aux votes**

Vote sur la candidature de Madame SAWICZ est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	4682 / 4682 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4682 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	497 (Total tantièmes: 10000) (497 tantièmes votant par correspondance)
	M. BIANCHINI* DAVID (155), Mr ou Mme BATTARD Michel (131), M. et Mme ZANTA* Maria (87), Mme DELATTRE Valérie (124)

*La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :*

Vote sur la candidature de Madame SAWICZ est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

VOTENT POUR	4823 / 4823 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4823 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	497 (Total tantièmes: 10000) (497 tantièmes votant par correspondance)
	M. BIANCHINI* DAVID (155), Mr ou Mme BATTARD Michel (131), M. et Mme ZANTA* Maria (87), Mme DELATTRE Valérie (124)

**Madame SAWICZ est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.**

**6b La candidature de M. COPINET est proposée aux votes**

Vote sur la candidature de Monsieur COPINET est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	4468 / 4671 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4468 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	203 / 4671 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (203 tantièmes votant par correspondance)
	Mr ou Mme ATTIAS Bernard (203)
ABSTENTION	508 (Total tantièmes: 10000) (508 tantièmes votant par correspondance)
	Mme DELATTRE Valérie (124), Mr ou Mme GOURET Philippe (384)

Vote sur la candidature de Monsieur COPINET est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

VOTENT POUR	4609 / 4812 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4609 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	203 / 4812 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (203 tantièmes votant par correspondance)
	Mr ou Mme ATTIAS Bernard (203)
ABSTENTION	508 (Total tantièmes: 10000) (508 tantièmes votant par correspondance)
	Mme DELATTRE Valérie (124), Mr ou Mme GOURET Philippe (384)

**Monsieur COPINET est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.**

6c La candidature de M. BELL est proposée aux votes

Vote sur la candidature de Monsieur BELL est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	5055 / 10000 tantièmes (5055 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	124 / 10000 tantièmes (124 tantièmes votant par correspondance)

Mme DELATTRE Valérie (124)

Vote sur la candidature de Monsieur BELL est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	5196 / 10000 tantièmes (5196 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	124 / 10000 tantièmes (124 tantièmes votant par correspondance)

Mme DELATTRE Valérie (124)

**Monsieur BELL est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.**

6d La candidature de M. GOURET est proposée aux votes

Vote sur la candidature de Monsieur GOURET est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	4900 / 4900 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4900 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	279 (Total tantièmes: 10000) (279 tantièmes votant par correspondance)

M. BIANCHINI\* DAVID (155), Mme DELATTRE Valérie (124)

Vote sur la candidature de Monsieur GOURET est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

VOTENT POUR	5041 / 5041 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (5041 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	279 (Total tantièmes: 10000) (279 tantièmes votant par correspondance)

M. BIANCHINI\* DAVID (155), Mme DELATTRE Valérie (124)

**Monsieur GOURET est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.**

6e La candidature de M. HACHANI est proposée aux votes

Vote sur la candidature de Monsieur HACHANI est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	4954 / 4954 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4954 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	115 / 4954 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (115 tantièmes votant par correspondance)
ABSTENTION	366 (Total tantièmes: 10000) (366 tantièmes votant par correspondance)

M. BIANCHINI\* DAVID (155), M. et Mme ZANTA\* Maria (87), Mme DELATTRE Valérie (124)

Vote sur la candidature de Monsieur HACHANI est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

VOTENT POUR	4839 / 4954 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4839 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	115 / 4954 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (115 tantièmes votant par correspondance)

Melle PONCET MONTANGE SABINE (115)

ABSTENTION	366 (Total tantièmes: 10000) (366 tantièmes votant par correspondance)
------------	--

M. BIANCHINI\* DAVID (155), M. et Mme ZANTA\* Maria (87), Mme DELATTRE Valérie (124)

**Monsieur HACHANI est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.**



6f La candidature de M. DOMPS est proposée aux votes

Vote sur la candidature de Monsieur DOMPS est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	4813 / 4813 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4813 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	366 (Total tantièmes: 10000) (366 tantièmes votant par correspondance)
	M. BIANCHINI* DAVID (155), M. et Mme ZANTA* Maria (87), Mme DELATTRE Valérie (124)

Vote sur la candidature de Monsieur DOMPS est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

VOTENT POUR	4954 / 4954 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4954 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	366 (Total tantièmes: 10000) (366 tantièmes votant par correspondance)
	M. BIANCHINI* DAVID (155), M. et Mme ZANTA* Maria (87), Mme DELATTRE Valérie (124)

Vote sur la candidature de Monsieur DOMPS est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

VOTENT POUR	4839 / 4954 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4839 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	115 / 4954 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (115 tantièmes votant par correspondance)
	Melle PONCET MONTANGE SABINE (115)
ABSTENTION	366 (Total tantièmes: 10000) (366 tantièmes votant par correspondance)
	M. BIANCHINI* DAVID (155), M. et Mme ZANTA* Maria (87), Mme DELATTRE Valérie (124)

