

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 CLEMENTELE, 69800 SAINT PRIEST
---	--

PROCES VERBAL **ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DU 14.12.2022**

L'an deux mille vingt-deux le mercredi quatorze décembre 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 27 copropriétaires totalisant 4104/10.000

Ont voté par correspondance : Mmes Mrs : ALLIBE - DOR – LAIR/ISSERMANN – NGUYEN – MATHY - QUILIS – RAVAUD - ROZENBLUM

Etaient absents et non représentés Mmes Mrs ASOKAN – AZCUE – BENAMER – BREYSSE – BRIVE – BRUNON – CHARVIN – CLARET/MARANGONE – DJEMAH – FAUVIN/BEAUMONT – FERNANDES – GAILLARD – GALOPIN/ALFONSI – GRANJARD – GUENOUNE – IABONI – JUST – KARA – LABRIT – SCI LDP ARISTIDE – LEBRAT – MANGOLD – MARTINEZ – MASEGOSA – MASSOUSSI – MATHLOUTHI – MILLIOT – Indivision NADALUTTI – NARBOUX – NDOMBELE -NGUYEN – PALANCHON – PARIMEROS – PERROUX/GARCIA – PICOT – RANC REMY/GONZALEZ LARA – RIAHI – RIFFAUD – ROGER – SEGHIRANI – TALABARD – VEILLARD.

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

Mme PALANTIN 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 BOYARD est élue scrutateur de séance à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

Mme LENOIR est élue 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 15

4- Rapport du Conseil Syndical

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

5- Approbation des comptes de l'exercice clos le 30/06/2022 (art24)

Le conseil syndical a procédé à la vérification des comptes de l'exercice le 17/10/2022

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 01/07/2021 au 30/06/2022, comptes et annexes qui ont été adressés à chaque copropriétaire avec la convocation à la présente assemblée.

A réintégrer sur la masse : serrurerie : 605 + 132

A supprimer : Immeuble E2S : 948.97

A réintégrer : propriétaire concerné PLOMBERIE SERVIMO, toilettes bouchées : 772.05

POUR : 3229/4104

CONTRE : 485/4104 ont voté contre Mmes Mrs BUISSON – BEGHEDAD – GRENIER

ABSTENTION : 390/4104 se sont abstenus Mmes Mrs NGUYEN Ph – MATHY – DOR

La résolution est adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés sous réserve des opérations comptables à effectuer

6- Quitus au syndic (art24)

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion

POUR : 3332/4104

CONTRE : 485/4104 ont votés contre Mmes Mrs BUISSON – BEGHEDAD – GRENIER

ABSTENTION : 287/4104 s'est abstenu Mme QUILIS – Mr DOR

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

7- Budget prévisionnel du 01/07/2023 au 30/06/2024 (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 01/07/2023 au 30/06/2024 arrêté à la somme de 160 287 euros

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

POUR : 3048/4104

CONTRE : 485/4104 ont voté contre Mmes Mrs BUISSON – BEGHEDAD – GRENIER

ABSTENTION : 571/4104 se sont abstenus Mmes Mrs MATHY – NGUYEN PHUONG – QUILIS – DOR

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

8- Création du fonds de réserve pour gros travaux dit fonds loi Alur (art 25)

Conformément à la loi ALUR du 26 mars 2014, l'assemblée décide la **création d'un fonds de réserve pour gros travaux**, obligatoire. Elle décide de fixer la cotisation annuelle de ce fonds au montant minimal obligatoire de 5% du budget du budget annuel soit la somme de 8 015. €, qui sera appelée les provisions trimestrielles à partir du 01/07/2023. Les appels de fonds trimestriels seront établis en tenant compte de la cotisation au fonds Alur obligatoire

La gestion de ce fonds entraînera une facturation spécifique par le syndic de 0.50%+tva des fonds déposés en banque correspondant aux garanties financières obligatoires que le syndic doit souscrire pour les fonds détenus

Ce fonds, réparti sur les tantièmes généraux de la copropriété, est affecté à la réalisation de travaux communs sur décision de l'assemblée. Il est constitué par appels de fonds spéciaux auprès des copropriétaires. Il est propriété de la copropriété et reste attaché à chaque lot, en cas de vente, il appartient à l'acheteur de se faire rembourser par l'acheteur de sa quote-part. Ce fonds sera placé sous forme de livret A auprès de la banque PALATINE

