

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

SAINTE CECILE - 31100 TOULOUSE

Le **jeudi 28 septembre 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:

BECAIS / TOUSSIRT Anthony & Leila (179) - BLANCHOT Dominique ou Régine (162) - CLUZEL Jean-Michel (270) - DELAGRANGE Marie-Paule /O (360) - DELPY Patrice (270) - FERRATGE Ana (351) - FERREIRA DE SOUSA Rui (363) - RACHA Alexandre (123) - SAJAS S./ROY P. (385) représentant ABADIE Nicole (135) - SIMBOZEL Luc & Valérie (12) - SIRE DE VILAR Dominique (372) - THOMAS Laurent (176) -

**sont présents ou représentés ou votant par correspondance : 13/43
copropriétaires, totalisant**

3158 / 9080 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

Mr AU Kien Quoc (179), Mr AUDA Robin (290), Mlle AYOUNI Fatma-Ezzohra (162), Melle BONNAFOUS Jacqueline (179), Mr BONNERY Aymeric (179), Mr ou Mme CAGNOL / SCAMPA Rémy & Victoria (542), Mr ou Mlle CAMPARO G. / DUFFAR N. (150), Mr CAZAUX Lilian (385), Indivision CHAVAGNE (192), Mme DALL AGLIO Maryse (179), Mme DEMICHELIS ALixia (176), Mr ou Mme EL KALAI Brahim & Malika (135), 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/CTX (135), Mr OULAHAL Rachid (12), Mr ou Mlle PRUDOR F. / LARIBE N. (179), Mme RAMBAUD Sophie (25), Mr ROLLIN Jean-Marie (150), Mr ou Mme ROUANET Marc (25), Mr SARTORIS Christian (167), Mr ou Mme SEGUIER Jean-Luc (277), 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 : 30/ 43 copropriétaires, totalisant
5922 / 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.

L'assemblée générale, après examen des candidatures, désigne Monsieur DELPY en qualité de président de séance. --- OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE ---

Vote(nt) **POUR** : 10 copropriétaire(s) totalisant **2493 / 2493** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 3 copropriétaire(s) totalisant **665 / 3158** tantièmes.

Se sont abstenus : BECAIS / TOUSSIRT Anthony & Leila (179), FERREIRA DE SOUSA Rui (363), RACHA Alexandre (123),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 02

ELECTION DES SCRUTATEURS DE SEANCE

Conditions de majorité de l'Article 24.

--- RESOLUTION ---

VS DP MS

Après avoir élu son président /sa présidente de séance, sont élus, scrutateurs M. SAJAS- Mme SIMBOZEL--- OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE ---

Vote(nt) **POUR** : 10 copropriétaire(s) totalisant 2493 / 2493 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 3 copropriétaire(s) totalisant 665 / 3158 tantièmes.

Se sont abstenus : BECAIS / TOUSSIRT Anthony & Leila (179), FERREIRA DE SOUSA Rui (363), RACHA Alexandre (123),

Résolution adoptée à la majorité 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** : 11 copropriétaire(s) totalisant 2856 / 2856 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant 302 / 3158 tantièmes.

Se sont abstenus : BECAIS / TOUSSIRT Anthony & Leila (179), RACHA Alexandre (123),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 04
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 24.

--- 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 ---

Vote(nt) **POUR** : 12 copropriétaire(s) totalisant 3035 / 3035 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 123 / 3158 tantièmes.

Se sont abstenus : RACHA Alexandre (123),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 05
LOI 85-1470 DU 31/12/1985 ARTICLE 4EME : Election du conseil syndical. Durée de ses fonctions. Candidature de Mme RAMBAUD

VS DP MRS

Conditions de majorité de l'Article 24.

Pour rappel ont été nommés membres du conseil syndical lors de la dernière assemblée générale :
Mme RAMBAUD, M. SAJAS , M. DELPY, et M. 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** : 12 copropriétaire(s) totalisant 3035 / 3035 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 123 / 3158 tantièmes.

