



Le syndic de votre résidence services !

ASGS  
125 Rue gilles Martinet  
34000 Montpellier  
Tel : 04 67 42 18 78  
E-Mail : contact@asgs.fr

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

### Appart'City LYON VILLEURBANNE 314 COURS EMILE ZOLA 69100 VILLEURBANNE

Le **jeudi 21 octobre 2021** à 10h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis par VISIOCONFERENCE, comme autorisé par l'ordonnance n°2020-595 du 20 mai 2020

#### Copropriétaires présents et représentés:

ANELKA Jean-Claude (80) - APPART CITY (344) - BINARD Cyrille (110) - BLANC Bernadette (72) - BOZELLE Alain (241) représentant BARRIERE Didier (73), BERNOTTI Roberto (134), COLLIN Didier (91), GOELLER Fabien (231), GUYOT Bruno (125), JOLLY Gérard (83), MENAGE Laurent (94), PERCHE Alain (165), PINOT Damien (83) - DUNCKEL Daniel (73) - FORSANS Jean-Paul (114) représentant AVENEL Hervé (90), BOURDERY Mireille (80), CARRERE Hervé (81), CORVAL Jean-Luc (84), D HALLUIN Jean-Michel (82), DELVALLE James (87), DUBOIS Jean-Christophe (90), ESCALLE Sylvain et Isabelle (78), LISBOA DE SOUSA Thierry (80), MARQUESTAUT Jean-Claude et Hélène (77), PEAN Thierry (83), PFIFFER André (138), PORTIER Thierry et Virginie (77) - GODFROY et PETITJEAN Nicolas et Katia (90) - LEPAGE Marc et Cristelle (103) - LUCCHESI Pascal (239) représentant DEL SORDO Julie (160), FELIX Didier (99), SAUVAGE José (109), THOMINET Delia (76) - MALECOT Marie-Alix (88) - MOREAU Jean-Philippe (140) - PELLERIN Jacky (76) - PIERROT Bernard (86) - PROST-DAME François (72) - VACQUIER Jean-Philippe (82) -

**sont présents ou représentés : 42 / 95 copropriétaires, totalisant  
4660 / 10000 tantièmes généraux.**

#### Copropriétaires absents ou non représentés :

Mme ABATE Elisabeth (85), M. BECKER Frédéric (149), M. et Mme BLAISE et ROY Emmanuel et Susy (75), M. et Mme BORGNIS-DESBORDES Eric (434), M. ou Mme BOUTERFASS Kamal (77), M. et Mme BRECHE Jean-Luc (67), M. BROWNE Ivan (166), M. BRUN Frédéric (76), M. CHANON Jérémy (86), M. et Mme CHAPELLE et POMMIER (99), M. CIELECKI Galaane (69), M. ou Mme CLARET Georges (93), M. et Mme COCCOLI Gilles (83), M. DAGORN Cédric (85), M. et Mme DALOZ J-François (88), M. DE OLIVEIRA GUELHO Antonio (77), M. DE VARAX Alban (70), Mme DELBOSC Evelyne (73), Melle DI PIAZZA Claire (73), M. et Mme DONIER-MEROZ et MAILLARD (70), M. DUBOURG Florian (81), M. DUMAY Alain (68), Mme ESCARAVAJAL-OGIER Ariane (73), M. ESCAT David (153), M. ou Mme GALY Stephan (87), M. GARCIA Laurent (209), M. GAUTIER Michel (74), M. et Mme GRAUWELS Bernard (73), M. et Mme IZARD Didier (79), M. LAMBELIN Christophe (73), Mme LAPORTE Brigitte (77), SCI LCP IMMO M. LACOUR Julien (83), M. et Mme LEFEVRE et HANTIG Anthony et Anna Maria (82), M. LEGENDRE Ludovic (99), M. et Mme LEVILAIN - CHAUVEAU Tristan et Christine (82), M. et Mme LION Didier (95), Melle MALARDEL Sylvie (79), Melle MARIENVAL Julie (83), M. MARTY Sebastien (93), M. MILLET Grégoire (86), M. MOISE Victor (91), M. ORKISZ Jan (67), M. et Mme POURTAUD Martial (109), M. et Mme PUJOL John (83), M. RAFFIN Olivier (96), M. ROBERT David (110), M. ou Mme ROGEAUX - OBERLECHNER Michel - Anne (94), M. STERN Bernard (106), M. TARGE Boris (106), M. et Mme THIEL Jérôme (91), Mme WARREN Sonja (73), M. ZOUAOUI Nabil (100), M. ZUCCHI Jean-Pierre (290),