La loi fixant l'objectif de 5 % sera réalisé

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 :

POUR : 3105/4104

CONTRE : 868/4104 ont voté contre Mmes Mrs BUISSON – BEGHEDAD – GRENIER – ISSERMANN – DOR – MATRAY

ABSTENTION : 131/4104 s'est abstenu Mr NGUYEN PHUONG

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

9- Travaux –décision à prendre pour la mise en place d'une vidéo surveillance avec enregistrement au niveau des garages (art25)

Ensuite de la demande de plusieurs propriétaires

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du projet,

* décide d'effectuer les travaux suivants : mise en place d'une vidéo surveillance avec enregistrement pour les garages de l'immeuble selon proposition TELEGIL

CONTRE : 3813/10.000

POUR : 291/10.000 ont voté pour Mmes Mrs NGUYEN PHUONG – ROZENBLUM

Majorité article 25 non atteinte, la résolution est rejetée

10- Dossier vidéo surveillance – modalités de réalisation des travaux (art24)

L'assemblée décide que ces travaux seront réalisés par la société TELEGIL selon la formule

soit ACHAT au prix de 5538.50€ ttc + contrat de maintenance pour 648€ ttc /an (contrat optimum)

L'assemblée autorise à faire un appel de fonds au 01/01/2023 afin de commander les travaux

L'assemblée vote des honoraires spécifiques au syndic pour 180€ ttc

Sans objet

soit LOCATION au prix de 157.20€ ttc/mois soit 1886.40€ ttc/an incluant le contrat de maintenance optimum sur 60 mois

L'assemblée autorise le syndic à signer la convention et à modifier le budget prévisionnel 2022/23 et le budget prévisionnel 2023/24 afin d'intégrer dans ceux-ci les mensualités de location avec contrat optimum à la société TELEGIL de 157.20€ ttc par mois

Sans objet

11- Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes. (art24)

L'assemblée générale autorise la police ou 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

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

12- Loi 2021-1104 du 22/8/2021- information

La loi 2021-1104 du 22/8/2021 dite loi climat et résilience impose, transforme et complète profondément les diverses lois sur la copropriété et la propriété (loi de 1965-loi ALUR-Loi ELAN...) afin d'adapter les immeubles et logements aux impératifs climatiques.

Ainsi le **Diagnostic technique Global** devient réellement obligatoire dès lors que ceux-ci atteignent 15 ans à défaut de conséquences négatives sur la location et sur la transaction des logements aux dates

1/1/2023 pour les immeubles de plus de 200 lots

1/1/2024 pour les immeubles de 51 à 200 lots

1/1/2025 pour les immeubles de -50 lots

Le DTG et son **Plan Pluriannuel de travaux** obligatoires (qui en découlera sur 10ans) seront annexés aux baux et aux actes de ventes. Ce Plan Pluriannuel de Travaux est nécessaire à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et à la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Les dates obligatoires sont identiques au DTG

Ainsi un nouveau **Diagnostic de Performance Energétique** devra être réalisé (et renouvelé tous les 10ans) dont les calculs réglementaires entraîneront une nouvelle classification des immeubles et des logements (ABCDEF sur le thermique et ABCDEFG sur le climat qui correspond à l'émission de Gaz à effet de serre) aux dates

1/1/2024 pour les immeubles de plus de 200 lots

1/1/2025 pour les immeubles entre 51 lots et 200 lots

1/1/2026 pour les immeubles de moins de 50 lots.

Attention ce DPE sera obligatoire pour tous les immeubles (chauffage collectif ou non)

Attention ce nouveau DPE est déjà obligatoire depuis le 1/1/2021 pour les logements/ maisons donnés à bail ou à la vente.

Celui-ci entraîne avec les nouvelles modalités de calcul un déclassement des logements par rapport aux anciennes catégories, étant précisé que les logements classés E et F sont désormais visés par une interdiction de vente ou de location à terme à défaut de travaux permettant de les ramener en classement .A partir du 01/01/2023 il sera interdit de louer un logement ayant une consommation supérieur à 450kwh d'énergie finale/m2 an (classé G) et à partir du 01/01/2025 le critère de consommation maximale d'énergie sera remplacé par celui de niveau de performance minimale (énergie+ pollution).

