

Copropriété JARDIN BACCARA BÂT. A & B
42 Bis, Ter Av. du 8 mai 1945
69160 TASSIN-LA-DEMI-LUNE
PROCES VERBAL
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU
17/07/2025 à 18h00

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer dans la salle Espace Jules Ferry à Tassin. Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émarginée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.
A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 51 copropriétaires sur 81 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 7300 / 10 000 tantièmes.

1 - Désignation du Président de séance (Art 24)

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale procède à l'élection du Président de séance pour ouvrir l'Assemblée.

Vote sur la Candidature de : M. COPINET.

Monsieur COPINET est élu président de séance. Abstention : STRUYF (132)

Résolution adoptée à la majorité

2 - Désignation du scrutateur de séance

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide d'élire un scrutateur de séance.

Vote sur la candidature de M. PANTSIOS.

Monsieur PANTSIOS est élu scrutateur. Abstention : STRUYF (132)

Résolution adoptée à la majorité

3 - Désignation du secrétaire de séance (Art 24)

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

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

~~Ou~~

Monsieur HIOLIN est élu secrétaire. Abstention : STRUYF (132)

Résolution adoptée à la majorité

4 - Rapport d'activité du Conseil Syndical

Résolution sans vote

Projet de résolution :

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

5 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

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 31/12/2024 (annexe 1),
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2024 au 31/12/2024 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

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 01/01/2024 au 31/12/2024.

Résolution adoptée à la majorité

ABSTENTION : PILLIE (109) / DERUAZ (133) / LE SOURD (152)
CONTRE : DELATTRE (132)

6 - Budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après délibération, fixe le budget de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 à la somme de 189 510.00€.

ABSTENTION : LE SOURD (152)

Résolution adoptée à la majorité

7 - Fixation du montant de la cotisation du fond de travaux (article 58 de la loi du 24 mars 2014)

Majorité nécessaire : Article 25

Projet de résolution :

L'assemblée générale, en application de l'article 58 de la loi du 24 mars 2014, décide de fixer le taux de cotisation au fond de travaux à 5 % du budget, soit un montant de 9 475,50 €.

Résolution adoptée à la majorité

ABSTENTION : LE SOURD (152)

DEFAILANT : GAND (123)

8 - Désignation de la société AF GESTION LYON 2 en qualité de syndic

Majorité nécessaire : Article 25

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale désigne la Société AF GESTION LYON 2 représentée par Monsieur BARBIER Sylvain, Titulaire de la carte professionnelle 'gestion immobilière' n° CPI 6901 2018 000 025 051 délivrée par la Chambre de Commerce de Lyon, garantie financière assurée par GALIAN.

Le Syndic est nommé pour une durée de 1 an qui commencera le 01/07/2025 pour se terminer le 30/06/2026.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de Syndic joint à la convocation de la présente assemblée.

L'Assemblée Générale désigne le(la) président(e) de séance pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

POUR 1053/10 000 : GOURET (390) / DERUAZ (133) / MAIRE (99) / ZANTA (87) / BORDET (87) / GAND (123) / DESSEIGNE (134)

Résolution rejetée à l'unanimité

ABSTENTION 406/10 000 : VEDRINNE (122) / STRUYF (132) / LE SOURD (152)

CONTRE : 5841/10 000

9 - Election du Cabinet IMMOKODA et approbation de son mandat de gestion

L'assemblée Générale désigne comme syndic le Cabinet IMMOKODA -110 AVE Barthélémy Buyer69009 LYON, le cabinet est élu pour une durée de 1 an.

L'assemblée désigne Le Président de séance pour signer le contrat adopté au cours de la présente réunion.

CONTRE 612/10 000 : GOURET (390) / MAIRE (99) / GAND (123)
ABSTENTION 695/10 000 en VPC : VEDRINNE (122) / STRUYF (132) / DERUAZ (133) / DESSEIGNE (134) /

Résolution Adoptée à l'unanimité

BORDET (87) / ZANTA (87)

POUR 5993/10 000

10 - Election du Cabinet ROCHON-LESNE et approbation de son mandat de gestion

L'assemblée Générale désigne comme syndic le Cabinet ROCHON-LESNE - 28 quai Jaÿr - 69009 LYON, le cabinet est élu pour une durée de 1 an.

L'assemblée désigne Le Président de séance pour signer le contrat adopté au cours de la présente réunion.

Résolution devenue sans objet

11 - Désignation du conseil syndical (Art 25)

Majorité nécessaire : Article 25

Projet de résolution :

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 la durée du contrat de syndic.