**sont absents ou non représentés : 53 / 95 copropriétaires, totalisant  
5340 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

**Question n° 01****Désignation du Président de séance***Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne Mr FORSANS Jean-Paul en qualité de président de séance.

Votent **POUR** : **42** copropriétaires totalisant **4660 / 4660** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 02****Désignation des Scrutateurs***Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne Mr BOZELLEC Alain en qualité de scrutateur.

Votent **POUR** : **42** copropriétaires totalisant **4660 / 4660** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 03****Désignation du Secrétaire de l'Assemblée***Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire Madame PISCOT représentant la société ASGS.

Vote(nt) **POUR** : **42** copropriétaire(s) totalisant **4660 / 4660** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 04****Désignation des membres du Conseil syndical***Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

Le conseil syndical actuellement composé de quatre membres : Mr FORSANS, Mr BOZELLEC, Mr DUBOIS, Mr LUCHESE, est appelé à renouveler ses membres pour une durée d'un an à compter de ce jour et ce jusqu'au 21/10/2022.

L'assemblée générale procède à un vote nominatif pour la désignation des membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou des dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967.

Vote(nt) **POUR** : **42** copropriétaire(s) totalisant **4660 / 10000** tantièmes.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Votent **POUR** : **42** copropriétaires totalisant **4660 / 4660** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

#### Question n° 05

##### **Election candidature de Mr FORSANS en qualité de membre du conseil syndical**

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

Il est procédé à un vote pour l'élection de Monsieur FORSANS Jean-Paul.

Vote(nt) **POUR** : **42** copropriétaire(s) totalisant **4660 / 10000** tantièmes.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **42** copropriétaire(s) totalisant **4660 / 4660** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

#### Question n° 06

##### **Election candidature de Mr BOZELLEC en qualité de membre du conseil syndical**

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

Il est procédé à un vote pour l'élection de Monsieur BOZELLEC Alain.

Vote(nt) **POUR** : **42** copropriétaire(s) totalisant **4660 / 10000** tantièmes.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **42** copropriétaire(s) totalisant **4660 / 4660** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

#### Question n° 07

##### **09 Election candidature de Mr DUBOIS en qualité de membre du conseil syndical**

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

Il est procédé à un vote pour l'élection de Monsieur DUBOIS Jean-Christophe.

Vote(nt) **POUR** : **42** copropriétaire(s) totalisant **4660 / 10000** tantièmes.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **42** copropriétaire(s) totalisant **4660 / 4660** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

### Question n° 08

#### Election candidature de Mr LUCCHESI en qualité de membre du conseil syndical

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

Il est procédé à un vote pour l'élection de Monsieur LUCCHESI Pascal.

Vote(nt) **POUR** : **42** copropriétaire(s) totalisant **4660 / 10000** tantièmes.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **42** copropriétaire(s) totalisant **4660 / 4660** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

### Question n° 09

#### Approbation des comptes de l'exercice du 01/09/2020 au 31/08/2021

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation, soit :

- l'état financier présentant l'état des créances et dettes et la situation financière du syndicat des copropriétaires (annexe 1),
- le compte de gestion général présentant, par nature, les charges et les produits de l'exercice (annexe 2)
- le compte de gestion pour opérations courantes par clés de répartition (annexe 3)
- les travaux et opérations exceptionnelles votés, et clôturés dans l'exercice (annexe 4)
- l'état des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice écoulé (annexe 5),

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des recettes et des charges de l'exercice clos le 31/08/2021 arrêtés à 17.284,52 €.