**Monsieur DOMPS est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.**

6g La candidature de M. JURINE est proposée aux votes

Vote sur la candidature de Monsieur JURINE est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	4268 / 4655 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4268 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	387 / 4655 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (387 tantièmes votant par correspondance)
	Melle PONCET MONTANGE SABINE (115), Indivision COPINET (272)
ABSTENTION	524 (Total tantièmes: 10000) (524 tantièmes votant par correspondance)
	M. BIANCHINI* DAVID (155), Mr ou Mme SAWICZ* Isabelle (158), M. et Mme ZANTA* Maria (87), Mme DELATTRE Valérie (124)

Vote sur la candidature de Monsieur JURINE est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

VOTENT POUR	4409 / 4796 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4409 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	387 / 4796 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (387 tantièmes votant par correspondance)
	Melle PONCET MONTANGE SABINE (115), Indivision COPINET (272)
ABSTENTION	524 (Total tantièmes: 10000) (524 tantièmes votant par correspondance)
	M. BIANCHINI* DAVID (155), Mr ou Mme SAWICZ* Isabelle (158), M. et Mme ZANTA* Maria (87), Mme DELATTRE Valérie (124)

**Monsieur JURINE est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.**

#### Résolution n°7 : Approbation des comptes

Majorité nécessaire : Article 24

Les comptes ont été vérifiés préalablement avec les membres du Conseil Syndical.

Pièces annexes :

La répartition individuelle de chacun est annexée à la présente assemblée générale sur la base des comptes présentés.

- L'état financier après répartition, au 31/12/2020 (annexe 1),
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2020 au 31/12/2020, 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

En détail les dépenses de charges courantes sont de :

140 333.60 € sur la base du voté de 138 000€ (étant considéré que la charge des badges piscine pour la somme de 1 406 € sera affectée sur chaque personne courant de l'année 2021 ; la dépense apparaît donc sur cet état avant de répartir ladite dépense sur chacun)

Certains éléments sont en attente de réponse suite à la vérification des comptes et ferons l'objet d'une régularisation si besoin sur les dépenses 2021 :

\*Consommation Edf : il semble y avoir une surfacturation de la part d'Edf à consommation quasi égale par rapport à 2019 ; le syndic a demandé à Edf des explications

\*La taxe foncière a également fortement évolué depuis l'an passé ; le syndic a demandé des explications au Centre Foncier.

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020.

VOTENT POUR	5196 / 5196 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (5196 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	124 (Total tantièmes: 10000) (124 tantièmes votant par correspondance)

Mme DELATTRE Valérie (124)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée.**

#### Résolution n°8 : Réajustement du Budget courant (N+1)

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve le réajustement du budget prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 arrêté à la somme de 139 600 euros et sera appelé en 4 échéances égales.

Une régularisation des 1er appels de fonds appelés sur l'ancienne base, sera faite à partir du prochain trimestre.

VOTENT POUR	5196 / 5196 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (5196 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	124 (Total tantièmes: 10000) (124 tantièmes votant par correspondance)

Mme DELATTRE Valérie (124)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée.**



**Résolution n°9 :Vote du Budget N+2**

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après délibération, fixe le budget de l'exercice N+2 à la somme de 139 600 € pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

VOTENT POUR	5196 / 5196 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (5196 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	124 (Total tantièmes: 10000) (124 tantièmes votant par correspondance)

Mme DELATTRE Valérie (124)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée.**

**Résolution n°10 :Nomination du syndic:**

Majorité nécessaire : Article 25-1

L'Assemblée Générale désigne AF GESTION LYON 2 dont le siège social est situé 11 place Bellecour à Lyon 69002 en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 1/07/2021 jusqu'au 30/06/2022 (tarif inchangé)

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

VOTENT POUR	4852 / 4852 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4852 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	327 (Total tantièmes: 10000) (327 tantièmes votant par correspondance)

Mme DELATTRE Valérie (124), Mr ou Mme ATTIAS Bernard (203)

*La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :*

VOTENT POUR	4993 / 4993 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4993 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	327 (Total tantièmes: 10000) (327 tantièmes votant par correspondance)

Mme DELATTRE Valérie (124), Mr ou Mme ATTIAS Bernard (203)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.**

**Résolution n°11 :Fonds Travaux Obligatoire**

L'Assemblée Générale est informée par le syndic qu'à compter de la 5<sup>e</sup> année le fond travaux est RENDU OBLIGATOIRE. Il doit être à minima de 5% du montant du budget annuel de charges courantes soit 6 980 € (pour la base de votre budget réajusté à 139 600 €).

