

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

### SAINTE CECILE - 31100 TOULOUSE

Le **jeudi 13 juillet 2023** à 17h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis DANS LES BUREAUX DU SYNDIC 12 RUE MICHEL LABROUSSE BAT 8 - 1ER ETAGE 31100 TOULOUSE

#### Copropriétaires présents et représentés et votants par correspondance:

BLANCHOT Dominique ou Régine (162) - CLUZEL Jean-Michel (270) - DELAGRANGE Marie-Paule /0 (360) - SAJAS S./ROY P. (385) représentant CAMPARO G. / DUFFAR N. (150), EL KALAI Brahim & Malika (135), FERREIRA DE SOUSA Rui (363) - WERBROUCK NILS ET MATHILDE (162) représenté par AYOUNI -

**sont présents ou représentés ou votant par correspondance : 8/43 copropriétaires, totalisant**

**1987 / 9080 tantièmes généraux.**

#### Copropriétaires absents ou non représentés :

Melle ABADIE Nicole (135), Mr AU Kien Quoc (179), Mr AUDA Robin (290), M. ou Mme BECAIS / TOUSSIRT Anthony & Leila (179), Melle BONNAFOUS Jacqueline (179), Mr BONNERY Aymeric (179), M. ou Mme CAGNOL / SCAMPA Rémy & Victoria (542), Mr CAZAUX Lilian (385), Indivision CHAVAGNE (192), Mme DALL AGLIO Maryse (179), Mr DELPY Patrice (270), Mme DEMICHELIS Alixia (176), Melle FERRATGE Ana (351), Mr FLINT Daniel (277), Mr ou Mme FRANCE Aude (243), Mme GOUBERT-GAEBELE Colette (135), Mr GUYONNEAU Julien. /D (290), Mr LAFFARGUE Elie (579), Mme MASIAS-JORDA Simone (37), Mr MONTOUT Ludovic (135), Mr OULAHAL Rachid (12), Mr ou Melle PRUDOR F. / LARIBE N. (179), M. RACHA Alexandre (123), Mme RAMBAUD Sophie (25), Mr ROLLIN Jean-Marie (150), Mr ou Mme ROUANET Marc (25), Mr SARTORIS Christian (167), SDC 0018 SAINTE CECILE (0), Mr ou Mme SEGUIER Jean-Luc (277), Mr ou Mme SIMBOZEL Luc & Valérie (12), Mme SIRE DE VILAR Dominique (372), Mr THOMAS Laurent (176), Mr ou Mme TRABOUILLET ROMUALD/FLORENCE (135), Mr ou Mme TROPIS Jean Jacques et Sophie (179), Mme VAN DE WEYER Anne-Sophie (179), SCI XJC (150),

**sont absents ou non représentés : 36 / 43 copropriétaires, totalisant 7093 / 9080 tantièmes généraux.**

Les mandats de votes, donnés par un copropriétaire sans indication du nom du mandataire et reçus par le syndic, ont été distribués par le président du conseil syndical ou un membre du conseil syndical ou le président de séance.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

#### **Résolution n° 01**

##### **ELECTION DU PRESIDENT OU DE LA PRESIDENTE DE SEANCE**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

--- RESOLUTION ---

L'assemblée générale, après examen des candidatures, désigne M.SAJAS en qualité de président de séance. ---

- OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE ---

Vote(nt) POUR : 8 copropriétaire(s) totalisant 1987 / 1987 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

#### **Résolution n° 02**

##### **ELECTION DES SCRUTATEURS DE SEANCE**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

--- RESOLUTION ---

Après avoir élu son président /sa présidente de séance, est élu, scrutateur Mme SIMBOZEL--OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE ---

Vote(nt) POUR : 8 copropriétaire(s) totalisant 1987 / 1987 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

#### **Résolution n° 03**

##### **ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

--- RESOLUTION ---

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance le Syndic ADL représenté par N.GANGITANO ---OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE ---

Vote(nt) POUR : 8 copropriétaire(s) totalisant 1987 / 1987 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

**Résolution n° 04**

**COMPTE RENDU DE GESTION DE L'EXERCICE, APPROBATION DES COMPTES : Exercice du 01-01-2022 au 31-12-2022**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Compte rendu du conseil syndical

--- RESOLUTION ---

En application de l'article 18.1 de la loi du 10/07/65 (Loi n° 85-1470 du 31/12/85), les copropriétaires qui le désirent auront la possibilité de consulter les pièces justificatives de charges dans les bureaux d'ADL MOULLIN-TRAFFORT à compter de ce jour et sur rendez-vous.