Elle reconnaît que les comptes sociaux étaient joints à la convocation de la présente assemblée.

Vote(nt) **POUR** : **42** copropriétaire(s) totalisant **4660 / 4660** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

### Question n° 10

#### Quitus au syndic pour l'exercice clos le 31/08/2021

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice clos le 31/08/2021.

Vote(nt) **POUR** : **42** copropriétaire(s) totalisant **4660 / 4660** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 11****Approbation du budget prévisionnel de l'exercice (N+1) du 01/09/2021 au 31/08/2022***Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel détaillé par poste, élaboré par le syndic pour la période du 01/09/2021 au 31/08/2022, pour un montant de 16.600 € TTC (seize mille six cent euros toutes taxes comprises).

Elle reconnaît que ce budget était joint à la convocation de la présente Assemblée.

Vote(nt) **POUR** : **42** copropriétaire(s) totalisant **4660 / 4660** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Question n° 12****Approbation du budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/09/2022 au 31/08/2023***Conditions de majorité de l'Article 24.*

Afin d'autoriser le syndic à procéder aux appels de provisions des charges du budget du prochain exercice, l'Assemblée générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice suivant, à savoir du 01/09/2022 au 31/08/2023 d'un montant de 16.900 € TTC (seize mille neuf cent euros toutes taxes comprises).

Le montant de ce budget sera révisé lors de la prochaine Assemblée générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

Vote(nt) **POUR** : **42** copropriétaire(s) totalisant **4660 / 4660** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Question n° 13****Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire***Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide que le syndic devra obligatoirement consulter le conseil syndical avant de conclure des marchés ou contrats excédant un montant de 6.000 € HT.

Vote(nt) **POUR** : **42** copropriétaire(s) totalisant **4660 / 10000** tantièmes.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **42** copropriétaire(s) totalisant **4660 / 4660** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

**Question n° 14****Montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire**

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

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, L'assemblée générale décide que le syndic devra obligatoirement mettre en concurrence au moins deux entreprises avant de conclure des marchés ou contrats excédant un montant de 3.000 € HT.

Le syndic précise qu'il s'agit de travaux qui ne sont pas pris en charge par l'assurance.

Vote(nt) **POUR** : **42** copropriétaire(s) totalisant **4660 / 10000** tantièmes.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **42** copropriétaire(s) totalisant **4660 / 4660** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

**Question n° 15****Dispense de l'obligation de mise en concurrence de contrat de syndic**

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

Historique :

La loi du 10 juillet 1965 impose dorénavant au conseil syndical la mise en concurrence du contrat de syndic tous les trois ans avec la possibilité pour l'assemblée générale de la dispenser de cette obligation;

La question de la dispense est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale conférer les dispositions des 3ème et 4ème alinéas de l'article 21 de la loi 1965.

Il est rappelé que, même si l'assemblée générale vote la dispense. Le conseil syndical reste entièrement libre de procéder à une mise en concurrence à tout moment du contrat de syndic.

PROJET DE RESOLUTION :

L'assemblée générale décide de dispenser le conseil syndical du caractère obligatoire de la mise en concurrence du contrat de syndic ASGS, s'il ne l'estime pas nécessaire.

Précision étant apportée que, conformément aux dispositions de l'article 21, tout copropriétaire pourra à son initiative personnelle demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

Vote(nt) **POUR** : **42** copropriétaire(s) totalisant **4660 / 10000** tantièmes.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **42** copropriétaire(s) totalisant **4660 / 4660** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

**Question n° 16****Désignation du Syndic / Approbation du contrat / Pouvoir de signature**

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

L'assemblée générale désigne aux fonctions de syndic la société ASGS sise 125 Rue Gilles Martinet - 34000 MONTPELLIER pour une durée de 1 an, à compter du 01 janvier 2022 et jusqu'au 31 décembre 2022, période durant laquelle l'assemblée générale sera convoquée.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

Elle approuve les termes du contrat annexé à la convocation et donne mandat au Président pour régulariser le contrat.