Sont candidats et élus les personnes suivantes :

- M. COPINET
- Mme CORNIER
- M. HIOLIN
- M.BELL
- M. RISSERT
- M. LAFON
- M. GOURET
- Mme LE SOURD

ABSTENTION : GAND (123)

Résolution adoptée à l'unanimité, chaque candidat ayant bénéficié d'un vote individuel

12 - Seuil de consultation du conseil syndical

Majorité nécessaire : Article 25

Projet de résolution :

L'Assemblée fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire : le montant proposé est de 500.00 euros T.T.C.

Résolution adoptée à l'unanimité

POUR : 7 300/10 000

13 - Seuil d'autonomie du conseil syndical

Majorité nécessaire : Article 25

Projet de résolution :

L'Assemblée délègue au conseil syndical le pouvoir d'effectuer des actes d'améliorations de la qualité de la vie au sein de la résidence ou qui nécessiteraient de ne pas attendre la convocation d'une Assemblée, sous les conditions suivantes :

- consultation des résidents
- vote à l'unanimité au sein du conseil syndical,
- limitation des dépenses à 2 500.00 euros T.T.C.

POUR : 7 300/10 000

Résolution adoptée à l'unanimité

14 - Seuil de mise en concurrence des marchés et contrats

Majorité nécessaire : Article 25

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale fixe à 1 000.00 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

ABSTENTION : ZANTA (87)

POUR : 7 213/10 000

Résolution adoptée à l'unanimité

15 - Décision à prendre quant à la résiliation du contrat de maintenance des ascenseurs A et B et choix d'un nouveau prestataire

Ci-joints :

*Proposition Contrat Minimal :

- MP ATL : 2 437.92€ HT soit 2 681.71€ TTC
- KONE : 2 950.00€ HT soit 3 245.00€ TTC
- TKE : 2 400.00€ HT soit 2 880.00€ TTC

*Proposition Contrat Etendu :

- MP ATL : 3 546.30€ HT soit 3 900.93€ TTC

- TKE : 3 000.00€ HT soit 3 600.00€ TTC

ABSTENTION : STRUYF (132) / GOURET (390)
POUR : 6 778/10 000

*Comparatif détaillé des contrats proposés au vote

Résolution adoptée à la majorité

15.a - Décision à prendre quant à la résiliation du contrat de maintenance des ascenseurs A et B et choix d'un nouveau prestataire (Art 24)

Majorité requise : Art 24

L'Assemblée, après en avoir délibéré, décide de procéder à la résiliation du contrat de maintenance des ascenseurs A et B et retient la proposition de la société MP ATL pour un montant de

..... €TTC/an. NB: Contrat à redéfinir avec le syndic pour l'optimisation des coûts

ABSTENTION : STRUYF(132)/GOURET(390)
POUR : 6 778/7 300

Résolution adoptée à la majorité

15.b - Mandat à donner au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise (Art 25)

Majorité requise : Art 25

L'Assemblée, après avoir délibéré, donne mandat au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise dans la limite de € TTC.

Résolution devenue sans objet

16 - Décision à prendre quant à la résiliation du contrat de maintenance des portes basculantes des garages A et B et choix d'un nouveau prestataire

Ci-joints devis :

- KONE : 580.00€ HT soit 638,00€ TTC
- MP ATL : 760.00€ HT soit 912.00€ TTC
- TK ELEVATOR : 300.00€ HT soit 360.00€ TTC

16.a - Décision à prendre quant au principe de la résiliation du contrat de maintenance des portes basculantes des garages A et B et choix d'un nouveau prestataire (Art 24)

Majorité requise : Art 24

L'Assemblée, après en avoir délibéré, décide de procéder à la résiliation du contrat de maintenance des portes basculantes des garages A et B et retient la proposition de la société MP ATL pour un montant de 912 €TTC/an.

ABSTENTION : STRUYF (132) / GOURET (390) / LE SOURD (152)
POUR : 6 626/7 300

Résolution adoptée à la majorité

16.c - Mandat à donner au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise. (Art 25)

Majorité requise : Art 25

L'Assemblée, après avoir délibéré, donne mandat au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise dans la limite de € TTC.

Résolution devenue sans objet

17 - TRAVAUX - Décision à prendre quant à la réalisation des travaux de remise en état du hall du Bâtiment A

Majorité nécessaire : Art 25

Article 24

Ci-joints devis :

- DECO LYONNAISE : 3 613.15€ HT soit 3 974.47€ TTC (comprenant remise en peinture du plafond, des murs, des portes et porte ascenseur)

- PESENTI : 1 563.03€ HT soit 1 719.33€ TTC (comprenant remise en peinture des murs, des portes et porte ascenseur - ne comprend pas la remise en peinture du plafond, en option pour 853.55€ HT soit 938.91€ TTC)
Total devis PESENTI avec option : 2 658.24€ TTC
- PEETERS : en attente

17.a - Décision à prendre quant au principe de réalisation des travaux de remise en état du hall du Bâtiment A (Art 24)

Majorité requise : Art 25 Article 24

L'Assemblée, après en avoir délibéré, décide de procéder à la réalisation des travaux de remise en état du hall du Bâtiment A.