RAPPEL La loi Energie et Climat du 8/11/2019 inclue la performance énergétique d'un logement dans la définition de décence du logement avec le seuil maximal de consommation d'énergie finale ET un logement indécents entraîne une interdiction de location, une diminution voire une suppression du montant du loyer et l'obligation de travaux imposée par le juge. A partir du 1/1/2022 les logements classés E et F devront être spécialement mentionnés dans tous les actes de baux et de ventes y compris au niveau préalable des annonces publicitaires.

ET pour les bailleurs :

A partir du 24/08/2022 les propriétaires ne pourront plus pour les logement classés F et G augmenter les loyers
Au 01/01/2025 les logements G ne pourront plus être loués

Au 01/01/2028 les logements F ET G SERONT INTERDITS A LA LOCATION (et donc aussi à la vente à défaut de travaux les ramenant en classification effective E maximum)

Au 01/01/2034 les logements E seront INTERDIT A LA LOCATION seuls les logements A+B+C+D pourront être loués voire vendus.

Attention le nouveau DPE devra être mentionné dans toutes les annonces de vente et de location à partir du 01/01/2022 à défaut d'amende de 3000 euros pour un particulier et de 15 000 euros pour une personne morale (SCI-société)

Le secteur tertiaire est aussi concerné par cette loi avec des contraintes effectives de réduction des consommations dès 2030 de 40% par rapport à la consommation réelle de 2010 et des exigences d'économie de 50% et 60% ensuite.

13- Loi 2021-1104 du 22/8/2021 VOTE DU PRINCIPE DU DIAGNOSTIQUE TECHNIQUE GLOBAL(art24)

L'assemblée constatant les obligations nouvelles instaurées par la loi

Vote le principe de réalisation du DTG qui devra être réalisé selon les textes réglementaires

Le syndic soumettra à la prochaine assemblée le tarif d'intervenants pour vote du budget et modalité de financement par la copropriété

POUR : 3619/4104

CONTRE : 485/4104 ont voté contre Mmes Mrs BEGHEDAD – GRENIER – BUISSON

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

14- Loi 2021-1104 du 22/8/2021 VOTE DU PRINCIPE DU NOUVEAU DPE (art24)

L'assemblée constatant les obligations nouvelles instaurées par la loi

Vote le principe de réalisation du nouveau DPE pour l'immeuble qui devra être réalisé selon les textes réglementaires.

Le syndic soumettra à la prochaine assemblée le tarif d'intervenants pour vote du budget et modalité de financement par la copropriété

POUR : 3488/4104

CONTRE : 485/4104 ont voté contre Mmes Mrs BEGHEDAD – GRENIER – BUISSON

ABSTENTION : 131/4104 s'est abstenu Mr NGUYEN PHUONG

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

15- Travaux -à la demande de la société de ménage-crétion d'un local spécifique (art25)

A la demande de la société de ménage et sur recommandation du conseil syndical, création d'un espace fermé avec point d'eau chaude dans le local poubelles de l'allée C avec un budget valeur 11/22

Serrurerie budget 2154

Plomberie budget 950.065€

L'assemblée ayant pris connaissance des devis établis à la demande du conseil syndical

* décide d'effectuer les travaux suivants : CREATION LOCAL MENAGE ET POINT EAU CHAUDE
et retient la proposition présentée par l'entreprise MAGNO+BLAIZAC s'élevant à 3095.06 euros T.T.C.

* autorise le Syndic à passer commande auprès des entreprises

* précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :
- selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense 1/1000 généraux copropriété

* approuve le financement des travaux comme suit :

* autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant 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 :

- date appels : 01/03/2023

* adopte le planning suivant pour l'exécution des travaux :

- démarrage prévu :2ème trimestre 2023 selon disponibilité des entreprises

*l'assemblée vote des honoraires spécifiques de gestion administrative au syndic pour 90€ ttc

CONTRE : 3944/4107

POUR : 160/4104 a voté pour Mr ROZENBLUM

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

16- Travaux création d'un local ménage avec point eau chaude- Mandat au conseil syndical (art25)

L'assemblée décide de mandater le conseil syndical pour rechercher et choisir les entreprises intervenantes dans le cadre d'un budget de 4000 euros