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

Vote(nt) **POUR** : **42** copropriétaire(s) totalisant **4660 / 10000** tantièmes.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **42** copropriétaire(s) totalisant **4660 / 4660** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
--

### Question n° 17

#### **Reconduction - Ajustement du fonds de réserve travaux**

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

Au préalable du vote, il est rappelé que l'assemblée générale en date du 21/10/2020 a voté dans sa 15ème résolution, le maintien du fonds travaux pour un montant de 5.000 € annuels (cinq mille euros).

L'assemblée générale doit se prononcer sur le montant de sa reconduction pour l'exercice 2021/2022.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide le maintien du fonds de travaux sur la base de 5.000 € dans le budget prévisionnel 2021/2022.

La constitution d'un fonds de travaux est destinée à financer des travaux et dont l'exécution sera décidée par une assemblée générale, qui sera consigné sur un compte travaux séparé, ouvert au nom de la copropriété et dont les intérêts sont intégralement reversés sur ledit compte.

Vote(nt) **POUR** : **42** copropriétaire(s) totalisant **4660 / 10000** tantièmes.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **42** copropriétaire(s) totalisant **4660 / 4660** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
--

**Question n° 18****Copropriétaires débiteurs - Procédures impayées**

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

**PROCEDURES DE RECOUVREMENT DES IMPAYEES**

Suite à la visite d'immeuble avec le conseil syndical du 06 mai 2021, un point relatif au suivi des recouvrements de charges impayées, appelle la mise en place de procédures pour recouvrement, à engager au nom du syndicat, par l'intermédiaire de Maître Mathilde SEBASTIAN, du cabinet d'avocats BPG et avec l'assistance de tout expert amiable :

Il est rappelé le processus de mise en recouvrement des copropriétaires ne payant pas leurs charges avant toutes procédures pour recouvrements de charges impayées.

Lorsqu'un copriétaire ne paye pas ses charges dans les délais réglementaires, a date d'exigibilité d'Appel de fonds, le syndic de copropriété doit engager les démarches nécessaires pour percevoir les sommes impayées.

**RELANCE SIMPLE (+ 10 jours) :**

Dans un 1er temps, une lettre de rappel est adressée au copropriétaire défaillant, à la charge de la copropriété, notifiant le retard de paiement des charges, la nécessité de procéder au règlement pour la bonne tenue de la trésorerie du syndicat.

**MISE EN DEMEURE (constat de la déchéance du terme + 10 jours) :**

Si l'impayé persiste, et 10 jours après, une lettre recommandée avec accusé de réception lui est adressée par le syndic. Des frais de mise en demeure de 40 euros sont dus au taux légal, par le copropriétaire débiteur qui a 10 jours pour payer le solde des charges restant dues.

Et à défaut de retour de la part du copropriétaire débiteur, et du paiement sous 30 jours (après la première présentation de la lettre recommandée au domicile du copropriétaire), si aucun accord amiable de remboursement de la dette n'a pu être trouvé, le syndic doit engager une procédure de recouvrement à l'issue de la transmission du dossier à Maître Mathilde SEBASTIAN, du cabinet d'avocat BPG ;

Par conséquent, il est possible d'exiger à la fois les charges antérieures (les impayés de charges réclamés qui étaient prévus, et toutes sommes restant dues au titre des exercices précédents après approbation des compte par l'assemblée générale) et les appels provisionnels à venir (les impayés de charges au titre du budget prévisionnel, de travaux non compris dans le budget prévisionnel, de cotisations du fonds de travaux).

