



PROCÈS-VERBAL de l'Assemblée Générale Annuelle du 27 juin 2025

Les copropriétaires de l'immeuble sis LES LAURIERS 513 RUE DE SANS SOUCI à LIMONEST (69760) se sont réunis en assemblée générale le **27 juin 2025 à 10 heures** sur convocation adressée par le syndic.

Il a été dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance.
L'état des signatures, à cet instant, permet de constater que 6 copropriétaires sont présents : physiquement, à distance, représentés ou votants par correspondance

L'ensemble représentant **6873/10000** millièmes.

Président de séance : M. VAISON de FONTAUBE (RV3M)

Secrétaire de séance : le syndic

Récapitulatif de présence des copropriétaires

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	5	6838
Présents à distance	0	0
Représentés	1	35
Votants par correspondance	0	0
Absents	4	3127
Totaux	10	10000

Liste des copropriétaires absents

Le président, après avoir constaté que l'assemblée générale était régulièrement constituée et pouvait valablement délibérer, ouvre la séance.

Vote n° 1

Désignation du Président de séance

L'assemblée générale nomme M. VAISON de FONTAUBE (RV3M) en qualité de Président de séance.

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6873	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 2			
<u>Désignation de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance</u>			
L'assemblée générale, ayant constaté l'impossibilité de nommer de scrutateurs, faute de volontaire, décide de ne nommer aucun scrutateur. Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967. Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre de la convocation.			
La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.			
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6873	0	0
Se sont abstenus : Néant			
Se sont opposés à la décision : Néant			
N'ont pas pris part au vote (*) : Néant			
(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.			

Vote n° 3			
<u>Approbation Comptes clos au 31/12/2024</u>			
L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des annexes comptables jointes à la présente convocation, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01 au 31/12/2024. Cette approbation est faite sans réserve.			
La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.			
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6873	0	0
Se sont abstenus : Néant			
Se sont opposés à la décision : Néant			
N'ont pas pris part au vote (*) : Néant			
(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.			

Vote n° 4			
<u>Budget prévisionnel</u>			
Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié, le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne. L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2026 et finissant le 31/12/2026 arrêté à la somme de 24 000 €. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.			
La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.			
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6873	0	0
Se sont abstenus : Néant			
Se sont opposés à la décision : Néant			
N'ont pas pris part au vote (*) : Néant			

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 5

Quitus au syndic au 31/12/2024

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice écoulé.

La résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ** par les personnes ayant pris part au vote.

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6873	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 6

Désignation du Syndic le Cabinet TESSERIM selon les modalités de son contrat joint à la convocation en annexe

L'assemblée générale désigne comme Syndic la S.A.R.L. TESSERIM ayant son siège social à l'adresse suivante : 59, Avenue du Maréchal de Saxe 69003 LYON, représentée par Messieurs Raphaël AGUERA, Olivier CUNY, Franck DOLISY et Jean-Christophe TOMASSONE, en qualité de co-gérants, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le n° 487 818 056, titulaire de la Carte Professionnelle n° CPI 6901 2018 000 023 695, délivrée par la CCI de Lyon, garantie par la société CEGC, ORIAS n° 20001853. Le syndic est nommé pour une durée de 12 mois qui commencera le 01/07/2025 et se terminera 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 Président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

La résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ** par les personnes ayant pris part au vote.

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6873	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 7

Désignation du conseil syndical

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce jusqu'au terme du mandat de syndic : Mme GROS-MICOL (SANS SOUCI), M. VAISON de FONTAUBE (RV3M), M. BROCHET (513 SANS SOUCI), M. RAGACHE (VCR)

La résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ** par les personnes ayant pris part au vote.

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6873	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 8

Consultation du conseil syndical

L'assemblée générale décide de fixer à 1000 € le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation écrite du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6873	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 9

Mise en concurrence des marchés & contrats

L'assemblée générale décide de fixer à 1500 € le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ce montant est valable jusqu'à la prochaine décision de l'assemblée générale à ce sujet.

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6873	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 10

Autorisation à donner à la Police Municipale de pénétrer dans les parties communes

L'assemblée générale autorise la police municipale à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 25, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6873	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 11**Réalisation d'un audit sur le règlement de copropriété**

Connaissance prise des dispositions des articles 6-2, 6-3 et 8 de la loi du 10 juillet 1965, tel qu'introduit par l'article 209II de la loi numéro 2018-1021 modifié par la loi 2022-217 ci-après rappelé, à savoir :

Article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes. »

Article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965

« Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot. »

Article 8 de la loi du 10 juillet 1965

« Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes. Il énumère, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative. »

Article 209II de la loi ELAN modifiée

"Pour les immeubles dont la mise en copropriété est antérieure au 1er juillet 2022, quand le règlement de copropriété ne mentionne pas les parties communes spéciales ou à jouissance privative existantes, le syndicat des copropriétaires inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de cette mention dans le règlement de copropriété. Cette décision est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. L'absence d'une telle mention dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ces parties communes."