L'assemblée générale est informée que la livraison des parties communes remontant à Mars 2016, ce FOND TRAVAUX devient donc obligatoire pour la somme de 6 980 € par an.

Ce fond travaux de 6 980 €, rendu obligatoire, sera intégré avec vos prochains appels de fonds trimestriels dès le 1er juillet 2021 soit 6 980 € appelés à 50% au 1/07/2021 et 50% au 1/10/2021 pour obtenir les 5% du budget au 31/12/2021. A partir de 2022, ce fond travaux sera réparti sur chaque appels de fonds trimestriels. Les sommes correspondantes à ce fond travaux sont automatiquement reversées sur un Livret A ouvert au nom de la Copropriété.

Une simulation de votre quote-part est jointe pour information afin de vous indiquer le total de votre quote-part à l'année.

Laius :

Le 1er janvier 2017 marque l'entrée en vigueur d'une nouveauté issue de la loi Alur sur le logement dans les copropriétés, à savoir le fonds de travaux obligatoire. En quelques mots, les copropriétaires concernés vont devoir verser des provisions

supplémentaires pour doter ce fonds de ressources financières suffisantes afin de mieux anticiper et supporter le coût de futurs travaux.

Le fonds de travaux doit être constitué dans toutes les copropriétés cependant la loi prévoit certaines dérogations pour :

- Les immeubles neufs : l'obligation ne s'applique pas pendant cinq ans après la réception des travaux.
- Les copropriétés de moins de dix lots : l'assemblée générale peut voter contre la constitution du fonds de prévoyance. L'unanimité des copropriétaires est requise pour prendre cette décision.

L'épargne accumulée au fil du temps ne peut pas financer tous les travaux. La loi (article 14-2 de la loi de 1965 sur les copropriétés) vise précisément :

- Les travaux prescrits par les lois et règlements (arrêté préfectoral par exemple)
- Les travaux qui ne sont pas compris dans le budget prévisionnel, soit les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble (hors maintenance), ceux portant sur des éléments d'équipement communs comme l'ascenseur, les travaux d'amélioration et les études techniques rendues nécessaires par ces différents chantiers
- Les travaux urgents pour la sauvegarde de l'immeuble, ordonnés par le syndic sans l'aval de l'assemblée générale par souci de rapidité.

Le syndic doit ouvrir et gérer un compte bancaire séparé dédié exclusivement à ce fonds de prévoyance. Il doit être distinct de celui du dévolu au budget prévisionnel de la copropriété.

Les provisions versées au titre du fonds de travaux sont attachées au lot et non au copropriétaire. Elles ne sont donc pas remboursées par le syndic lorsque le copropriétaire vend son logement et quitte l'immeuble. Ces "cotisations" du copropriétaire vendeur pourraient financer des travaux réalisés après son départ.

Néanmoins, acheteur et vendeur pourront s'entendre à l'amiable sur ce sujet, à l'aide notamment de l'état daté des charges acquittées par le copropriétaire sortant. In fine, le coût des provisions versées pour le fonds de travaux pourrait par exemple être répercuté sur le prix de vente.

Ce point ne relève pas d'un vote.

**Le fond travaux est rendu obligatoire par la Loi et rentrera en application dès le 1er juillet 2021.**

#### **Résolution sans vote**

#### **Résolution n°12 : Travaux / Décision à prendre pour rajouter 2 caméras dans les sous-sols afin de filmer des zones supplémentaires**

Majorité nécessaire : Article 25-1

L'Assemblée Générale après avoir:

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats présentés,

Offre SGS Sécurité (installateur du système l'an passé) pour 688.16 € TTC (devis annexé)

Décide de valider cette installation supplémentaire

**Retient la proposition présentée par l'entreprise SGS Sécurité s'élevant à 688.16 euros T.T.C.,**

VOTENT POUR 4129 / 5031 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4129 tantièmes votant par correspondance)

VOTENT CONTRE 902 / 5031 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (902 tantièmes votant par correspondance)

M. et Mme FRANCIA STEPHANE (164), Mr ou Mme TONNAR Jeff (125), Mr ou Mme DERVISSOGLU Vincent (115), M. et Mme ZANTA\* Maria (87), M. ou Mme MANIN Olivier (84), Mme DELATTRE Valérie (124), Mr ou Mme ATTIAS Bernard (203)

ABSTENTION 148 (Total tantièmes: 10000) (148 tantièmes votant par correspondance)

M. Mme ESTEOULE-BADO Laurent (148)

*La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :*

VOTENT POUR	4270 / 5172 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4270 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	902 / 5172 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (902 tantièmes votant par correspondance)
	M. et Mme FRANCIA STEPHANE (164), Mr ou Mme TONNAR Jeff (125), Mr ou Mme DERVISSOGLU Vincent (115), M. et Mme ZANTA* Maria (87), M. ou Mme MANIN Olivier (84), Mme DELATTRE Valérie (124), Mr ou Mme ATTIAS Bernard (203)
ABSTENTION	148 (Total tantièmes: 10000) (148 tantièmes votant par correspondance)
	M. Mme ESTEOULE-BADO Laurent (148)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**Résolution n°13 :Honoraires du syndic sur travaux votés en dehors de la gestion courante (SANS VOTE)**

Historique :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les travaux non compris dans le budget prévisionnel (article 14-2) et votés par l'Assemblée Générale à la majorité des article 24,25, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même Assemblée Générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité.