**DISPOSITIONS DE LA PROCEDURE DE RECOUVREMENT (par l'intermédiaire de Maître Mathilde SEBASTIAN)**

Les frais de procédure sont à la charge du copropriétaire défaillant. Ils comprennent notamment les frais de mise en demeure engagés par le syndic et postaux, de frais d'huissier engagés pour les besoins de la procédure suivant les frais forfaitaires arrêtés comme suit :

- 100 € HT pour la mise en demeure SRU dans l'hypothèse où nos diligences porteraient uniquement sur l'envoi de celle-ci;
- 400 € HT dans l'hypothèse où la procédure s'achèverait à l'issue de la procédure de conciliation, comprenant ainsi :
  - \* La mise en demeure SRU,
  - \* La rédaction de la tentative préalable de conciliation au besoin,
  - \* L'audience de conciliation;
- 900 € HT pour la procédure totale comprenant :
  - \* La mise en demeure SRU,
  - \* La rédaction de la tentative préalable de conciliation au besoin,
  - \* L'audience de conciliation au besoin,
  - \* L'assignation en recouvrement,
  - \* L'audience.

En conclusion, si la procédure s'arrête à l'audience de conciliation, les 400 € HT seront à la charge du copropriétaire débiteur. Dans le cas où la procédure est totale, le juge décidera de la somme à régulariser par le copropriétaire défaillant, avec un possible delta à charge du syndicat.



Les dossiers en recouvrement de charges de copropriété peuvent être soumis devant toutes les juridictions.

En l'état de la réunion du 06 mai 2021, une liste de 3 copropriétaires débiteurs (Mrs LAPORTE / MOISE / ROBERT) est appelée au titre de la procédure de recouvrement de charges impayées à l'issu de la présente Assemblée.

Le point est également fait sur le principe d'une saisie des loyers des copropriétaires ayant fait l'objet d'un jugement, qu'après que le syndicat des copropriétaires ait fait valoir l'ensemble des recouvrements prévus par la loi SRU (hors lot vendu par adjudication qui intervient en dernier recours).

Pour rappel, la liste des copropriétaires débiteurs est jointe à la présente convocation en dernière page des annexes comptables.

#### PROJET DE RESOLUTION :

L'assemblée générale, après avoir délibéré, prend acte au syndic :

- d'engager au nom du syndicat, en accord avec le conseil syndical, par l'intermédiaire de Maître Mathilde SEBASTIAN, du cabinet d'avocat BPG, les procédures de recouvrement des charges impayées, dans la limite du budget de 900 € HT;
- d'engager au nom du syndicat, en accord avec le conseil syndical, toutes actions extra-judiciaires à l'encontre des copropriétaires.
- de son compte-rendu sur les mesures de mises en oeuvre au cours de l'exercice écoulé et sur la situation des copropriétaires au jour de la présente assemblée (et non plus celle au jour de la clôture annuelle des comptes au dernier jour de l'exercice précédent), sur l'avancement de la procédure conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.
- de son rappel des pouvoirs que lui confère la loi aux fins d'accomplir tous actes, effectuer toutes démarches, prendre toutes mesures aux fins de recouvrer toutes sommes dues par tous moyens et voies de droit.

Vote(nt) **POUR** : **42** copropriétaire(s) totalisant **4660 / 10000** tantièmes.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **42** copropriétaire(s) totalisant **4660 / 4660** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
--

#### Question n° 19

##### Gestion courante et Points divers

Résolution non soumise à un vote.

Le cabinet de syndic ASGS informe l'assemblée générale sur la gestion et les actions effectuées depuis la précédente assemblée générale.

L'assemblée en prend acte.

\*\*\*\*\*

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.

\*\*\*\*\*

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 délai 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.

\*\*\*\*\*

**L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 11h15.**

#### 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 du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un 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**

**Les scrutateurs**

**Le secrétaire**

Mr FORSANS Jean-Paul

Mr BOZELLEC Alain

LE SYNDIC

