



**rolin-bainson**

VOTRE EXPERT IMMOBILIER

N/REF : / - 0762  
IMM : LE WILSON  
62 RUE GABRIEL PERI  
69100 VILLEURBANNE

**PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE  
IMMEUBLE LE WILSON  
62 RUE GABRIEL PERI  
69100 VILLEURBANNE**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU 18 septembre 2024 17 H 00**

Les copropriétaires de LE WILSON 62 RUE GABRIEL PERI 69100 VILLEURBANNE se sont réunis le mercredi 18 septembre 2024 à 17 H 00 à Dans les bureaux du syndic 1 rue d'Alsace, 1er étage, 69100 VILLEURBANNE, à la suite de la convocation de l'assemblée générale qu'ils ont reçue.

**rolin-bainson.fr**

 1 rue d'Alsace  
69100 Villeurbanne

 04 78 93 97 69

 [contact@rolin-bainson.com](mailto:contact@rolin-bainson.com)

réception et téléphone du lundi au jeudi de 9h à 11h30 & de 13h30 à 17h30 sauf le vendredi fermeture à 16h

S.A. au capital de 38.874,50 euros - SIREN 957 521 115 - TVA intracommunautaire FR22 957 521 115 000 23 - BRC Lyon - Membre de l'Union des Syndicats de l'Immobilier - Garantie par CEGC -128, rue La Boétie - 75008 PARIS - carte n°530 - assurance R.C. Allianz 87 rue de Richelleu - 75113 Paris cedex 02 - Carte professionnelle 73-9 délivrée par la préfecture du Rhône - Lyon pour les opérations de courtage d'assurance garantie financière et assurance de responsabilité civile professionnelle conforme aux articles L530-1 et L530-2 du code des assurances   
[www.orias.fr](http://www.orias.fr) - n°orias: 07 005 946

HA

RS.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté **au début de l'assemblée** :

**Membres présents et représentés :**

Total : 5 copropriétaires et 278 tantièmes

**Membres absents :** Mesdames et Messieurs :

ANDRIEU WILLIAMS (32) - BERTHIER\*\*\* Axelle Josiane Denise (36) - BURGUBURU CECILE ALEXIS (30) - CHESTER (35) - DAUPHIN FRANCK (48) - DOUN C/O REGIE OPTIGERE (130) - FERRIER-GIRAUD G. & S. (67) - GIRAUD NICOLAS (63) - LOLA (17) - MANSEUR AZZEDINE (58) - MAZILLE-GENETIER (18) - MERINDOL PATRICK (72) - MOROSINI MARGARETH (17) - PANSARD SOPHIA (18) - PAUL Arnaud (32) - PIPAS DE GIRASOL (49) - RIONDEL \*\*\* (26) - UBYMMO\*\*\* MME MURIELLE TREILLES MISSIO (72) - VESPASIEEN JOSE (61)

Total : 19 copropriétaires et 881 tantièmes

Soit un total de présents et représentés de :

Tantièmes **278** sur 1159

Copropriétaires **5** sur 24

**1. Election du Président de séance**

*CLE MASSE GENERALE*

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 278 tantièmes.

L'Assemblée générale désigne, pour assurer les fonctions de Président Monsieur SERR.

A l'unanimité, les copropriétaires présents ou représentés ont voté pour.

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

**2. Election des scrutateurs**

*CLE MASSE GENERALE*

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 278 tantièmes.

Les copropriétaires ne souhaitent pas désigner de scrutateur.

A l'unanimité, les copropriétaires présents ou représentés ont voté pour.

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

**3. Election du secrétaire de séance**

*CLE MASSE GENERALE*

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 278 tantièmes.

L'assemblée générale prend acte que le secrétariat de séance est assuré par le syndic.

A l'unanimité, les copropriétaires présents ou représentés ont voté pour.

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

**4. Approbation des comptes de l'exercice 2022/2023 (du 1er Octobre 2022 au 30 Septembre 2023)**

CLE MASSE GENERALE

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 278 tantièmes.

L'assemblée générale approuve sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 1er Octobre 2022 au 30 Septembre 2023, comptes qui ont été adressés à chacun des copropriétaires, et vérifiés par le conseil syndical le 12/01/2024.

