



RESIDENCE 18 RUE CLAUDE DRIVON - 42800 RIVE DE GIER

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE Du lundi 13 janvier 2025



Citya Nova - Tél.: 0477221399
32 place de la liberté 42400 Saint-Chamond
SARL au capital de 1000.00 € - 809078041 Saint Etienne Carte professionnelle : 4202202200000031
délivré par C.C.I, CCI de Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne - Garanties financières : GALIAN - 89 rue
La Boétie 75008 Paris - N° ORIAS :





PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Nég

Le **lundi 13 janvier 2025 à 17h00**, les copropriétaires de la résidence **18 RUE CLAUDE DRIVON - 42800 RIVE DE GIER** se sont réunis **CITYA NOVA CFM 63 RUE JEAN JAURES 42800 RIVE DE GIER** en assemblée générale **ANNUELLE** sur convocation du syndic CITYA NOVA, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA NOVA** est représenté par [REDACTED].

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **1 copropriétaires sur 4** sont présents ou valablement représentés et représentent **106 tantièmes / 1000 tantièmes**.

[REDACTED] –

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

[REDACTED]
représentant **526 tantièmes / 1000 tantièmes** étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défailants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit [REDACTED].

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 106 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 106 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 106 tantièmes / 106 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 106 tantièmes / 106 tantièmes.

ARRIVENT EN COURS DE SEANCE : [REDACTED] à 17h05

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale revient sur la présence résolution après l'arrivée de [REDACTED] comme scrutateur.

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 des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 474 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 474 tantièmes.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 474 tantièmes / 474 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 474 tantièmes / 474 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Election du secrétaire de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale élit : XXXXXXXXXX

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 474 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 474 tantièmes.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 474 tantièmes / 474 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 474 tantièmes / 474 tantièmes.**

RESOLUTION N°04: Rapport du syndic/conseil syndical pour l'exercice N du 01/07/2023 au 30/06/2024.

Le conseil syndical : fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 01/07/2023 au 30/06/2024.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°05: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/07/2023 au 30/06/2024 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical (S'IL EN EXISTE UN) rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale (n'a pas d'observation particulière à formuler) après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/07/2023 au 30/06/2024, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, (après en avoir délibéré), approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 7540.90 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 474 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 474 tantièmes.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 474 tantièmes / 474 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 474 tantièmes / 474 tantièmes.**

RESOLUTION N°06: Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N du 01/07/2023 au 30/06/2024. Article 24

L'assemblée générale des copropriétaires donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N arrêté au 30/06/2024.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 474 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 474 tantièmes.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 474 tantièmes / 474 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 474 tantièmes / 474 tantièmes.**

RESOLUTION N°07: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/07/2024 au 30/06/2025 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale qui s'est tenue le 13/02/2024 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/07/2024 au 30/06/2025 pour un montant de 6545.00 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation (et en avoir délibéré), l'assemblée décide de le modifier pour le porter ou le ramener à la somme de 8015.00 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/07/2024 au 30/06/2025.

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres avec régularisation des montants déjà appelés à l'échéance du prochain appel de fonds.

Le syndic ajustera à 1/6ème (Art.35 du décret) du montant du budget prévisionnel l'avance constituant la réserve. Cet ajustement de 1470 EUROS TTC est exigible le premier jour du trimestre qui suit la date de la tenue de l'assemblée générale, et sera effectué automatiquement chaque année pour être ainsi maintenu à 1/6ème du budget prévisionnel.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 474 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 474 tantièmes.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 474 tantièmes / 474 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 474 tantièmes / 474 tantièmes.**

RESOLUTION N°08: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/07/2025 au 30/06/2026. Article 24

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 01/07/2025 et finissant le 30/06/2026 arrêté à la somme de 8015.00 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste 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.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 474 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 474 tantièmes.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 474 tantièmes / 474 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 474 tantièmes / 474 tantièmes.**

RESOLUTION N°09: Point sur les procédures contentieuses.