Le syndic commente les comptes des charges et des recettes de la copropriété et indique que le solde de trésorerie au 31-12-2022 s'élève à 26991.03 € créditeur. L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation, répartition et sans réserves, les comptes des charges de l'exercice du 01-01-2022 au 31-12-2022 qui s'élèvent à 31 407.93 € ; comptes qui ont été adressés à chacun des copropriétaires. (Il est précisé qu'ont été envoyés avec la convocation les décomptes de charges individuels. Ces décomptes deviendront définitifs et le montant indiqué n'apparaîtra sur votre extrait de compte, qu'avec l'approbation des comptes sans modification au cours de cette assemblée générale. Chaque propriétaire pourra récupérer sur son espace personnel le document Décompte de charges ). ---OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE---

Les comptes ont été vérifiés par les membres du conseil syndical le 05-04-2023

M. SAJAS demande à ce que le scomptes rendus des visites lui soient adressées.

Vote(nt) POUR : 8 copropriétaire(s) totalisant 1987 / 1987 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

**Résolution n° 05**

**INFORMATION SUR LE SUIVI DE LA RESIDENCE ET LE SUIVI DES DECISIONS D'ASSEMBLEE GENERALE**

*Conditions de majorité de l'.*

- Point sur l'occupation du logement N° 14,

La propriétaire nous a informé qu'elle a mis en place une procédure en vue de l'expulsion de son locataire. Ce dernier

a constitué un dossier de surendettement afin de pouvoir annuler la demande d'expulsion. L'avocate de la propriétaire a contesté sa demande et est dans l'attente de la décision du Tribunal en vue de l'expulsion. La propriétaire nous a informé en avril 2023 que l'huissier avait fait parvenir en date du 15.03.2023, le commandement et que le locataire Monsieur SLAMNIA avait 2 mois pour quitter le logement de lui-même. Sinon la propriétaire devra attendre la décision de la préfecture pour convenir d'une date d'expulsion.

- Mise en conformité du règlement de copropriété par rapport au problème des emplacements du sous-sol :

A ce jour nous n'avons pas eu de retour de la part de Mme RAMBAUD point en attente

POINT SUR LES TRAVAUX DECIDES LORS DE LA DERNIERE ASSEMBLEE GENERALE :

MISE A JOUR DU DTA AVEC UN REPÉRAGE COMPLÉMENTAIRE le diagnostic complémentaire réalisé en mai 2023 pour la somme de 320.00€ qui apparaîtra sur l'exercice qui sera cloturé au 31-12-2023 précise qu'il n'y a pas d'amiante dans l'immeuble au niveau des matériaux de la liste B.

REALISATION DU PLAN PLURIANNUEL Nous avons validé le devis de l'entreprise HELLIO nous avons transmis tous les documents nécessaires (factures, règlement de copropriété, factures diverses ....certains logements vont être visités et nous devrions avoir le diagnostic pour la fin de l'année.

REALISATION DE TRAVAUX DE REPARATION DES CANALISATIONS AUTOUR DU BATIMENT. Le devis de l'entreprise TELEREP a été validé en vue de la rehausse des regards le curage des canalisation en vue de leur tubage. Les travaux seront réalisés en septembre

CREATION D'UN PAILLASSON PLUS GRAND A L'ENTREE DE LA RESIDENCE ces travaux ont été réalisés en début de semaine par l'entreprise RENOV HOME pour un montant de 508.72€ au lieu des 1500.00€ votés. Ce montant apparaîtra sur l'état des dépenses de 2023.

Arrivent en cours de résolution : DELPY Patrice (270) (17:49:00) -

**Résolution n° 06**

**REEVALUATION DU BUDGET EN COURS: Exercice du 01-01-2023 au 31-12-2023**

mm  
SS  
VS

Conditions de majorité de l'Article 24.

--- RESOLUTION ---

Il est rappelé que le budget actuellement voté est de 30 600.00€

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel détaillé poste par poste, élaboré par le syndic assisté du conseil syndical, pour l'exercice du 01-01-2023 au 31-12-2023 arrêté à la somme de 33 930.00 € auquel s'ajoute la somme de 1696.00 € au titre du fonds de travaux loi Alur (5% du budget annuel).

L'assemblée générale prend acte que ce budget sera exigible selon la périodicité suivante :

- 25% les 1er de chaque trimestre de l'exercice comptable.

L'assemblée générale prend acte que les honoraires de syndic et les frais de gestion courante seront répartis, conformément à la loi et au règlement de copropriété en fonction des tantièmes généraux. L'assemblée générale décide que les honoraires hors gestion courante, pour les prestations individuelles, telles que définies dans le contrat de syndic seront facturées et imputées directement sur le compte individuel du copropriétaire concerné Prestations concernées: - recouvrement des impayés (mise en demeure , remise du dossier à l'avocat, constitution dossier procédure, prise d'hypothèque, saisie loyers, suivi des jugements) - Mutations renseignements, (renseignements fournis au notaire, frais de mutation, délivrance de documents divers, recherche d'adresse, traitement de courriers pour fausse adresse, traitement pour frais d'opposition)---

OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE---

Vote(nt) POUR : 9 copropriétaire(s) totalisant 2257 / 2257 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

#### Résolution n° 07

#### ETUDE ET VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL : Exercice du 01-04-2024 au 31-12-2024

Conditions de majorité de l'Article 24.

--- RESOLUTION ---

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel détaillé poste par poste, élaboré par le syndic assisté du conseil syndical, pour l'exercice du 01-01-2023 au 31-12-2023 arrêté à la somme de 33 930.00 € auquel s'ajoute la somme de 1696.00 € au titre du fonds de travaux loi Alur (5% du budget annuel).