Il résulte de l'article 209II de la loi ELAN que les syndicats des copropriétaires doivent mettre en conformité leur règlement de copropriété avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale doit décider, en toute connaissance de cause, de l'opportunité de mettre en conformité le règlement de copropriété.

Par ailleurs, la jurisprudence constante et abondante et notamment la plus récente rappelle ces obligations (Cour de Cass 3ème civ. -19 novembre 2015 ou CA Orléans, 13 janvier 2020, n° 18/01107 et CA de Bordeaux, 01er avril 2021, n° 17/06772). Dans son arrêt du 13 janvier 2020, n° 18/01107, la Cour d'Appel d'Orléans précise: "Le règlement de copropriété ne prévoyant pas une spécialisation des charges par bâtiment et en l'absence de démonstration de diligences conformes à la loi du 23 novembre 2018 dite loi ELAN,..."

A cette fin, le syndicat des copropriétaires décide de missionner la société NOMADE PROCESS pour effectuer un audit de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, et de ses éventuels modificatifs en matière de droit de la copropriété aux fins d'analyse de la documentation régissant la copropriété et de déterminer la nécessité de la mise en conformité du règlement de copropriété.

La résolution est REFUSEE par les personnes ayant pris part au vote.

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	0	6	0
Tantièmes	0	6873	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 12**Travaux de fermeture de la copropriété**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés et de l'avis du conseil syndical, décide d'approuver le principe des travaux de fermeture de la copropriété (portail et clôture grillagée, raccordement électrique et fourniture d'émetteur qui seront facturés à l'unité selon les demandes de chacun), pour un budget travaux de 45000 € TTC.

Accès possible via émetteur, interphone GSM, code, boucle automatique de sortie,
 Un contrat d'entretien devra être souscrit (budget estimé 500 € TTC / an).
 L'assemblée prend acte du fait que les travaux bénéficie d'une garantie de 2 ans.
 L'Assemblée donne mandat au syndic pour faire effectuer le D.A.A.T. (Diagnostic Amiante Avant Travaux) rendu obligatoire par le Décret Amiante du 19/07/2019, faisant suite à la Loi Travail El Khomri d'Août 2016, pour les immeubles construits avant le 01/07/1997.
 Le cas échéant, le financement de ce montant sera effectué dans les mêmes conditions que les travaux dont il est question par un appel complémentaire.

La résolution est REFUSEE par les personnes ayant pris part au vote.

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	0	6	0
Tantièmes	0	6873	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défallants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 13

Travaux de mise en place d'une barrière pour limiter l'accès des véhicules à la copropriété

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés et de l'avis du conseil syndical, décide d'approuver le principe des travaux de mise en place d'une barrière pour limiter l'accès des véhicules à la copropriété, pour un budget travaux de 17000 € TTC (barrière levante, Interphone, émetteurs)

Il est précisé que la mise en place de cette barrière s'accompagne de la mise en place d'un système de contrôle d'accès via interphone GSM et qu'un contrat d'entretien annuel.

Accès possible via émetteur, interphone GSM, code, boucle automatique de sortie,

Un contrat d'entretien devra être souscrit (budget estimé 500 € TTC / an).

L'assemblée prend acte du fait que les travaux bénéficie d'une garantie de 2 ans.

Le financement de ce montant sera effectué dans les mêmes conditions que les travaux dont il est question.

L'Assemblée donne mandat au syndic pour faire effectuer le D.A.A.T. (Diagnostic Amiante Avant Travaux) rendu obligatoire par le Décret Amiante du 19/07/2019, faisant suite à la Loi Travail El Khomri d'Août 2016, pour les immeubles construits avant le 01/07/1997.

Le cas échéant, le financement de ce montant sera effectué dans les mêmes conditions que les travaux dont il est question par un appel complémentaire.

La résolution est REFUSEE par les personnes ayant pris part au vote.

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	1	5	0
Tantièmes	1873	5000	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : SANS SOUCIS SAS (1873/10000),

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défallants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 14

Validation des conditions d'accès au site

Dans le cas où les travaux de fermeture du site seraient validé, l'assemblée générale décide que cette fermeture sera permanente, avec accès par badges, émetteurs, code et via interphone GSM.