Point sur les procédures contentieuses.

- Nom du copropriétaire : DELAGE propriétaire des lots 2, 13, 14 15 et 17.
- Débit : 4287.55€
- Mesures prises par le syndic : mises en demeures, actes d'huissier pour saisie bancaire, nouvelle procédure en contentieux malgré de nombreux appels et messages vocaux pour tenter d'améliorer la situation.
- Mise en demeure : 09/08/2024, 18/10/2024.
- Exécution en cours.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°10: Clause d'aggravation des charges. Article 24

Pour la bonne collaboration et le maintien d'une relation harmonieuse entre les Copropriétaires, l'Assemblée Générale des Copropriétaires, (après en avoir délibéré), décide que, d'une façon générale, tous les frais exposés par le Syndicat des Copropriétaires, par la faute ou la négligence d'un Copropriétaire ou de l'une des personnes résidant sous son toit, lui seront imputés de plein droit.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 474 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 474 tantièmes.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 474 tantièmes / 474 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 474 tantièmes / 474 tantièmes.**

RESOLUTION N°11: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet les réparations en toiture. Article 24

Devis joint(s) à la convocation des entreprises :

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical (et après en avoir délibéré), décide d'effectuer les travaux suivants : travaux de réparation de la toiture

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

-BEUFILS : 1733.60€

-BEUFILS : devis initial de 1733.60€ avec option couloirs zinc 2793.00 HT, soit 4805.90 € TTC

-LA CORDISTERIE (devis en attente)

-MARCIANO (devis en attente)

-LANA (devis en attente)

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise BEUFILS prévue pour un montant prévisionnel de 4 805.90 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total deEUROS TTC (rappeler le coût de revient total des travaux) seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Bâtiment A.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 3 trimestres:

-1/3 environ soit 1600 EUROS au 1er avril 2025

-1/3 environ soit 1600 EUROS au 1er juillet 2025

-le tiers restant soit 1605.90 EUROS au 1er octobre 2025

La résolution est validée par les copropriétaires présents mais le syndic attendra des devis comparatifs et les copropriétaires choisiront la société lorsque la comparaison sera possible afin de choisir le devis le plus compétitif.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 507 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 507 tantièmes.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 507 tantièmes / 507 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 507 tantièmes / 507 tantièmes.**

RESOLUTION N°12: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants à des travaux de réparation de la toiture précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux soit 218.45 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 11.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 507 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 507 tantièmes.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 507 tantièmes / 507 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 507 tantièmes / 507 tantièmes.**

RESOLUTION N°13: Mise en concurrence du contrat d'entretien des parties communes Article 24

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions des contrats présentées pour l'entretien des parties communes et la gestions des poubelles.

-RG NET

Le contrat actuel est avec la société DMEI pour un montant total de 144€ par mois pour la gestion des poubelles et le nettoyage une fois par mois des parties communes.

Le syndic se rapprochera de la mairie pour envisager l'installation d'un robinet dans les parties communes pour le nettoyage des bacs et des espaces communs.

Une société sera choisie pour remplacer la société actuelle en gardant le même budget actuellement aloué si ce n'est moindre.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 474 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 474 tantièmes.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 474 tantièmes / 474 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 474 tantièmes / 474 tantièmes.**

RESOLUTION N°14: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

La mairie sera contactée à propos du recommandé qui a été envoyé aux autres copropriétaires concernant l'interdiction de stationnement dans la cour alors qu'ils y avaient accès depuis 1961.

Le syndic se rapprochera également de la mairie pour lancer une procédure d'insalubrité concernant les lots de [REDACTED] et voir ce qui peut être entrepris.

La mairie sera également sollicitée pour mettre un point d'eau accessible comme indiqué précédemment pour la société de nettoyage.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

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.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. Art.26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h07.

DISPOSITIONS LEGALES :

→ Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

→ Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " 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 ".

→ Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance,

CITYA NOVA

Directeur,



Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,

CITYA NOVA

Gestionnaire Copropriété,

