

# PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE

## du 22 novembre 2022

Les copropriétaires de l'immeuble **CAP SUD - 16 Rue Michel Felizat - 69007 LYON** se sont réunis le mardi 22 novembre 2022 à 17 h 30 à la régie GALYO - 11 rue François Dauphin à Lyon (69002), à la suite de la convocation à l'assemblée générale qu'ils ont reçue.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que :

### MEMBRES PRESENTS ET REPRESENTES

Total : 17 copropriétaires totalisant ensemble 5029

### MEMBRES ABSENTS – Mesdames et Messieurs :

ACHILLIMMO (225) - BOUJON Dominique (337) - BOUVIER Bruno ou Valérie (490) - BUISSON - CRISPYN Jean-Michel - Marie- (175) - CAP SUD BRUN (188) - CHAUBEAU - BERTRAND Cédric- Laure (339) - DELORME Philippe (398) - FAIVRE-PIERRET Jean-Charles (214) - GIRARD Pierrick (179) - GOURISSE Morgane (212) - KOULMANN Henri ou Christine (224) - LES GONES (184) - PROVIM (841) - RAFFIER / ISIDORI (386) - SALINO S (579)

Total : 15 copropriétaires et 4971 tantièmes

Soit un total de présents et représentés de :

Tantièmes **5029 sur 10000**

Copropriétaires **17 sur 32**

## 1 DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 4787 tantièmes.

**L'assemblée générale désigne Madame GAY en qualité de présidente de séance.**

Votent pour : 16 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4787 tantièmes.

Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 16 copropriétaires totalisant 5213 tantièmes.

*En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.*

Les votants par visioconférence suivants, n'ayant pas votés sur l'extranet, ont vu leur vote annulé automatiquement : Résolution 0001. DAURES / CANOS SERON ADRIEN 22/11/2022 à 18:14 (1694),

## 2 DESIGNATION D'UN OU PLUSIEURS SCRUTATEURS

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 4787 tantièmes.

**L'assemblée générale ne désigne pas de scrutateurs.**

Votent pour : 15 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4413 tantièmes.

Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

S'abstient : 1 copropriétaire présent ou représenté totalisant 374 tantièmes.

DUTRON PABION Nicolas ou Madel (2992) (V)

Absents : 16 copropriétaires totalisant 5213 tantièmes.

*En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.*

Les votants par visioconférence suivants, n'ayant pas votés sur l'extranet, ont vu leur vote annulé automatiquement : Résolution 0002. DAURES / CANOS SERON ADRIEN 22/11/2022 à 18:14 (1694),

### **3 DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 4787 tantièmes.

**Conformément aux dispositions de l'art 15 du décret du 17 mars 1967, le syndic assure le secrétariat de la séance.**

Votent pour : 16 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4787 tantièmes.  
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.  
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 16 copropriétaires totalisant 5213 tantièmes.

*En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.*

Les votants par visioconférence suivants, n'ayant pas votés sur l'extranet, ont vu leur vote annulé automatiquement : Résolution 0003. DAURES / CANOS SERON ADRIEN 22/11/2022 à 18:15 (1694),

### **4 COMPTE RENDU D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL**

**Le conseil syndical rend compte de sa mission.**

### **5 APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 30/06/2022**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 4787 tantièmes.

**Il est rappelé que les copropriétaires pourront vérifier les pièces justificatives des charges de copropriété dans les 21 jours précédant l'assemblée générale, dans les bureaux du syndic, sur rendez-vous.**

**Information concernant le taux de TVA. Pour la bonne application du taux de TVA réduit sur les travaux éligibles et conformément à l'instruction fiscale du 16/3/2000 du Ministère de l'Economie des Finances et de l'Industrie, obligation est faite à chaque copropriétaire de remettre au syndic au plus tard lors de l'assemblée générale, l'attestation ci-jointe établie sur l'honneur, indiquant si l'affectation du ou des lots dont il est propriétaire est à usage total ou principal d'habitation ou non. A défaut de réponse par le copropriétaire, l'affectation du local ne pourra pas être établie, celui-ci sera considéré comme étant à usage autre que d'habitation et ne pourra bénéficier du taux réduit.**

**L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents notifiés à chaque copropriétaire :**

- l'état financier (annexe 1),
  - le compte de gestion général de l'exercice clos (annexes 2 & 3),
  - l'état des charges de copropriété,
  - l'état des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice (annexes 4 & 5),
  - projet de comptes individuels de copropriété,
- approuve les comptes du syndicat pour la période du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022.**

Votent pour : 16 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4787 tantièmes.  
Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.  
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 16 copropriétaires totalisant 5213 tantièmes.

*En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.*

Les votants par visioconférence suivants, n'ayant pas votés sur l'extranet, ont vu leur vote annulé automatiquement : Résolution 0005. DAURES / CANOS SERON ADRIEN 22/11/2022 à 18:35 (1694),

### **6 QUITUS AU SYNDIC POUR SON ADMINISTRATION DE L'EXERCICE CLOS AU 30/06/2022**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 4787 tantièmes.

**L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice clos au 30 juin 2022.**

Votent pour : 15 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4413 tantièmes.

Vote contre : 1 copropriétaire présent ou représenté totalisant 374 tantièmes.  
 DUTRON PABION Nicolas ou Madel (2992) (V)  
 S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 16 copropriétaires totalisant 5213 tantièmes.