L'assemblée générale prend acte que ce budget sera exigible selon la périodicité suivante :

- 25% les 1er de chaque trimestre de l'exercice comptable.

L'assemblée générale prend acte que les honoraires de syndic et les frais de gestion courante seront répartis, conformément à la loi et au règlement de copropriété en fonction des tantièmes généraux. L'assemblée générale décide que les honoraires hors gestion courante, pour les prestations individuelles, telles que définies dans le contrat de syndic seront facturées et imputées directement sur le compte individuel du copropriétaire concerné Prestations concernées: - recouvrement des impayés (mise en demeure , remise du dossier à l'avocat, constitution dossier procédure, prise d'hypothèque, saisie loyers, suivi des jugements) - Mutations renseignements, (renseignements fournis au notaire, frais de mutation, délivrance de documents divers, recherche d'adresse, traitement de courriers pour fausse adresse, traitement pour frais d'opposition)---

OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE---

Vote(nt) POUR : 9 copropriétaire(s) totalisant 2257 / 2257 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

#### Résolution n° 08

#### MANDAT DE SYNDIC : désignation comme syndic de la société A.D.L immobilier Durée de son mandat. Signature du contrat de syndic par le président de séance.

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

--- RESOLUTION ---

L'assemblée générale, désigne, en qualité de syndic la société A.D.L immobilier, sise 22 bis Avenue Honoré Serres à Toulouse 31000, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le n° 301 169 116, représentée par Monsieur Franck COIBION, en sa qualité de gérant, titulaire de la carte professionnelle CPI 3101 2018 000 036 193 délivrée par la CCI le 2/06/2021 et valable jusqu'au 01/06/2024. Garantie par la société de caution mutuelle dite GALIAN dont le siège est situé 89 rue de la Boétie 75008 PARIS, renouvelée le 02/06/2021. Assurée en responsabilité civile professionnelle par MMA entreprise s'out le n° de police 127100482 renouvelée le 1er janvier 2021.

Le syndic est nommé :

- pour une durée de 12 mois
- qui commencera à courir le 01-10-2023
- pour se terminer le 30-09-2024
- le montant forfaitaire annuel du contrat est de : 6 530.00€

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 générale.

M  
SS  
VS

L'assemblée générale désigne le président / la présidente de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.--- OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE ---

Vote(nt) POUR : 9 copropriétaire(s) totalisant 2257 / 9080 tantièmes. Ont voté pour : BLANCHOT Dominique ou Régine (162), CAMPARO G. / DUFFAR N. (150), CLUZEL Jean-Michel (270), DELAGRANGE Marie-Paule / O (360), DELPY Patrice (270), EL KALAI Brahim & Malika (135), FERREIRA DE SOUSA Rui (363), SAJAS S./ROY P. (385), WERBROUCK NILS ET MATHILDE (162),

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorité

Une nouvelle assemblée générale sera reconvoquée en septembre afin de voter ce point

#### Résolution n° 09

**SECOND VOTE SI LE PROJET DE RESOLUTION N° 8 A RECUEILLI AU MOINS UN TIERS DES VOIX DE TOUS LES COPROPRIETAIRES - MANDAT DE SYNDIC : désignation comme syndic de la société A.D.L immobilier Durée de son mandat. Signature du contrat de syndic par le président de séance.**

Résolution non soumise à un vote.

--- RESOLUTION ---

L'assemblée générale, désigne, en qualité de syndic la société A.D.L immobilier, sise 22 bis Avenue Honoré Serres à Toulouse 31000, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le n° 301 169 116, représentée par Monsieur Franck COIBION, en sa qualité de gérant, titulaire de la carte professionnelle CPI 3101 2018 000 036 193 délivrée par la CCI le 2/06/2021 et valable jusqu'au 01/06/2024. Garantie par la société de caution mutuelle dite GALIAN dont le siège est situé 89 rue de la Boétie 75008 PARIS, renouvelée le 02/06/2021. Assurée en responsabilité civile professionnelle par MMA entreprise sous le n° de police 127100482 renouvelée le 1er janvier 2021.

Le syndic est nommé :

- pour une durée de 12 mois
- qui commencera à courir le 01-10-2023
- pour se terminer le 30-09-2024
- le montant forfaitaire annuel du contrat est de : 6 530.00€

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 générale.

L'assemblée générale désigne le président / la présidente de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.--- OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE ---

#### Résolution n° 10

**LOI 85-1470 DU 31/12/1985 ARTICLE 4EME: Election du conseil syndical. Durée de ses fonctions. Candidature de MME RAMBAUD**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

Pour rappel ont été nommés membres du conseil syndical lors de la dernière assemblée générale : Mme RAMBAUD, M. SAJAS, DELPY, et LAFFARGUE

--- RESOLUTION ---

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce

-pour une durée de 12 mois Mme RAMBAUD. lesquels éliront leur président / présidente lors de la première réunion du conseil syndical --- OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ---

Vote(nt) POUR : 9 copropriétaire(s) totalisant 2257 / 9080 tantièmes. Ont voté pour : BLANCHOT Dominique ou Régine (162), CAMPARO G. / DUFFAR N. (150), CLUZEL Jean-Michel (270), DELAGRANGE Marie-Paule / O (360), DELPY Patrice (270), EL KALAI Brahim & Malika (135), FERREIRA DE SOUSA Rui (363), SAJAS S./ROY P. (385), WERBROUCK NILS ET MATHILDE (162),

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorité

Une nouvelle assemblée générale sera reconvoquée en septembre afin de voter ce point

#### Résolution n° 11

**SECOND VOTE SI LE PROJET DE RESOLUTION N° 10 A RECUEILLI AU MOINS UN TIERS DES VOIX DE TOUS LES COPROPRIETAIRES - LOI 85-1470 DU 31/12/1985 ARTICLE 4EME: Election du conseil syndical. Durée de ses fonctions. Candidature de MME RAMBAUD**

Résolution non soumise à un vote.