Se sont abstenus : RACHA Alexandre (123),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 06

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 24.

Pour rappel ont été nommés membres du conseil syndical lors de la dernière assemblée générale :
Mme RAMBAUD, M. SAJAS , M. DELPY, et M. 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** : 12 copropriétaire(s) totalisant 3035 / 3035 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 123 / 3158 tantièmes.

Se sont abstenus : RACHA Alexandre (123),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 07

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 24.

Pour rappel ont été nommés membres du conseil syndical lors de la dernière assemblée générale :
Mme RAMBAUD, M. SAJAS , M. DELPY, et M. 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** : 12 copropriétaire(s) totalisant 3035 / 3035 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 123 / 3158 tantièmes.

Se sont abstenus : RACHA Alexandre (123),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 08**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 24.*

Pour rappel ont été nommés membres du conseil syndical lors de la dernière assemblée générale :
Mme RAMBAUD, M. SAJAS , M. DELPY, et M. 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** : 12 copropriétaire(s) totalisant 3035 / 3035 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 123 / 3158 tantièmes.

Se sont abstenus : RACHA Alexandre (123),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 09**LOI 85-1470 DU 31/12/1985 ARTICLE 4EME : Election du conseil syndical. Durée de ses fonctions. Candidature de M/ou mme. CAGNOL et SCAMPA qui ont fait acte de candidature***Conditions de majorité de l'Article 24.*

Pour rappel ont été nommés membres du conseil syndical lors de la dernière assemblée générale :
Mme RAMBAUD, M. SAJAS , M. DELPY, et M. 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. CAGNOL et Mme SCAMPA, lesquels éliront leur président / présidente lors de la première réunion du conseil syndical --- OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ---

Vote(nt) **POUR** : 12 copropriétaire(s) totalisant 3035 / 3035 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 123 / 3158 tantièmes.

Se sont abstenus : RACHA Alexandre (123),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 10**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 24.*

--- 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** : 12 copropriétaire(s) totalisant 3035 / 3035 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 123 / 3158 tantièmes.

Se sont abstenus : RACHA Alexandre (123),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 11

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

Résolution non soumise à un vote.

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 maître 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.

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° 12

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 24.

--- 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** : 12 copropriétaire(s) totalisant **2979 / 3158** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **179 / 3158** tantièmes.

Ont voté contre : BECAIS / TOUSSIRT Anthony & Leila (179),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Arrivent en cours de résolution : SEGUIER Jean-Luc (277) (17:57:00) - M CAGNOL/SCAMPA (542) (17 :58 :00)

Résolution n° 13

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

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

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 ---

Vote(nt) **POUR** : 14 copropriétaire(s) totalisant 3614 / 9080 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 363 / 9080 tantièmes.

Se sont abstenus : FERREIRA DE SOUSA Rui (363),

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Résolution n° 14

SECOND VOTE SI LE PROJET DE RESOLUTION N° 13 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 INITIAL

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

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 ---

Vote(nt) **POUR** : 13 copropriétaire(s) totalisant 3614 / 3072 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 363 / 3435 tantièmes.

Se sont abstenus : FERREIRA DE SOUSA Rui (363),

Résolution adoptée en 2ème lecture 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 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.

VS
DP
MS

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 10.

DISPOSITIONS LEGALES :

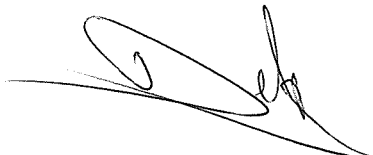
Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions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

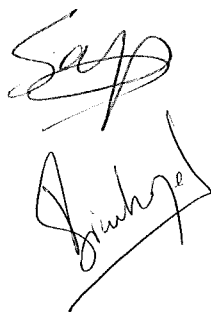
Le président

M. DELPY



Les scrutateurs

Mme SIMBOZEL M. SAJAS



Le secrétaire

Le syndic représenté par
N. GANGITANO