*En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.*

Les votants par visioconférence suivants, n'ayant pas votés sur l'extranet, ont vu leur vote annulé automatiquement : Résolution 0006. DAURES / CANOS SERON ADRIEN 22/11/2022 à 18:35 (1694),

## **7 REEVALUATION DU BUDGET EN COURS DU 01072022 AU 30062023**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 4787 tantièmes.

**Le contexte économique que nous connaissons depuis plusieurs mois et le fort taux d'inflation qui en résulte, nécessitent de procéder à une réévaluation du budget de l'exercice en cours, et ce afin de nous permettre d'être en capacité de régler les factures des fournisseurs.**

**En effet, les augmentations du coût de l'énergie, de l'assurance et des différents prestataires impactent le budget et, en conséquence, la trésorerie de l'immeuble.**

**L'assemblée générale décide de réévaluer le budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023 joint à la convocation de la présente assemblée, à la somme de 72 550.00 € TTC en lieu et place du budget de 61 000.00 € adopté lors de la précédente assemblée générale.**

**Cette réévaluation sera imputée sur les deux prochains appels de fonds trimestriels de cet exercice (01/2023 et 04/2023).**

Votent pour : 16 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4787 tantièmes.  
 Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.  
 S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 16 copropriétaires totalisant 5213 tantièmes.

*En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.*

Les votants par visioconférence suivants, n'ayant pas votés sur l'extranet, ont vu leur vote annulé automatiquement : Résolution 0007. DAURES / CANOS SERON ADRIEN 22/11/2022 à 18:37 (1694),

## **8 APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DU 01072023 AU 30062024**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 4787 tantièmes.

**L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente assemblée, arrêté à la somme de 72 915.00 € TTC pour l'exercice du 1er juillet 2023 au 30 juin 2024 et qui sera appelé par quart, les dates d'exigibilité étant fixées le 1er jour de chaque trimestre de l'exercice conformément aux dispositions légales actuellement en vigueur.**

**Ce budget prévisionnel est établi et adopté en fonction des taux de TVA applicables au jour de sa rédaction. En cas de modification de ces taux, le syndic est d'ores et déjà autorisé à modifier le budget prévisionnel et les appels de fonds afférents afin de les faire correspondre aux nouveaux taux applicables.**

Votent pour : 16 copropriétaires présents ou représentés totalisant 4787 tantièmes.  
 Vote contre : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.  
 S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 16 copropriétaires totalisant 5213 tantièmes.

*En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.*

Les votants par visioconférence suivants, n'ayant pas votés sur l'extranet, ont vu leur vote annulé automatiquement : Résolution 0008. DAURES / CANOS SERON ADRIEN 22/11/2022 à 18:37 (1694),

## **9 MODIFICATION DE LA REPARTITION DU COUT DU CHAUFFAGE**

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 10000 tantièmes.

**Actuellement, la répartition du coût du chauffage est de 70/30 à savoir :**

**-70% sur la base des consommations relevées sur les compteurs de chauffage loués à ATIS**

**-30 % sur la base des tantièmes de chauffage**

**Proposition : Répartition du coût du chauffage 100 % au prorata des consommations relevées sur les compteurs de chauffage loués à ATIS (voir simulation).**

**L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés, pris connaissance de l'avis du conseil syndical, et après avoir délibéré, décide de modifier la répartition du coût du chauffage en appliquant 100 % du coût au prorata des consommations relevées sur les compteurs de chauffage loués à ATIS. Seul le contrat d'entretien de la sous-station sera réparti au prorata des tantièmes.**

Votent pour : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 3558 tantièmes.  
 Votent contre : 4 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1229 tantièmes.  
 JACOUTOT Lionel ou Claudie (253) - MAILLARD Laurent ou Stéfania (512)  
 GAY Frédéric ou Frédérique (237) représentant GREFFET Bruce (227)  
 S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 16 copropriétaires totalisant 5213 tantièmes.

*L'assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais le vote a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Il est donc procédé immédiatement, conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.*

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 4787 tantièmes.

Votent pour : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 3558 tantièmes.  
 Votent contre : 4 copropriétaires présents ou représentés totalisant 1229 tantièmes.  
 JACOUTOT Lionel ou Claudie (253) - MAILLARD Laurent ou Stéfania (512)  
 GAY Frédéric ou Frédérique (237) représentant GREFFET Bruce (227)  
 S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.

Absents : 16 copropriétaires totalisant 5213 tantièmes.

*En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25-1.*

Les votants par visioconférence suivants, n'ayant pas votés sur l'extranet, ont vu leur vote annulé automatiquement : Résolution 0009. DAURES / CANOS SERON ADRIEN 22/11/2022 à 18:53 (1694),

## **10 QUESTIONS DIVERSES**

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à **19 H 03** .

### **NOTIFICATION DE LA DECISION**

L'original du procès-verbal est conservé dans les minutes et a été signé par le président, les assesseurs, et le secrétaire de séance.

*Conformément à l'article 42.2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'article 14 de la loi du 31 décembre 1985 et par la loi 2018-1021 dite loi Elan du 23 novembre 2018:*

*« 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. »*

*De même, l'article 18 du décret du 17 mars 1967, précise :*

*"Le délai prévu à l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de la notification de la décision, à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants."*

**FAIT A LYON**

**LE 22/11/2022**

**LE PRESIDENT DE SEANCE**

**LE SCRUTATEUR**

**LE SECRETAIRE DE SEANCE**