Pour rappel ont été nommés membres du conseil syndical lors de la dernière assemblée générale : Mme RAMBAUD, M. SAJAS, DELPY, et LAFFARGUE

MM

SS

VS

--- RESOLUTION ---

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce

-pour une durée de 12 mois Mme RAMBAUD. lesquels éliront leur président / présidente lors de la première réunion du conseil syndical --- OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ---

**Résolution n° 12**

**LOI 85-1470 DU 31/12/1985 ARTICLE 4EME: Election du conseil syndical. Durée de ses fonctions.**

**Candidature de M. SAJAS**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

Pour rappel ont été nommés membres du conseil syndical lors de la dernière assemblée générale : Mme RAMBAUD, M. SAJAS, DELPY, et LAFFARGUE

--- RESOLUTION ---

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce

-pour une durée de 12 mois M SAJAS. lesquels éliront leur président / présidente lors de la première réunion du conseil syndical --- OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ---

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant 2257 / 9080 tantièmes. Ont voté pour : BLANCHOT Dominique ou Régine (162), CAMPARO G. / DUFFAR N. (150), CLUZEL Jean-Michel (270), DELAGRANGE Marie-Paule / O (360), DELPY Patrice (270), EL KALAI Brahim & Malika (135), FERREIRA DE SOUSA Rui (363), SAJAS S./ROY P. (385), WERBROUCK NILS ET MATHILDE (162),

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorité

Une nouvelle assemblée générale sera reconvoquée en septembre afin de voter ce point

**Résolution n° 13**

**SECOND VOTE SI LE PROJET DE RESOLUTION N° 12 A RECUEILLI AU MOINS UN TIERS DES VOIX DE TOUS LES COPROPRIETAIRES - LOI 85-1470 DU 31/12/1985 ARTICLE 4EME: Election du conseil syndical. Durée de ses fonctions. Candidature de M. SAJAS**

Résolution non soumise à un vote.

Pour rappel ont été nommés membres du conseil syndical lors de la dernière assemblée générale : Mme RAMBAUD, M. SAJAS, DELPY, et LAFFARGUE

--- RESOLUTION ---

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce

-pour une durée de 12 mois M SAJAS. lesquels éliront leur président / présidente lors de la première réunion du conseil syndical --- OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ---

**Résolution n° 14**

**LOI 85-1470 DU 31/12/1985 ARTICLE 4EME: Election du conseil syndical. Durée de ses fonctions. Candidature de M. DELPY**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

Pour rappel ont été nommés membres du conseil syndical lors de la dernière assemblée générale : Mme RAMBAUD, M. SAJAS, DELPY, et LAFFARGUE

--- RESOLUTION ---

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce

-pour une durée de 12 mois M DELPY lesquels éliront leur président / présidente lors de la première réunion du conseil syndical --- OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ---

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant 2257 / 9080 tantièmes. Ont voté pour : BLANCHOT Dominique ou Régine (162), CAMPARO G. / DUFFAR N. (150), CLUZEL Jean-Michel (270), DELAGRANGE Marie-Paule / O (360), DELPY Patrice (270), EL KALAI Brahim & Malika (135), FERREIRA DE SOUSA Rui (363), SAJAS S./ROY P. (385), WERBROUCK NILS ET MATHILDE (162),

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorité

Une nouvelle assemblée générale sera reconvoquée en septembre afin de voter ce point

ms SS VS

**Résolution n° 15**

**SECOND VOTE SI LE PROJET DE RESOLUTION N° 15 A RECUEILLI AU MOINS UN TIERS DES VOIX DE TOUS LES COPROPRIETAIRES - LOI 85-1470 DU 31/12/1985 ARTICLE 4EME: Election du conseil syndical. Durée de ses fonctions. Candidature de M.DELPY**

Résolution non soumise à un vote.