La résolution est SANS OBJET

Vote n° 15			
<u>Travaux d'éclairage extérieur</u>			
L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés et de l'avis du conseil syndical, décide d'approuver le principe des travaux d'éclairage extérieur, pour un budget travaux de 7200 € TTC pour revoir tous les éclairages "parkings". L'Assemblée donne mandat au syndic pour faire effectuer le D.A.A.T. (Diagnostic Amiante Avant Travaux) rendu obligatoire par le Décret Amiante du 19/07/2019, faisant suite à la Loi Travail El Khomri d'Août 2016, pour les immeubles construits avant le 01/07/1997. Le cas échéant, le financement de ce montant sera effectué dans les mêmes conditions que les travaux dont il est question par un appel complémentaire.			
La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.			
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6873	0	0
Se sont abstenus : Néant Se sont opposés à la décision : Néant N'ont pas pris part au vote (*) : Néant (* Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.			

Vote n° 15.1			
<u>Choix de l'entreprise intervenante</u>			
L'assemblée donne mandat au conseil syndical pour étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour des prestations identiques dans la limite d'un budget travaux maximum de 7200 € TTC et autorise le syndic à passer commande en conséquence.			
La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.			
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6873	0	0
Se sont abstenus : Néant Se sont opposés à la décision : Néant N'ont pas pris part au vote (*) : Néant (* Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.			

Vote n° 15.2			
<u>Honoraires de suivi technique de travaux</u>			
L'assemblée générale décide de ne pas mandater de maître d'oeuvre pour l'étude et le suivi de ces travaux.			
La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.			
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6873	0	0
Se sont abstenus : Néant Se sont opposés à la décision : Néant N'ont pas pris part au vote (*) : Néant (* Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.			

Vote n° 15.3			
<u>Honoraires administratifs du syndic</u>			
L'assemblée générale approuve le montant des honoraires administratifs de syndic concernant les travaux votés précédemment, qui s'élèvent à 120 € TTC. Le syndic rappelle qu'il ne peut assumer aucune mission de maîtrise d'oeuvre. Le financement de ce montant sera effectué dans les mêmes conditions que les travaux dont il est question.			
La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.			
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6873	0	0
<u>Se sont abstenus</u> : Néant			
<u>Se sont opposés à la décision</u> : Néant			
<u>N'ont pas pris part au vote (*)</u> : Néant			
(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défallants, donc comme n'ayant pas voté.			

Vote n° 15.4			
<u>Financement des travaux</u>			
L'assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférant, seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense (masse Commune Générale). L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies aux dates suivantes : 1 appel le 01/11/2025 Le démarrage des travaux prévu au cours du 4ème trimestre 2025. RAPPEL pour les copropriétaires ayant choisi le mode de règlement des charges trimestrielles par prélèvements mensuels : les sommes dues pour les travaux votés en AG seront prélevées aux dates préalablement décidées ci-dessus.			
La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.			
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6873	0	0
<u>Se sont abstenus</u> : Néant			
<u>Se sont opposés à la décision</u> : Néant			
<u>N'ont pas pris part au vote (*)</u> : Néant			
(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défallants, donc comme n'ayant pas voté.			

Vote n° 16			
<u>Travaux d'abattage de l'épineux situé entre 2 stationnements dans la descente vers le rez de jardin et plantation</u>			
L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés et de l'avis du conseil syndical, décide d'approuver le principe des travaux d'abattage de l'épineux situé entre 2 stationnements dans la descente vers le rez de jardin et plantation de 2 nouveaux arbres (essence - chêne vert ? Et emplacement à valider avec le CS) pour un budget travaux de 1400 € TTC.			
La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.			
Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6873	0	0
<u>Se sont abstenus</u> : Néant			
<u>Se sont opposés à la décision</u> : Néant			
<u>N'ont pas pris part au vote (*)</u> : Néant			

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 16.1

Choix de l'entreprise intervenante

L'assemblée donne mandat au conseil syndical pour étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour des prestations identiques dans la limite d'un budget travaux maximum de 1400 € TTC et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

La résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ** par les personnes ayant pris part au vote.

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6873	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 16.2

Honoraires administratifs du syndic

L'assemblée générale approuve le montant des honoraires administratifs de syndic concernant les travaux votés précédemment, qui s'élèvent à 120 € TTC.

Le syndic rappelle qu'il ne peut assumer aucune mission de maîtrise d'oeuvre.