- * autorise le Syndic à passer commande auprès des entreprises retenues par le conseil syndical
- * précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :
 - selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense 1/1000 généraux copropriété
- * approuve le financement des travaux comme suit :
- * autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant 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 :
 - date appels : 01/03/2023
- * adopte le planning suivant pour l'exécution des travaux :
 - démarrage prévu : 2eme trimestre 2023 selon disponibilité des entreprises
- * l'assemblée vote des honoraires spécifiques de gestion administrative au syndic pour 90€ ttc

Sans objet

17- Travaux-décision à prendre pour la taille des arbres de la résidence (art24)

L'assemblée ayant pris connaissance du devis du paysagiste AIE établi à la demande du conseil syndical décide de procéder à la taille des arbres de la résidence pour un montant de **1165 E TTC -6.12.2022)**

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats présentés,

- * décide d'effectuer les travaux suivants :
- et retient la proposition présentée par l'entreprise AIE s'élevant à 1165euros T.T.C.
- * autorise le Syndic à passer commande en conséquence
 - * précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :
 - selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense 1/1000 généraux
 - * approuve le financement des travaux comme suit :
 - * autorise le Syndic à procéder à la modification du budget de l'exercice au 01/01/2023 afin d'intégrer cette dépense
 - * adopte le planning suivant pour l'exécution des travaux :
 - démarrage prévu : selon disponibilité de l'entreprise

POUR : 2302/4104

CONTRE : 1390/4104 ont voté contre Mmes Mrs BUISSON – BEGHEDAD – GRENIER – QUILIS – ISSERMANN – NGUYEN PHUONG – DOR – MATRAY – LENOIR

ABSTENTION : 412/4104 se sont abstenus Mmes Mrs BRIKI – GARNIER – LAFLEUR

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

18- RAPPEL REGLES VIE EN COPROPRIETE -tri sélectif-encombrants-gestion des déchets

Il est rappelé aux habitants et aux propriétaires qui voudront bien informer leurs locataires

Les encombrants doivent être évacués par les habitants directement aux déchetteries communautaires qui sont gratuites et ouvertes à tous.

ADRESSE DECHETTERIE DE SAINT PRIEST RUE DU MACONNAIS ouverte tous les jours et gratuite

ADRESSE DECHETTERIE DE VENISSIEUX AVENUE JEAN MOULIN ouverte tous les jours et gratuite

Les gros déchets et déchets toxiques doivent être déposés dans les déchetteries

Les déchets ménagers doivent être mis en sac avant d'être déposés dans les poubelles grises

Les déchets recyclables doivent être mis dans la poubelle de tri à couvercle jaune. Les cartons doivent être découpés au préalable, les bouteilles en plastiques comprimées

Les bouteilles en verre doivent être portées par les habitants dans les containers spéciaux mis en place dans la commune, le verre ne doit pas être mis dans les poubelles ni le bois ou l'acier.

Si les poubelles sont pleines merci de remonter vos déchets chez vous dans l'attente que les poubelles soient vidées par les éboueurs. Il est inutile de les jeter sur le sol du local à poubelles, l'entreprise de ménage n'est pas chargée de ramasser vos sacs à ordures pour les mettre dans les poubelles ni d'évacuer vos encombrants à la déchetterie. Chaque intervention hors contrat est facturée.

Les communs ne doivent pas être envahis par les chaussures ou les poussettes ou les vélos

Les prospectus que vous recevez dans vos boîtes aux lettres ne doivent pas être jetés ou abandonnés sur le sol du hall.

Le local à vélos et poussettes n'est pas une cave ou une zone de stockage de vieux meubles ou encombrants

Le stationnement de véhicules dans les couloirs de garages est interdit afin de permettre à tous de circuler en voiture

Le stationnement des véhicules doit se faire soit dans les garages soit sur votre parking privatif en sous-sol

Afin de ne pas gêner vos voisins merci de modérer le volume de vos TV ou HIFI

LES PLAQUES DE BOITES AUX LETTRES DOIVENT IMPERATIVEMENT ETRE AU STANDARD DE L'IMMEUBLE, vous pouvez commander directement sur le site du graveur par l'intermédiaire de notre site sur www.regie-immobiliere-pautet.fr (rubrique commande de plaques).

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19 H 30

La présidente de séance
Mme PALANTIN

Copie certifiée conforme
Le syndic
Olivier PAUTET



Scrutateurs

Mme BOYARD

Mme LENOIR

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 ».