Ces honoraires doivent être exprimés en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux.

**Le syndic ne facturera pas d'honoraires sur ce projet à titre commercial**

**Résolution sans vote**

**Résolution n°14 :Modalités des appels de fonds hors budget pour les travaux votés au point précédent**

Majorité nécessaire : Article 25-1

L'assemblée générale ayant validé des travaux au point précédent, il convient de fixer des appels de fonds spécifiques permettant au syndic d'honorer la facturation afférente en dehors du budget des charges courantes.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

• **Le 01/07/2021 pour 100 %.**

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

VOTENT POUR	4600 / 4600 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4600 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	436 (Total tantièmes: 10000) (436 tantièmes votant par correspondance)
	M. et Mme FRANCIA STEPHANE (164), Mme DELATTRE Valérie (124), M. Mme ESTEOULE-BADO Laurent (148)
COPROPRIETAIRE DEFAILLANT	143 (Total tantièmes: 10000)
	(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)
	M. et Mme FERNOUX PATRICK (143)

*La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :*



VOTENT POUR	4741 / 4741 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4741 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	436 (Total tantièmes: 10000) (436 tantièmes votant par correspondance)
	M. et Mme FRANCIA STEPHANE (164), Mme DELATTRE Valérie (124), M. Mme ESTEOULE-BADO Laurent (148)
COPROPRIETAIRE DEFAILLANT	143 (Total tantièmes: 10000)
(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)	
	M. et Mme FERNOUX PATRICK (143)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

#### **Résolution n°15 :Point d'information sur les raccordements des véhicules électriques (SANS VOTE)**

L'assemblée générale est informée que certains garages sont déjà reliés électriquement depuis l'armoire électrique des parties communes avec des sous comptages refacturés en fin d'année par le syndic aux personnes concernées.

Cependant, si les besoins dépassent la capacité il faudra envisager une solution pouvant répondre aux prochaines demandes mais pour le moment il reste encore de la capacité.

C'est en ce sens que le syndic informe les Copropriétaires qu'il existe des solutions collectives :

- Sans frais pour la copropriété,
- Sans obligation d'abonnement pour les occupants,
- Dans le cadre d'une convention spécifique

Est joint à la présente convocation un extrait des solutions avec les principaux acteurs du marché sur Lyon.

Les copropriétaires intéressés devront se rapprocher du syndic afin de pouvoir effectuer un sondage pour envisager la solution d'une convention dédiée sans frais pour la copropriété dès la prochaine Assemblée.

En annexe de la convocation une documentation condensée du sujet : "Borne de recharges, le temps de la maturité"

#### **Résolution sans vote**

#### **Résolution n°16 :Information sur les procédures en cours (SANS VOTE)**

Dossier chute du pin sur la copropriété du bâtiment C :

Les plaidoiries sont terminées et nous attendons une date d'audience courant avril 2021.

Tous les frais inhérents à cette chute d'arbre sont supportés par le bâtiment C dans le cadre de la procédure lancée contre la Sté Osépien. Pour rappel suite à l'étude des arbres, le devis de coupe des arbres a été validé par le syndic après réception des fonds et la société Osépien n'a répondu qu'en octobre 2018 qu'elle s'exécuterait à partir de janvier 2019 et l'un des arbres malades est tombé sur la façade du bâtiment C en novembre 2018.

Information sur la procédure avec l'ancien paysagiste Jacquard :

La société Jacquard avait assigné les 3 Copropriétés de Jardin Baccara (La résidence AB, la Résidence C et la Maison Baccara) en son temps qui avaient toutes retenues une partie de sa facture pour défaut d'entretien.

L'audience a été fixée au 20 mai 2021.

#### **Résolution sans vote**

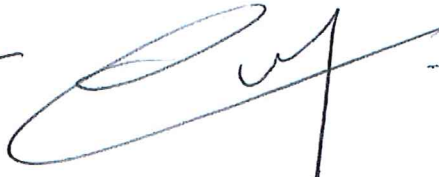



Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 15h22.

LE SCRUTATEUR  
M. BELL

LE PRESIDENT  
M. COPINET

LE SECRETAIRE  
M. RUIVO



L'article 42, alinéa 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965, indique :

« 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. 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. »