Le financement de ce montant sera effectué dans les mêmes conditions que les travaux dont il est question.

La résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ** par les personnes ayant pris part au vote.

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6873	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 16.3

Financement des travaux

L'assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférant, seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense (masse générale).

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies aux dates suivantes : 1 appel le 01/08/2025

Le démarrage des travaux prévu au cours du second semestre 2025.

RAPPEL pour les copropriétaires ayant choisi le mode de règlement des charges trimestrielles par prélèvements mensuels : les sommes dues pour les travaux votés en AG seront prélevées aux dates préalablement décidées ci-dessus.

La résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ** par les personnes ayant pris part au vote.

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6873	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 17

Décision à prendre sur la mise en place d'un sous-comptage au niveau des bornes de recharges pour véhicules électriques ou hybrides

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés et de l'avis du conseil syndical, décide d'approuver le principe de procéder à la mise en place d'un sous-comptage au niveau des bornes de recharges pour véhicules électriques ou hybrides, pour un budget travaux de 4000 € TTC.

L'Assemblée donne mandat au syndic pour faire effectuer le D.A.A.T. (Diagnostic Amiante Avant Travaux) rendu obligatoire par le Décret Amiante du 19/07/2019, faisant suite à la Loi Travail El Khomri d'Août 2016, pour les immeubles construits avant le 01/07/1997.

Le cas échéant, le financement de ce montant sera effectué dans les mêmes conditions que les travaux dont il est question par un appel complémentaire.

La résolution est **REFUSEE** par les personnes ayant pris part au vote.

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	0	6	0
Tantièmes	0	6873	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 18

Autorisation à donner aux propriétaires du lot 73 (Rez de Jardin) pour la mise en place d'un compteur ENEDIS

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise les propriétaires du lot 73, à effectuer les travaux de raccordement de leur local au réseau ENEDIS et à procéder à la pose d'un compteur sous réserve de respecter les conditions suivantes :

Travaux effectués aux frais exclusifs des demandeurs

Travaux effectués sous la responsabilité exclusive des demandeurs

Travaux à exécuter dans les règles de l'art par des entreprises dûment habilitées et assurées

Travaux à exécuter conformément à la réglementation en vigueur

Les autorisations administratives nécessaires devront être obtenues par les demandeurs

Les assurances nécessaires devront être souscrites par les demandeurs

Les constats avant travaux nécessaires devront être réalisés par les demandeurs

Les travaux pourront être contrôlés/validés par l'architecte de l'immeuble ou tout homme de l'art compétent pour les travaux concernés, si le syndic ou le conseil syndical le juge utile, le cas échéant, les frais, y compris les honoraires du syndic seront à la charge des demandeurs

Les demandeurs devront prévenir les voisins et respecter les règles pour les jours et horaires possibles pour la réalisation de travaux

Les demandeurs resteront responsables vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les demandeurs supporteront les surcoûts éventuels (démontage, remontage, ...) liés à ces installations dans le cadre de travaux entrepris par la copropriété

La résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE** par les personnes ayant pris part au vote.

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6873	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défallants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 19

Vente sur saisie immobilière

Après avoir entendu l'exposé du syndic sur l'état de la procédure de recouvrement à l'encontre de
propriétaire des lots n° 4, 14, 53, 54, 55, débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date
du 01/04/2025, de la somme de 15148.67 €, l'assemblée générale décide de faire vendre lesdits biens aux
enchères publiques.

A cet effet, l'assemblée générale autorise le syndic à poursuivre la saisie immobilière des lots n° 4, 14, 53, 54,
55, appartenant à

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6873	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défallants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 19.1

Fixation du montant de la mise à prix

L'assemblée générale, prend acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré
adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix qu'il décide de fixer à 25000 €.

L'assemblée générale décide de ne pas provisionner ce montant.

Le syndicat est informé que, le cas échéant, le prix à consigner ne sera pas déduit de la créance du syndicat,
ce dernier ayant vocation à être distribué en fonction de l'ordre de préférence de chacun des privilèges dont
bénéficient les éventuels créanciers sur le bien, en ce compris le syndicat des copropriétaires.

Le syndic fera procéder par tout moyen de droit à l'expulsion de tout occupant éventuel. Il souscrira une
assurance des lots dont le syndicat sera déclaré adjudicataire, faute d'enchérisseur,

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6873	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défallants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 19.2

Fixation du montant des sommes estimées définitivement perdues

Après avoir entendu l'exposé du syndic, l'assemblée générale fixe le montant des sommes estimées
définitivement perdues à 15100 €. Selon les informations connues à ce jour, le syndic informe qu'aucune
somme n'est estimée définitivement perdue.