Pour rappel ont été nommés membres du conseil syndical lors de la dernière assemblée générale : Mme RAMBAUD, M. SAJAS , DELPY, et LAFFARGUE

--- RESOLUTION ---

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce

-pour une durée de 12 mois M DELPY lesquels éliront leur président / présidente lors de la première réunion du conseil syndical --- OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ---

**Résolution n° 16**

**LOI 85-1470 DU 31/12/1985 ARTICLE 4EME: Election du conseil syndical. Durée de ses fonctions. Candidature de M. LAFFARGUE**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

Pour rappel ont été nommés membres du conseil syndical lors de la dernière assemblée générale : Mme RAMBAUD, M. SAJAS , DELPY, et LAFFARGUE

--- RESOLUTION ---

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce

-pour une durée de 12 mois M LAFFARGUE lesquels éliront leur président / présidente lors de la première réunion du conseil syndical --- OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ---

Vote(nt) POUR : 9 copropriétaire(s) totalisant 2257 / 9080 tantièmes. Ont voté pour : BLANCHOT Dominique ou Régine (162), CAMPARO G. / DUFFAR N. (150), CLUZEL Jean-Michel (270), DELAGRANGE Marie-Paule / O (360), DELPY Patrice (270), EL KALAI Brahim & Malika (135), FERREIRA DE SOUSA Rui (363), SAJAS S./ROY P. (385), WERBROUCK NILS ET MATHILDE (162),

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorité

**Une nouvelle assemblée générale sera reconvoquée en septembre afin de voter ce point**

**Résolution n° 17**

**SECOND VOTE SI LE PROJET DE RESOLUTION N° 16 A RECUEILLI AU MOINS UN TIERS DES VOIX DE TOUS LES COPROPRIETAIRES - LOI 85-1470 DU 31/12/1985 ARTICLE 4EME: Election du conseil syndical. Durée de ses fonctions. Candidature de M. LAFFARGUE**

Résolution non soumise à un vote.

Pour rappel ont été nommés membres du conseil syndical lors de la dernière assemblée générale : Mme RAMBAUD, M. SAJAS , DELPY, et LAFFARGUE

--- RESOLUTION ---

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce

-pour une durée de 12 mois M LAFFARGUE lesquels éliront leur président / présidente lors de la première réunion du conseil syndical --- OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ---

**Résolution n° 18**

**ÉLECTION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURES EXPRIMÉES LORS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 13/07/2023 OU DANS CETTE RESOLUTION PAR LE BIAIS DU VOTE PAR CORRESPONDANCE**

*Conditions de majorité de l'.*

Pour rappel ont été nommés membres du conseil syndical lors de la dernière assemblée générale : Mme RAMBAUD, M. SAJAS , DELPY, et LAFFARGUE

--- RESOLUTION ---

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce

-pour une durée de 12 mois CAGNOL et SCAMPA lesquels éliront leur président / présidente lors de la première réunion du conseil syndical --- OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ---

**M. CAGNOL et Mme SCAMPA ont fait acte de candidature**

mm

SS

VS

**Résolution n° 19**

**MONTANT DES MARCHES ET DES CONTRATS:** montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

--- RESOLUTION ---

L'assemblée générale décide que la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire pour toute passation de marché supérieur à 500.00 euro HT.--- OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE ---

Vote(nt) POUR : 9 copropriétaire(s) totalisant 2257 / 9080 tantièmes. Ont voté pour : BLANCHOT Dominique ou Régine (162), CAMPARO G. / DUFFAR N. (150), CLUZEL Jean-Michel (270), DELAGRANGE Marie-Paule / O (360), DELPY Patrice (270), EL KALAI Brahim & Malika (135), FERREIRA DE SOUSA Rui (363), SAJAS S./ROY P. (385), WERBROUCK NILS ET MATHILDE (162),

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorité

Une nouvelle assemblée générale sera reconvoquée en septembre afin de voter ce point

**Résolution n° 20**

**SECOND VOTE SI LE PROJET DE RESOLUTION N° 19 A RECUEILLI AU MOINS UN TIERS DES VOIX DE TOUS LES COPROPRIETAIRES - MONTANT DES MARCHES ET DES CONTRATS:** montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

Résolution non soumise à un vote.

--- RESOLUTION ---

L'assemblée générale décide que la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire pour toute passation de marché supérieur à 500.00 euro HT.--- OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE ---

**Résolution n° 21**

**PRESENTATION DE L'AUDIT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET INFORMATION SUR LES PARTIES COMMUNES SPECIALES ET LES PARTIES COMMUNES A JOUISSANCE PRIVATIVE SELON LE DOCUMENT ET FORMULAIRE CI-JOINTS**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Dans le cadre des dispositions des articles 6-2, 6-3 et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965, tel qu'introduit par l'article 209-II de la loi n° 2018 - 1021 du 23 novembre 2018, le résultat de l'audit de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, et de ses éventuels modificatifs est présenté à l'Assemblée générale des copropriétaires.

Cet audit a été réalisé par Madame Olivia CATALAN DUPIN, Expert près la Cour d'Appel de Toulouse en gestion d'immeuble et copropriété, 1 rue Riguepels (Place Saint-Etienne), 31000 Toulouse, qui avait été missionnée aux fins d'analyse de la documentation régissant la copropriété et de déterminer la nécessité de mettre en conformité le règlement de copropriété, conformément au vote de la précédente assemblée générale

L'audit de l'état descriptif de division et règlement de copropriété réalisé par ce Cabinet d'expertise a confirmé :

- L'opportunité, eu égard à l'ancienneté des documents régissant la copropriété et aux différentes modifications législatives et réglementaires intervenues depuis la loi du 10 juillet 1965, de procéder à une adaptation juridique globale du règlement de copropriété conformément aux dispositions de l'article 24f de la loi du 10 juillet 1965 ;

- La présence d'un ou plusieurs droit(s) de jouissance privatif(s) constituant la partie privative d'un lot qui devra(en)t être intégré(s) dans le règlement de copropriété ;

- La nécessité de mettre en conformité le règlement de copropriété selon les dispositions de l'article 6-4 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Le syndic informe les copropriétaires qu'en vertu de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN , le règlement de copropriété doit obligatoirement mentionner l'existence des parties communes à jouissance privative (par exemple la jouissance d'une place de parking pour un copropriétaire ou d'une partie de jardin, de cour...)