A l'unanimité, les copropriétaires présents ou représentés ont voté pour.

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

**5. Vote du budget prévisionnel de l'exercice 2024/2025 (du 1er Octobre 2024 au 30 Septembre 2025 ), fixé à la somme de 21 000 euros.**

CLE MASSE GENERALE

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 278 tantièmes.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente assemblée.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté du Conseil Syndical, pour l'exercice 2024/2025 du 1er Octobre 2024 au 30 Septembre 2025 est arrêté à la somme de 21 000 euros.

Conformément au Règlement de Copropriété et / ou à la décision prise antérieurement par l'assemblée générale, le recouvrement des sommes entérinées s'effectue au moyen d'appels de fonds trimestriels.

A l'unanimité, les copropriétaires présents ou représentés ont voté pour.

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

**6. Alimentation du fonds de travaux conformément à l'art. 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**

CLE MASSE GENERALE

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 1159 tantièmes.

L'Assemblée générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance des dispositions de la loi ALUR du 24/03/2014 et de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prend acte de l'obligation d'alimentation du fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire destiné à faire face aux dépenses entraînées par :

- des travaux prescrits par les lois et règlements
- ainsi que des travaux décidés en assemblée générale

La cotisation annuelle obligatoire destinée à alimenter le fonds de travaux ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel. Ce fonds est donc alimenté par une cotisation annuelle versée par les copropriétaires à hauteur de 5%, suivant plusieurs appels de fonds dont la fréquence sera identique à la fréquence d'appel du budget annuel.

HA

P-S

Il sera placé sur un livret A ou équivalent.

Il est rappelé qu'au sens de l'art. 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot.

A l'unanimité, les copropriétaires présents ou représentés ont voté pour.

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

CONORCET - KONIACHYNA (63) quitte l'assemblée à 17 H 20 pour la résolution 0007.

### **7. Désignation des membres du Conseil Syndical - Fixation de la durée de la mission des personnes élues. - Vote nominatif**

*CLE MASSE GENERALE.*

*Cette résolution n'est pas étudiée*

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 1159 tantièmes.

N'ayant pas le quorum lors de l'assemblée, cette résolution ne peut être étudiée.

CONORCET - KONIACHYNA (63) rejoint l'assemblée à 17 H 21.

### **8. Mise en conformité du règlement de copropriété à l'égard de la loi ELAN - Information visant à recenser les lots concernés**

*CLE MASSE GENERALE*

Cette résolution est étudiée sans vote. Le syndic informe les copropriétaires qu'il résulte des articles 206 et 209 de la loi ELAN modifiée par la loi 3DS du 21 février 2022, que le règlement de copropriété doit désormais mentionner, le cas échéant :

- l'existence des parties communes à jouissance privatives
- l'existence de parties communes spéciales
- la création et la consistance des lots transitoires

Les syndicats des copropriétaires doivent donc mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions précitées.

A cette fin, et dans un objectif de recensement, les copropriétaires qui seraient concernés par l'un de ces cas doivent se manifester auprès du syndic par lettre recommandée avec accusé de réception.

05

MA

**9. Mise en conformité du règlement de copropriété à l'égard de la loi ELAN**  
**- Réalisation d'un audit du règlement de copropriété**

CLE MASSE GENERALE

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 278 tantièmes.

Ayant été informée de l'obligation de mise en conformité du règlement de copropriété prévue par les articles 206 et 209 de la loi ELAN, et après avoir étudié les devis joints à la convocation, l'assemblée générale décide de faire réaliser un audit du règlement de copropriété.

**Votent pour** : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 98 tantièmes

CHAILLAN Nicolas (35) (C) - CONORCET - KONIACHYNA (63) (C)

**Votent contre** : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 180 tantièmes.

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

**Absents** : 19 copropriétaires totalisant 881 tantièmes.

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

**10. Fixation du montant des honoraires que le syndic est en droit de percevoir pour la gestion de la résolution N°9**

CLE MASSE GENERALE

Cette résolution n'est pas étudiée

**11. PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPT) et DPE Collectif- Modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et du DPE Collectif.**

CLE MASSE GENERALE

Cette résolution est étudiée sans vote. L'obligation rentrera en vigueur pour la copropriété le :

- Pour le PPT : En 2025

- Pour le DPE COLLECTIF : En 2026

Extraits de l'art. 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi Climat du 22 août 2021 :

A l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi. Il est actualisé tous les dix ans.

Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble, du diagnostic de performance énergétique et du diagnostic technique le cas échéant :

1° La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

2° Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 dudit code que les travaux mentionnés au 1° du présent l permettent d'atteindre ;

3° Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;

4° Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Si le diagnostic technique global ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndic est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.

Le projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration ou sa révision.

Lorsque ce projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux.

MA

P.S

L'article L126-31 du code de la construction et de l'habitation dispose :

Tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 dispose d'un diagnostic de performance énergétique réalisé dans les conditions prévues à l'article L. 126-26.

Ce diagnostic est renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1er juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C au sens de l'article L. 173-1-1.

Le calendrier d'entrée en vigueur de l'obligation est le suivant :

- o A compter du 1.1.2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces,
- o A compter du 1.1.2025, pour les copropriétés entre 51 et 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;
- o A compter du 1.1.2026, pour les copropriétés d'au plus 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

## **12. TRAVAUX - Modalités de financement et d'exécution des travaux de remplacement de solin et morraine sur caniveaux mural.**

*CLE BATIMENT C*

Cette résolution n'est pas étudiée

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés, pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical, et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux de remplacement de solin et morraine sur caniveaux mural.

Aucun copropriétaire du bâtiment C n'étant présent ou représenté lors de l'assemblée, cette résolution ne peut donc pas être votée.

## **13. Mandat à donner au Conseil Syndical de l'immeuble pour le choix du prestataire pour la réalisation des travaux de remplacement de solin et morraine sur caniveaux mural.**

*CLE BATIMENT C*

Cette résolution n'est pas étudiée

## **14. TRAVAUX - Modalités de financement et d'exécution des travaux de réfection des marches d'escaliers de la passerelle du BATIMENT C.**

*CLE BATIMENT C*

Cette résolution n'est pas étudiée L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés, pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical, et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux de réfection des marches de la passerelle du BATIMENT C.

Aucun copropriétaire du bâtiment C n'étant présent ou représenté lors de l'assemblée, cette résolution ne peut donc pas être votée.

## **15. Mandat à donner au Conseil Syndical de l'immeuble pour le choix du prestataire pour la réalisation des travaux de réfection des marches d'escaliers de la passerelle du BATIMENT C.**

*CLE BATIMENT C*

Cette résolution n'est pas étudiée

MA

P.S.

**16. TRAVAUX - Modalités de financement et d'exécution des travaux de reprises des souches de cheminées**

*CLE MASSE GENERALE*  
Cette résolution n'est pas étudiée

Ces travaux seront proposés à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale qui se déroulera entre novembre 2024 et Janvier 2025.

**17. Mandat à donner au Conseil Syndical de l'immeuble pour le choix du prestataire pour la réalisation des travaux de reprises des souches de cheminées**

*CLE MASSE GENERALE*  
Cette résolution n'est pas étudiée

**18. Point d'information : Dossier sinistre en cours : Affaissement de plancher dans le bâtiment A**

*CLE MASSE GENERALE*  
Cette résolution est étudiée sans vote. Le bureau d'étude CIMEO a été mandaté dans le cadre de ce dossier sinistre. Ce dossier est toujours en cours.

Vous trouverez ci-joint le premier rapport reçu de CIMEO.

MA

5

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18 H 30.

**LE PRESIDENT**  
**Monsieur SERR**



**LA SECRETAIRE**  
**Madame ALAUX**



SOCIETE D'ADMINISTRATION  
ET DE GESTION D'IMMEUBLES  
COURTAJE D'ASSURANCES  
ROLIN-BAINSON - 1 RUE D'ALSACE  
69100 VILLEURBANNE



copie certifiée conforme à l'original

L'article 42 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965 dispose dans ses alinéas 2 et 3 que :

« 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, sans ses annexes. 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 ».