

ADMINISTRATION D'IMMEUBLES R. PAUTET LES ORMES 86 TER AVENUE JEAN JAURES 69800 SAINT PRIEST Tel : 04.78.20.04.20 Fax : 04.78.21.94.44 S.A Capital 39.900 €- Siren 972-500-979 Régie-Syndic-Courtage assurance-Transaction syndic@regiepautet.fr www.regie-immobiliere-pautet.fr	COPROPRIETE LE JARDIN D'ARISTIDE 1/3/5 RUE CLEMENTEL, 69800 SAINT PRIEST
---	---

PROCES VERBAL

ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DU 27.02.2025

L'an deux mille vingt-cinq le jeudi 27 février à 18 H 00 se sont réunis les copropriétaires de la Résidence LE JARDIN D'ARISTIDE 1/3/5 Rue Clémentel 69800 SAINT PRIEST, en assemblée générale annuelle à la salle de réunion du LONGCHAMP 5 Rue Gambetta 69800 SAINT PRIEST, sur convocations individuelles

La feuille de présence émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance permet de constater la présence de 25 copropriétaires totalisant 3847/

Ont voté par correspondance Mmes Mrs DONATI - DOR – MATHY – MATRAY – NGUYEN Phuong – NGUYEN Véronique – PICAUD - ROZENBLUM

Etaient absents et non représentés Mmes Mrs ASOKAN – AZCUE – BARBOSA – BEGHEDAD – BENAMER – BREYSSE BRIVE – BRUNON – CHARVIN – CLARET/MARANGONE – DJEMAH – FAUVIN/BEAUMONT – FERNANDES – GAILLARD – GRANJARD – GUENOUNE – JUST – KARA – LABRIT – SCI LDP ARISTIDE – LEBRAT – LIGNINI E – LIGNINI M – MANGOLD – MARTINEZ – MASSOUSSI – MATHLOUTHI – MESSINA RIAHI – MILLIOT – NARBoux – NDOMBELÉ NGUYEN – PALANCHON – PARIMEROS – PERROUX/GARCIA – PICOT – RAVAUD – RIFFAUD – ROGER – SEGALEN – SEGHIRANI – TALABARD – TOCNY/BOYARD – TRIJASSON – VEILLARD.

1- Election du président de la présente assemblée (art24)

Mme QUILLIS est élue Présidente de séance à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

2- Election du ou des scrutateurs de la présente assemblée (art24)

Mme LUCQUET est élue scrutateur de séance à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés
M.LAMURE est élu scrutateur de séance à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

3- Election du secrétaire de la présente assemblée (art24)

Monsieur PAUTET, représentant du syndic, l'ADMINISTRATION D'IMMEUBLES R. PAUTET, est désigné secrétaire à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

Le bureau étant ainsi composé, le Président déclare la séance ouverte à 18 H 10

4- Rapport du Conseil Syndical

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

5- Approbation des comptes de l'exercice clos le 30/06/2024 (art24)

Le conseil syndical a procédé à la vérification des comptes de l'exercice le 13/01/2025
Le conseil syndical certifie réels, sincères et véritables les comptes présentés par le syndic et invite l'assemblée à approuver ceux-ci

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024, comptes et annexes qui ont été adressés à chaque copropriétaire avec la convocation à la présente assemblée.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

6- Quitus au syndic (art24)

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

7- Budget prévisionnel du 01/07/2025 au 30/06/2026 (art24)

L'assemblée générale approuve le 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 01/07/2025 au 30/06/2026 arrêté à la somme de 175 082 euros

Ce budget sera appelé par le syndic et exigible le premier jour de chaque trimestre sur la base du quart de ce budget.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

8- Election du conseil syndical en assemblée (art 25)

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, pour une durée de 2 ans :

Allée C

Mme QUILIS

Cette candidate ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais l'assemblée générale constate qu'elle recueille plus du tiers des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 :

Mme QUILIS est élue membre du conseil syndical à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

Mme LUQUET

Ce candidat ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais l'assemblée générale constate qu'il recueille plus du tiers des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 :

Mme LUQUET est élue membre du conseil syndical à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

Allée B

Mme DELENTE

Cette candidate ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais l'assemblée générale constate qu'elle recueille plus du tiers des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 :

Mme DELENTE est élue membre du conseil syndical à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

Allée A

Mme GRANJARD

POUR : 3567/10.002

CONTRE : 157/10.002 a voté contre M. PICAUD

ABSTENTION : 123/10.002 s'est abstenu M. NGUYEN

Cette candidate ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais l'assemblée générale constate qu'elle recueille plus du tiers des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 :

Mme GRANJARD est élue membre du conseil syndical à la majorité des copropriétaires présents et représentés

9- Consultation du conseil syndical (art25)

L'Assemblée fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire à 600€ HT.