Il résulte de cette même loi que les syndicats des copropriétaires avaient jusqu'au 23 novembre 2021 pour mettre, si cela est nécessaire, leur règlement de copropriété en conformité avec la loi du 10 juillet 1965 concernant les parties communes à jouissance privative.

A cette fin, les copropriétaires qui seraient concernés par l'existence des parties communes à jouissance privative doivent se manifester dans les trois mois après diffusion du procès-verbal de la présente assemblée générale auprès du syndic en remplissant le formulaire joint à la convocation et en le lui envoyant par lettre recommandée avec accusé de réception, afin que la question de la mise en conformité du règlement de copropriété soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Le vote se fera à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés conformément à l'article 209-II de la loi ELAN.

Il est rappelé que le règlement de copropriété (et ses éventuels modificatifs) est disponible sur le site internet du cabinet et accessible avec vos codes habituels.

mm SS VS

Compte tenu de la scission réalisée en 2002, il serait judicieux de proposer au syndicat des copropriétaires une refonte du règlement de copropriété. selon ce qui nous a été précisé par Mme CATALA-DUPIN.

--- RESOLUTION---

L'assemblée générale prend acte q' à l'issue de l'audit qui a été réalisé sur le règlement de copropriété, celui-ci nécessite une adaptation, car les parties communes spéciales ne sont pas en adéquation avec les charges spéciales et ne sont pas mentionnées : escalier et parkings.

Concernant les parties communes à jouissance privative, le règlement de copropriété les mentionne mais elles ne sont pas précisées dans la définition des lots, certains propriétaires auraient ainsi la jouissance de jardins. C'est aux propriétaires de ces parties communes qu'il incombe de le signaler au syndic, en vue de l'adaptation du règlement de copropriété.

L'assemblée générale valide le montant de 720.00€ pour la mise en conformité du règlement de copropriété. Les fonds seront rendus exigibles dans le cadre du budget de fonctionnement---OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE---

Il est demandé au syndic de n'engager ces frais qu'après avis du conseil syndical et après décision quant au devenir des parkings aerien

Vote(nt) POUR : 9 copropriétaire(s) totalisant 2257 / 2257 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

#### Résolution n° 22

#### POINT SUR LES PROBLEMATIQUES LIEES AU EMPLACEMENT DE PARKING ET EXAMEN DE L'ANALYSE DE MAITRE REMAURY-FONTAN

*Conditions de majorité de l'.*

Conformément à la décision prise lors de la dernière assemblée générale, le syndic a interrogé un avocat afin qu'à la lecture du rapport de Mme JANOTE, il puisse préciser à la copropriété ce qu'il faudrait mettre en oeuvre afin de pouvoir matérialiser les emplacements aériens.

La question est complexe (mail de maitre REMAURY joint aux présentes)

Dans le cas de la copropriété Sainte Cécile, il apparaît:

- que les parkings n'ont jamais été matérialisés et affectés à leur propriétaire, et ce depuis plus de trente ans.

-- que de travaux ont été votés à l'unanimité et exécutés destinés à créer des espaces verts et à sécuriser la résidence,

- que les normes actuelles interdisent de créer le nombre de parkings initialement prévus; ces deux événements expliquant en partie qu'aujourd'hui la matérialisation de l'ensemble des parkings est impossible.

- qu'en 2006, la résolution prévoyant la renumérotation des parkings aériens selon les plans et de procéder à la création d'autres emplacements par la suppression d'espaces verts a été rejeté. Elle n'a pas été contestée.

Nous ne sommes pas dans le cadre d'un litige entre copropriétaires dès lors qu'aucun des copropriétaires n'a utilisé à titre privatif le même emplacement au préjudice d'un autre copropriétaire.

A aucun moment il a été demandé par un copropriétaire le marquage au sol : action enfermée dans un délai de dix ans et dès lors prescrite.

A aucun moment il n'y a eu de la part d'un copropriétaire une action en revendication du fait d'une occupation illicite de sa propriété, action qui se prescrit par trente ans à compter de la privation du droit de propriété.

Le droit de propriété est perpétuel, sauf perte par prescription acquisitive d'autrui,

Il a été jugé qu'aucune disposition ne s'oppose à ce qu'un syndicat de copropriétaires acquière par prescription la propriété d'un lot de copropriété.

Il conviendra de justifier que les emplacements de parkings sont utilisés collectivement par l'ensemble des copropriétaires depuis trente ans.

Il reste que le droit de propriété est imprescriptible et ne se perd pas par le non usage.