CONTRE 465/2940 : DELATTRE (115) / DERVISSOGLOU (107) / PILLIE (101) / TURZOT (142)
POUR 2475/2940

Résolution adoptée à l'unanimité

17.b - Décision à prendre quant au choix de l'entreprise pour effectuer les travaux. (Art 24)

Majorité requise : Art 24

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, retient la proposition de l'entreprise PESENTI pour un montant de 2 658.24 € TTC.

CONTRE : DELATTRE (115) / DERVISSOGLOU (107) / PILLIE (101) / TURZOT (142)
POUR 2475/2940

Résolution adoptée à la majorité

17.c - Mandat à donner au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise. (Art 25)

Majorité requise : Art 25

L'Assemblée, après avoir délibéré, donne mandat au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise afin de réaliser les travaux de remise en état du hall du Bâtiment A dans la limite de € TTC.

Résolution devenue sans objet

17.d - Modalités de financement des travaux. (Art 24)

Majorité requise : Art 24

L'assemblée générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

- 50 % exigibles à la date du 1/10/2025
- 50 % exigibles à la date du 1/11/2025

de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

CONTRE 465/2940 : DELATTRE (115) / DERVISSOGLOU (107) / PILLIE (101) / TURZOT (142)
POUR 2475/2940

Résolution adoptée à la majorité

18 - TRAVAUX - Décision à prendre quant à la réalisation des travaux de réfection des sols des sas de garages du Bâtiment A

2 propositions étudiées : remise en peinture ou pose d'un carrelage

Ci-joints devis remise en peinture :

- DECO LYONNAISE : 2 824.50€ HT soit 3 106.95€ TTC
- PESENTI : 3 141.45€ HT soit 3 455.60€ TTC
- PEETERS : en attente

Ci-joints devis pose de carrelage :

- UTPM : 8 583.91€ HT soit 9 442.30€ TTC

- PESENTI : 11 892.05€ HT soit 13 081.26€ TTC

18.a - Décision à prendre quant au principe de réalisation des travaux de réfection des sols des sas de garages du Bâtiment A (Art 24)

CONTRE 478/2940 : TONNAR (118) / GOURET (360)

ABSTENTION : LE SOURD (139)

POUR 2323/2940

Majorité requise : Art 25 Article 24

L'Assemblée, après en avoir délibéré, décide de procéder à la réalisation des travaux de réfection des sols des sas de garages du Bâtiment A.

[Résolution adoptée à la majorité](#)

18.b - Décision à prendre quant au choix de l'entreprise pour effectuer les travaux. (Art 24)

Majorité requise : Art 24

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, retient la proposition de l'entreprise PESENTI pour un montant de 3 160.95 € TTC. NB: POUR des sols en peinture au prix de Déco Lyonnaise à négocier commercialement

ABSTENTION : LE SOURD (139)

CONTRE : 478/2940

POUR : 2323/2940

[Résolution adoptée à la majorité](#)

18.c - Mandat à donner au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise. (Art 25)

Majorité requise : Art 25

L'Assemblée, après avoir délibéré, donne mandat au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise afin de réaliser les travaux de réfection des sols des sas de garages du Bâtiment A dans la limite de € TTC.

[Résolution devenue sans objet](#)

18.d - Modalités de financement des travaux. (Art 24)

Majorité requise : Art 24

L'assemblée générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

- 50 % exigibles à la date du 1/10/2025

- 50 % exigibles à la date du 1/11/2025

de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

ABSTENTION : LE SOURD (139)

CONTRE: 478/2940

POUR : 2323/2940

[Résolution adoptée à la majorité](#)

19 - TRAVAUX - Décision à prendre quant à la réalisation d'une cristallisation du sol du hall du Bâtiment B (Art 25)

Majorité nécessaire : Art 25

Ci-joints devis :

AFNET : 1 512,00€ TTC

19.a - Décision à prendre quant au principe de réalisation des travaux de cristallisation du sol du hall du Bâtiment B (Art 25)

Majorité requise : Art 25

L'Assemblée, après en avoir délibéré, décide de procéder à la réalisation des travaux de cristallisation du sol du hall du Bâtiment B.

CONTRE : PONCET MONTANGE (107) / ZANTA (79)
POUR : 3 438/3 624

Résolution adoptée à la majorité

19.b - Décision à prendre quant au choix de l'entreprise pour effectuer les travaux. (Art 24)

Majorité requise : Art 24

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, retient la proposition de l'entreprise AFNET pour un montant de 1 512 € TTC.