POUR : 3610/10.002

ABSTENTION : 237/10.002 se sont abstenus Mmes Mrs NGUYEN – DOR

Cette résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais l'assemblée générale constate qu'elle recueille plus du tiers des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 :

La résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés

10- Seuil de mise en concurrence pour les marchés et contrats (art 25)

L'assemblée fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel un appel à concurrence par le syndic est rendu obligatoire à 500€ HT.

A partir de ce montant (prévu par l'organisme certificateur Qualité-France), au moins deux fournisseurs devront être consultés par le syndic. L'Assemblée exonérera le syndic de toute responsabilité en ce qui concerne la fourniture effective desdits devis du fait de la situation actuelle extrêmement tendue du marché du bâtiment.

POUR : 3741/10.002

ABSTENTION : 106/10.002 s'est abstenu M. DOR

Cette résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais l'assemblée générale constate qu'elle recueille plus du tiers des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 :

La résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés

11- Modalités des contrôles de comptes (art 24)

L'Assemblée Générale donne pouvoir au conseil syndical nouvellement élu pour la vérification des comptes et des pièces justificatives des charges lors de la réunion annuelle à cet effet.

Lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes, il pourra le faire sur rendez-vous, dans les bureaux du syndic. Ce jour se situera obligatoirement dans le délai de quinzaine entre l'envoi de la convocation et la tenue de l'assemblée générale, conformément à l'article 18.1 de la loi du 10 juillet 1965. En dehors de la date prévue, la copropriétaire prendra à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

12- Ratification à donner à M BERTELONE pour la transformation de leur parking en box fermé (lot 92) (art 25)

M BERTELONE sollicite l'autorisation de l'assemblée pour transformer leur parking en garage par la pose à ses frais d'une porte de garage à l'identique des autres garages. La transformation du parking en garage entraînera une modification des 1/1000 de copropriété du lot 80 qui sera affecté désormais de 1/1000 d'un garage de superficie équivalente selon calcul et projet d'un géomètre expert.

M BERTELONE fera publier à leur frais cette modification par leur notaire auprès du Bureau des Hypothèques. Le syndic procèdera à la modification du fichier de l'immeuble en ses livres. L'assemblée décide d'autoriser la transformation de la nature du lot 92 de parking à garage et la modification des 1/1000 du lot 92 et donc du règlement de copropriété.

Cette résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais l'assemblée générale constate qu'elle recueille plus du tiers des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 :

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

13- Dans le cadre de l'entretien obligatoire, décision à prendre pour le financement de remplacement des colliers d'attache des évacuations eaux pluviales du Bat A (art 24)

Suite visite de la copropriété avec le conseil syndical, il a été identifié que plusieurs attaches des évacuations d'eaux pluviales sont cassées ou manquantes. Dans le cadre de l'entretien obligatoire, l'assemblée décide le financement de remplacement de tous les colliers PVC par des colliers acier pour le bâtiment et retient le devis proposé par la société ALTIMAITRE pour un montant de 1 523.50€ttc

*autorise le syndic à passer commande auprès de la société ALTIMAITRE

*précise que le cout des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :

-selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense 1/1000 Bat A

*approuve le financement comme suit :

*autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivants les modalités ainsi définies, de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché :

-dates d'appels : 01/04/2025 ; 01/07/2025

*adopte le planning suivant pour l'exécution des travaux : 1^{er} trimestre 2025 et suivant disponibilités de l'entreprise

POUR : 2807/2827

CONTRE : 20/2827 a voté contre M. MATRAY

Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés du bâtiment A

14- Dans le cadre de l'entretien obligatoire, décision à prendre pour le financement de remplacement des colliers d'attache des évacuations eaux pluviales du Bat B (art 24)

Suite visite de la copropriété avec le conseil syndical, il a été identifié que plusieurs attaches des évacuations d'eaux pluviales sont cassées ou manquantes. Dans le cadre de l'entretien obligatoire, l'assemblée décide le financement de remplacement de tous les colliers PVC par des colliers acier pour le bâtiment et retient le devis proposé par la société ALTIMAITRE pour un montant de 1 292.50€ttc

*autorise le syndic à passer commande auprès de la société ALTIMAITRE

*précise que le cout des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :

-selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense 1/1000 Bat B

*approuve le financement comme suit :

*autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivants les modalités ainsi définies, de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché :

-dates d'appels : 01/04/2025 ; 01/07/2025

*adopte le planning suivant pour l'exécution des travaux : 1^{er} trimestre 2025 et suivant disponibilités de l'entreprise

POUR : 3084/3108

CONTRE : 24/3108 a voté contre M. MATRAY

Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés de l'allée B

15- Dans le cadre de l'entretien obligatoire, décision à prendre pour le financement de remplacement des colliers d'attache des évacuations eaux pluviales du Bat C (art 24)

Suite visite de la copropriété avec le conseil syndical, il a été identifié que plusieurs attaches des évacuations d'eaux pluviales sont cassées ou manquantes. Dans le cadre de l'entretien obligatoire, l'assemblée décide le financement de remplacement de tous les colliers PVC par des colliers acier pour le bâtiment et retient le devis proposé par la société ALTIMAITRE pour un montant de 1 292.50€ttc

*autorise le syndic à passer commande auprès de la société ALTIMAITRE

*précise que le cout des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :

-selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense 1/1000 Bat C

*approuve le financement comme suit :

*autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivants les modalités ainsi définies, de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché :

-dates d'appels : 01/04/2025 ; 01/07/2025

*adopte le planning suivant pour l'exécution des travaux : 1^{er} trimestre 2025 et suivant disponibilités de l'entreprise

POUR : 4420/5899

CONTRE : 1479/5899 a voté contre Mmes Mrs BUISSON – MATRAY – RANC

Cette résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés

16- Approbation du montant des honoraires du syndic pour le suivi administratif des travaux (art 24)

L'assemblée générale approuve le montant des honoraires de suivi administratif des travaux à hauteur de 228€ttc, selon contrat de syndic en vigueur.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

17- Autorisation permanente accordée à la police nationale, municipale ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes (art 24)

L'Assemblée Générale autorise la police ou à la gendarmerie à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 24, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

18- Rappel sur les règles de tri-gestion des déchets – usage des poubelles-déchetterie communautaire

Il est rappelé à tous les habitants propriétaires et locataires (les propriétaires voudront intervenir auprès de leurs locataires) que la vie en collectivité suppose le respect strict de certaines règles permettant à tous de vivre correctement et confortablement au sein de la résidence.

GESTION DES POUBELLES ET DES DECHETS

Les déchets ménagers doivent être mis en sac avant d'être déposés dans les containers à ordures situés dans les locaux prévus à cet effet.

En aucun cas les sacs de déchets et déchets ne doivent être entreposés sur les paliers d'étages, dans les locaux communs en sous-sols ou dans les escaliers et encore sur les parkings.

Si la poubelle est pleine, merci de revenir plus tard avec votre sac à déchets et de le conserver chez vous momentanément.

Les déchets recyclables doivent être mis dans la poubelle de tri à couvercle jaune.

Les déchets volumineux + vieux matériels + déchets dangereux ou chimiques doivent impérativement être emportés par vos soins à la déchetterie communautaire, celle-ci est gratuite et ouverte tous les jours.

INTERDICTOIN DE NOURRITURE AUX ANIMAUX

Donner de la nourriture ou du pain aux pigeons ou aux chats errants contribue à donner aussi de la nourriture aux rats d'égouts.

COMPORTEMENT DE VOISINAGE

Vous souhaitez vivre tranquillement dans votre logement et vous reposer le soir ou dormir la nuit.

Il est donc nécessaire que chacun veille à ne pas faire de bruit en modérant le niveau sonore des télévisions + radio + HIFI.

Le bricolage dans les logements est toléré à certaines heures de la journée 8h30/12h00 et 14h30/19h30 sauf samedi 9h/12h00 et 15h00/19h00 et le dimanche/jours fériés 10h00/12h00 seulement.

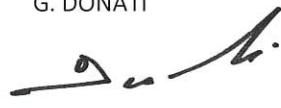
Les chaussures et vieux meubles ne doivent pas être déposés sur les paliers d'étage devant vos logements.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 18 H 50

La présidente de séance
Mme QUILLIS

Copie certifiée conforme
Le syndic
G. DONATI

Scrutateurs



Mme LUCQUET

M. LAMURE

Conformément aux dispositions de l'article 18 du décret du 17 mars 1967, le texte de l'article 42 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965, modifié par la Loi du 31 décembre 1965 et ci-après reproduit :

« Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente Loi entre des Copropriétaires, ou entre un Copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans ».

« 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 ».

« En cas de modification par l'Assemblée Générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente Loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un Copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 ».

(Loi N° 94-624 du 21 juillet 1994) « Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau Code de Procédure Civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive, est de 150 à 3000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'Assemblée Générale concernant des travaux mentionnés au § c de l'article 26 ».