Chaque copropriétaire a dès lors vocation à récupérer son parking.

Cependant, il a été jugé que du fait de la configuration des lieux, il ne peut être reproché au syndicat de ne pas matérialiser les emplacements de parkings qui pour la plupart n'existent plus.

Ainsi la responsabilité du syndicat ne peut être engagée.

Si le syndicat ne peut être condamné à restituer à un copropriétaire le parking, il reste qu'il peut se voir condamner à modifier pour l'avenir le règlement de copropriété afin de tenir compte de la configuration des lieux.

C'est en ce sens que Monsieur et Madame SIMBOZEL demandent la suppression du lot N°53 du règlement de copropriété.

Cependant, Il existe d'autre solution pour satisfaire son droit de stationnement : possibilité de reconstruire les parkings ou de laisser les choses en l'état en considérant que les copropriétaires peuvent se garer dans les parties communes.

En ce qui concerne les demandes indemnitaires. Privé de la jouissance de son bien, le copropriétaire peut solliciter une indemnité d'occupation dans la limite de la prescription de cinq ans et le remboursement des charges de copropriété.

En l'espèce cette demande se heurte à l'usucapion.

Il peut également être opposé à la connaissance par les copropriétaires dès avant leur acquisition de cette situation.

MM SS VS



En effet, il peut être opposé le fait que la situation de non matérialisation des parkings étaient apparentes pour les copropriétaires lors de leur acquisition, et pour certains celle de leur disparition, et à fortiori depuis 2006 date de publication de la résolution N°15. Cela ressort de la responsabilité de son vendeur et non du syndicat.

Enfin, pour le sort des autres parkings, vous pouvez mettre au vote une résolution qui reprendrait la proposition de ;

Faire appel à un géomètre en vue de déterminer les affectations des lots et permettre la mise à jour du règlement de copropriété.

Il peut être également envisager de réglementer les conditions d'attribution des places de stationnement dans la cour de l'immeuble, compte tenu des possibilités limitées de garer les véhicules, dès lors que la désignation des bénéficiaires obéit à des critères purement objectifs conformes à l'intérêt collectif ; Cette décision relève de la majorité de l'article 26 de la loi et ne doit pas constituer une rupture d'égalité entre les copropriétaires.

La Cour de cassation a retenu qu'une décision d'aménagement ou de restriction, par exemple autorisant certains copropriétaires à occuper des emplacements de stationnement délimités dans la cour commune, ne doit pas entraîner une rupture d'égalité entre les copropriétaires dans la jouissance des parties communes sans contrepartie pour les copropriétaires lésés, lorsqu'une distribution de places suffisantes eu égard au nombre de lots ne peut pas être assurée (Cass. 3e civ., 11 mai 2006, n° 05-10.924 : JurisData n° 2006-033529 ; Loyers et copr. 2006, comm. 163, obs. G. Vigneron ; Constr.-Urb. 2006, comm. 173, obs. D. Sizaire).

La contre partie serait ici les travaux d'aménagement votés qui ont privé les copropriétaires de leur emplacement défini, le stationnement leur étant ainsi réservé.

Si il n' y a pas eu à ce jour de difficultés, je m'interroge sur l'opportunité de délibérer sur ce point.

Revenir sur les décisions antérieures et créer des emplacements insuffisants me paraît également difficiles en pratique.

#### **Résolution n° 23**

#### **PROPOSITION DE FAIRE APPEL A UN GEOMETRE EN VUE DE DETERMINER LES AFFECTATIONS DES LOTS ET PERMETTRE LA MISE A JOUR DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

---RESOLUTION---

L'assemblée générale prend acte que pour pouvoir déterminer les affectations des lots et permettre la mise à jour du règlement de copropriété, il est indispensable de faire intervenir un géomètre expert. L'assemblée générale mandate le syndic et le conseil syndical en vue de l'établissement de plusieurs devis à présenter lors de la prochaine assemblée générale.

---OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE---

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant 792 / 9080 tantièmes. Ont voté pour : BLANCHOT Dominique ou Régine (162), CLUZEL Jean-Michel (270), DELAGRANGE Marie-Paule / 0 (360),

Vote(nt) **CONTRE** : 6 copropriétaire(s) totalisant 1465 / 9080 tantièmes.

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorité

Une nouvelle assemblée générale sera reconvoquée en septembre afin de voter ce point

#### **Résolution n° 24**

#### **SECOND VOTE SI LE PROJET DE RESOLUTION N° 23 A RECUEILLI AU MOINS UN TIERS DES VOIX DE TOUS LES COPROPRIETAIRES - PROPOSITION DE FAIRE APPEL A UN GEOMETRE EN VUE DE DETERMINER LES AFFECTATIONS DES LOTS ET PERMETTRE LA MISE A JOUR DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Résolution non soumise à un vote.