CONTRE : PONCET MONTANGE (107) / ZANTA (79)
POUR : 3 438/3 624

Résolution adoptée à la majorité

19.c - Mandat à donner au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise. (Art 25)

Majorité requise : Art 25

L'Assemblée, après avoir délibéré, donne mandat au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise afin de réaliser les travaux de cristallisation du sol du hall du Bâtiment B dans la limite de € TTC.

Résolution devenue sans objet

19.d - Modalités de financement des travaux. (Art 24)

Majorité requise : Art 24

L'assemblée générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

- 100 % exigibles à la date du 1/10/2025.

~~- ... % exigibles à la date du~~

de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

CONTRE : PONCET MONTANGE (107) / ZANTA (79)
POUR : 3 438/3 624

Résolution adoptée à la majorité

20 - TRAVAUX - Décision à prendre quant à la réalisation des travaux d'aménagements paysagers

Majorité nécessaire : Art 25

Ci-joints devis :

- UDP : 3 035.00€ HT soit 3 642.00€ TTC

Les travaux proposés comprennent la fourniture et plantation de 16 rosiers couvre-sol blancs dans la roseraie, la fourniture et plantation de 10 géraniums vivaces devant l'entrée du bâtiment et la fourniture et l'installation d'un portillon grillagé pour l'accès à la bande de gazon de la piscine.

20.a - Décision à prendre quant au principe de réalisation des travaux d'aménagements paysagers (Art 25)

Majorité requise : Art 25

L'Assemblée, après en avoir délibéré, décide de procéder à la réalisation des travaux d'aménagements paysagers.

Résolution non votée : ces travaux d'entretien et plantations rentreront dans l'enveloppe du budget courant, sans le portillon

20.b - Décision à prendre quant au choix de l'entreprise pour effectuer les travaux. (Art 24)

Majorité requise : Art 24

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, retient la proposition de l'entreprise pour un montant de € TTC.

Résolution devenue sans objet

20.c - Mandat à donner au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise. (Art 25)

Majorité requise : Art 25

L'Assemblée, après avoir délibéré, donne mandat au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise afin de réaliser les travaux d'aménagements paysagers dans la limite de € TTC.

Résolution devenue sans objet

20.d - Affectation de tout ou partie du fonds travaux au financement des travaux d'aménagements paysagers. (Art 25)

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Projet de résolution :

Pour le financement des travaux d'aménagements paysagers., l'Assemblée Générale décide de mobiliser % du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

Résolution devenue sans objet

20.e - Modalités de financement des travaux. (Art 24)

Majorité requise : Art 24

L'assemblée générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

- ... % exigibles à la date du
- ... % exigibles à la date du

de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Résolution devenue sans objet

21 - Autorisation à donner à M. BIANCHINI David, propriétaire du lot n°406 (appartement) situé au 3ème étage du Bâtiment B, d'effectuer des travaux de pose d'un climatiseur

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Pièces jointes :

* Projet ci-joint

Projet de résolution :

Autorisation à donner à M. BIANCHINI David, propriétaire du lot n°406 (appartement) situé au 3ème étage du Bâtiment B, d'effectuer des travaux de pose d'un climatiseur, à ses frais exclusifs et

conformément au projet joint, affectant les parties communes, et qui devront être conformes à la destination de l'immeuble et sous réserve de :

- Se conformer à la réglementation en vigueur et fournir au syndic toutes les autorisations administratives requises,
- Faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art et à ses frais,
- Se conformer aux dispositions du Règlement de Copropriété.

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

CONTRE : MANIN (84)
ABSTENTION : GAND (123)
POUR : 7 093/10 000

Résolution adoptée à l'unanimité

22 - Autorisation à donner à M. VACHERON Olivier, propriétaire du lot n°402 (appartement) situé au 3ème étage du Bâtiment B, d'effectuer des travaux de pose d'un climatiseur

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Pièces jointes :

* Projet ci-joint

Projet de résolution :

Autorisation à donner à M. VACHERON Olivier, propriétaire du lot n°402 (appartement) situé au 3ème étage du Bâtiment B, d'effectuer des travaux de pose d'un climatiseur, à ses frais exclusifs et conformément au projet joint, affectant les parties communes, et qui devront être conformes à la destination de l'immeuble et sous réserve de :

- Se conformer à la réglementation en vigueur et fournir au syndic toutes les autorisations administratives requises,
- Faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art et à ses frais,
- Se conformer aux dispositions du Règlement de Copropriété.

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

CONTRE : MANIN (84)
ABSTENTION : GAND (123)
POUR : 7 093/10 000

Résolution adoptée à l'unanimité

23 - Autorisation à donner à M. AMSELLEM Mickaël, propriétaire du lot n°231 (appartement) situé au 3ème étage du Bâtiment A, d'effectuer des travaux de pose d'un climatiseur

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Pièces jointes :

* Projet ci-joint

Projet de résolution :

[illegible]