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6873	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défallants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 20

Informations - Divers

Information sur la procédure de recouvrement des charges en cours

L'assemblée générale précise qu'elle n'est pas opposé à la pose de système visant à empêcher le stationnement sauvage sur les emplacements privatifs sous réserve que le modèle soit validé par le conseil syndical.

INFORMATIONS RELATIVES AUX DONNEES A CARACTERE PERSONNEL (Règlement européen UE 2016/679)

L'assemblée générale prend acte que la régie TESSERIM est amenée à collecter et traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic.

Le délégué à la protection des données (DPO) désigné par le cabinet est JC TOMASSONE,
contact@tesserim.com

D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le décret n°72-678 du 20 juillet 1972, les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967.

Les données à caractère personnel peuvent être transmises à notre service gestion, comptabilité du cabinet, aux notaires, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, aux prestataires intervenant dans l'immeuble.

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972).

Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées. Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du Règlement européen (UE) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21.

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS cedex 02 – tel : 01 53 73 22 22 - www.cnil.fr

RAPPEL SUR LE PAIEMENT DES CHARGES / APPELS DE FONDS

Les appels de charges sont exigibles et doivent être payés auprès du syndic le 1er jour du 1er mois du trimestre civil dans leur intégralité comme prévu par la loi du 10 juillet 1965, afin de faire face aux dépenses de la copropriété.

RELANCE ET MISE EN DEMEURE

A défaut, une relance simple sera envoyée par email, courrier ou sms, suivie le cas échéant d'une mise en demeure recommandée facturée au copropriétaire.

PRELEVEMENT AUTOMATIQUE

Afin d'éviter ce genre de désagrément et pour la bonne gestion de la trésorerie de la copropriété, il est rappelé aux copropriétaires qu'ils ont la possibilité d'opter pour un prélèvement automatique de leurs charges.

MODALITES DE REGLEMENT MENSUEL

Le règlement mensuel des charges est toléré pour les copropriétaires ayant sollicité et obtenu l'accord écrit du syndic. Pour le bon suivi des règlements il ne peut être accepté que par la mise en place d'un prélèvement automatique.

Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'Assemblées Générales

Notification électronique (Article 38 de la Loi / Article 42-1 de la Loi du 10 juillet 1965)

La Loi « Habitat dégradé » du 09 avril 2024,

La loi fait de la notification électronique la norme pour les copropriétés. Les copropriétaires peuvent demander à tout moment de continuer à recevoir des notifications par voie postale. Cette transition doit être encadrée par des décrets pour éviter les abus et garantir l'accessibilité à tous les copropriétaires.

La résolution est EXCLUE DU VOTE

Plus aucune question n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 16 h 15 .

Le Secrétaire

Le Président

Le Scrutateur

POUR INFORMATION

Il convient de prendre note des dispositions de l'article 42 alinéa 2 loi du 10.07.1965 modifié par la loi du 31.12.1985 article 14 qui stipule.

" 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 (Loi N° 85-1470 du 31 décembre 1985) 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 ".

ARTICLE 10

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

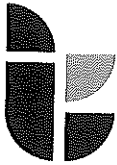
ARTICLES LIES AUX VOTES

Article 24 : Résolution votée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Article 25 : Résolution votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Article 25-1 : Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Article 26 : Résolution votée à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix de la copropriété.



tesserim
Gestion • Location • Syndic • Transaction



04 72 820 820
59 avenue Maréchal de Saxe
69003 LYON
tesserim.com

Lyon, le 28/08/2025

OBJET : Attestation de non-recours

Nos réf. : SDC n° T144 – Les Lauriers
513, rue Sans Souci – 69760 Limonest

Madame, Monsieur,

Agissant en qualité de syndic de l'immeuble référencé ci-dessus, et par la présente, nous vous informons que l'assemblée générale de la copropriété qui s'est tenue le 27/06/2025, n'a fait l'objet, à ce jour, d'aucun recours.

Vous souhaitant bonne réception de ces éléments, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Franck Dolisy

Syndic de copropriété – Gestion – Location – Transaction S.A.R.L au capital de 12 200.00 €.
RCS 498 482 876 Carte Professionnelle n° CPI 6901 2018 000 023 695
Délivrée par la CCI Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne RCP AIG EUROPE
Caisse de Garantie Financière CEGC Garanties : Gestion : 750 000 € - Syndic de copropriété
3 000 000 € - Transaction 110 000 €
ORIAS n° 20001853