---RESOLUTION---

L'assemblée générale prend acte que pour pouvoir déterminer les affectations des lots et permettre la mise à jour du règlement de copropriété, il est indispensable de faire intervenir un géomètre expert. L'assemblée générale mandate le syndic et le conseil syndical en vue de l'établissement de plusieurs devis à présenter lors de la prochaine assemblée générale. ---OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE---

#### **Résolution n° 25**

#### **A LA DEMANDE DE M. ET MME SIMBOZEL PROPRIETAIRES DU LOT N°53 CORRESPONDANT A UN PARKING EXTERIEUR N°4 DU PLAN INITAIL**

*Conditions de majorité de l'Article 26.*

Ce parking n'étant plus accessible, les propriétaires se proposent de le céder à la copropriété moyennant l'euro symbolique.

A la suite de la vente de leur logement l'année dernière ils ont conservé le parking pour lequel ils continuent à payer des charges mais qui est inutilisable.

Afin de quitter la copropriété, Ils demandent la suppression ou la vente à la copropriété de cet emplacement avec les modifications cadastrales - fiscales et règlement de copropriété que cela implique

---RESOLUTION---

ml SS VS

L'assemblée générale prend acte de la demande de M et Mme SIMBOZEL qui demandent à ce que leur lot de copropriété N°53 N° 14 du plan, soit supprimé, via l'achat à l'euro symbolique par la copropriété, car celui-ci a été rendu inutilisable du fait de sa situation et des modifications qui ont été faites dans les années 80 du fait de la fermeture de la résidence coté rue cuvier.

En contrepartie de cette suppression/vente de lot, M et Mme SIMBOZEL demandent uniquement qu'il leur soit versé la somme de 1€ à titre de dédommagement et que les frais de modificatifs du règlement de copropriété éventuels ainsi que le s'frais d'actes soient à la charge de la copropriété. Les sommes engagées pour la suppression de ce lot seront payées par l'ensemble des propriétaires en excluant les époux SIMBOZEL.---  
OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE---

Vote(nt) POUR : 8 copropriétaire(s) totalisant 1897 / 9080 tantièmes. Ont voté pour : BLANCHOT Dominique ou Régine (162), CAMPARO G. / DUFFAR N. (150), CLUZEL Jean-Michel (270), DELPY Patrice (270), EL KALAI Brahim & Malika (135), FERREIRA DE SOUSA Rui (363), SAJAS S./ROY P. (385), WERBROUCK NILS ET MATHILDE (162),

Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 360 / 9080 tantièmes.

pas assez de majorité

Une nouvelle assemblée générale sera reconvoquée en septembre afin de voter ce point

#### Résolution n° 26

**SECOND VOTE SI LE PROJET DE RESOLUTION N° 25 A RECUEILLI AU MOINS UN TIERS DES VOIX DE TOUS LES COPROPRIETAIRES - A LA DEMANDE DE M. ET MME SIMBOZEL PROPRIETAIRES DU LOT N°53 CORRESPONDANT A UN PARKING EXTERIEUR N°4 DU PLAN INITAIL**

Résolution non soumise à un vote.

Ce parking n'étant plus accessible, les propriétaires se proposent de le céder à la copropriété moyennant l'euro symbolique.

A la suite de la vente de leur logement l'année dernière ils ont conservé le parking pour lequel ils continuent à payer des charges mais qui est inutilisable.

Afin de quitter la copropriété, Ils demandent la suppression ou la vente à la copropriété de cet emplacement avec les modifications cadastrales - fiscales et règlement de copropriété que cela implique

---RESOLUTION---

L'assemblée générale prend acte de la demande de M et Mme SIMBOZEL qui demandent à ce que leur lot de copropriété N°53 N° 14 du plan, soit supprimé, via l'achat à l'euro symbolique par la copropriété, car celui-ci a été rendu inutilisable du fait de sa situation et des modifications qui ont été faites dans les années 80 du fait de la fermeture de la résidence coté rue cuvier.

En contrepartie de cette suppression/vente de lot, M et Mme SIMBOZEL demandent uniquement qu'il leur soit versé la somme de 1€ à titre de dédommagement et que les frais de modificatifs du règlement de copropriété éventuels ainsi que le s'frais d'actes soient à la charge de la copropriété. Les sommes engagées pour la suppression de ce lot seront payées par l'ensemble des propriétaires en excluant les époux SIMBOZEL.---  
OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE---

#### Résolution n° 27

**VALIDATION DE LA CONVENTION DE SERVITUDES AVEC ENEDIS SELON DOCUMENTS JOINTS AUX PRESENTES**

Conditions de majorité de l'Article 24.

---RESOLUTION---

L'assemblée générale prend acte des éléments transmis par le syndic et valide la convention de servitude avec ENEDIS selon documents joints à la convocation.---OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE---

Vote(nt) POUR : 8 copropriétaire(s) totalisant 1897 / 1897 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 360 / 2257 tantièmes.

Se sont abstenus : DELAGRANGE Marie-Paule /0 (360),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

\*\*\*\*\*

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

ms SS VS

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 7ème et 8ème 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 ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent 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 prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat. Possibilité d'un second vote avec majorité allégée pour les travaux d'amélioration.
4. 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, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 18 heures 45**

#### **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 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 1 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 1ère phrase du présent alinéa ".*

*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 de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.*

**Le président  
M. SAJAS**



**Les scrutateurs  
Mme SIMBOZEL**



**Le secrétaire  
Le syndic représenté par  
N. GANGITANO**

