

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

LES ACADEMIES LORRAINES

54000 NANCY

Le jeudi 28 avril 2022 à 18h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis Les Académies Lorraines 44-48 boulevard Albert 1er 54000 NANCY

Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance:

ALIXANT Claude et Colette (139) représenté par BARDEMON - ANGER Denis (57) représenté par BARDEMON - ANSTETT Denis (56) représenté par BARDEMON - ARIBERT Eliane (54) représenté par BARDEMON - AUNIS Dominique et Michelle (54) - BAILLY Cédric et Séverine (150) représenté par BARDEMON - BASTA et GEROME (59) représenté par BARDEMON - BEAUZEE Claudine (66) représenté par BARDEMON - BOUROT Elisabeth (68) représenté par BARDEMON - BROUET Gérard et Annick (70) - CARRE Marie-Elisabeth (67) représenté par THIBAUT - CASTELBOU GAUTIER Françoise (55) - CHAFFAUT Jacques (63) - CHARMET Jean-Yves (72) - COLIN Thierry (104) représenté par BARDEMON - CONROY Guillaume (17) - COSTE Jocelyne (79) - DE COLOMBEL Hervé (57) représenté par BARDEMON - DEBEVER Jacques (55) représentant JOUIN DEBEVER Anne (64) - DEFONTAINE et MATHIEU (66) représenté par THIBAUT - DIDON Bernard (60) - DONNENWIRTH Philippe (119) représenté par THIBAUT - DORMOY René (62) représenté par THIBAUT - DROULLOURS Eric et Laurence (68) représenté par THIBAUT - DURAND Carole (66) - ESTEINOU Marie-Thérèse (68) - FERDINAND Wilfried et Karine (73) représenté par THIBAUT - GOINGUENET Hervé et Carla (74) représenté par THIBAUT - GROMFELD Marc (67) - GROSJEAN Stephane (63) - GUILLAUME Valéry (57) représenté par THIBAUT - GUSTING François (113) représenté par DEPLANCHE - HASELBAUER Bruno et Corinne (75) - HENRY Antoine (62) représentant DOOLAEGHE Armelle (127), SIMON Loic et Sabine (69) - HERY Jeremy (47) représenté par THIBAUT - HOLTZ Emmanuel et Cyndy (59) représenté par THIBAUT - HOUÉE Yvon et Jeanne (139) représenté par THIBAUT - HUMBERT Bernard (68) représenté par HUMBERT Isabelle - JUBAUT Bruno (60) - KARR Yvonne (63) représentant ADAM BROSOLETTTE Vanessa (77) - LAGARDE LORRAINE (220) représenté par OUBRAHIM - LAHEURTE Grégory (55) représenté par OUBRAHIM - LARRIERE Pascal (64) représentant HIRSCHY Damien et Evelyne (140), MARULIER Gérard et Françoise (69) - LATZEL Olivier - DIDIER LAUREN (51) - LE BRETON Bernard (62) représentant MARTIN Michel et Martine (67), MOUGIN René (56) - LE PELLETIER et CASTAGNOS MELODY et SYLVAIN (68) - LEFORT Alain (65) représenté par OUBRAHIM - LEGER Eric (71) représenté par OUBRAHIM - LELORRAIN Christophe (112) - LOEUILLET Christophe (61) représentant MULLER Gerard (55), RAMPON Didier et Pascale (71) - LOISEL Jacques et Caroline (48) représenté par OUBRAHIM - LOPEZ Nathalie (48) représenté par OUBRAHIM - LORILLOUX et ORNON (65) représenté par THIBAUT - LUBERDA Mickaël (61) représenté par OUBRAHIM - MARTIN Alain (55) représentant LEININGER (72) - MASSENET Denis (64) - MEYER Dominique (65) - MONCOLLIN Hélène (54) - MOURTON Pascal (68) représentant CABIN Claude (60), DELAGNEAU Eric (68), HAQUIN Bernard (65), PERNELET Jean-Max et Marie-Noë (76), SCHMITT Jean-François (53), VECTEN Ludovic (68) - ORNON Aurélie (67) représenté par OUBRAHIM - OTT Delphine (55) représenté par OUBRAHIM - PERNET Marie-Pierre (57) représenté par OUBRAHIM - PERREY Olivier (59) - PICHON Didier et Pascale (68) représentant NICKLER Denis (61) - SALIN Christophe (64) représenté par OUBRAHIM - TIRCAZES Eric et Corinne (73) représenté par BOUCHARD - TOURETTE FARON (70) représenté par THIBAUT - TRAPP Eric et Marie (74) représenté par BOUCHARD - TROULLIER Guillaume (63) - VARACHE et FAGOT (70) - VETIER Jean Marie (63) représenté par BOUCHARD - VEXLARD Alain (68) - WALPOEL Nathalie (63) représenté par BOUCHARD - WARTER Christian (67) représenté par BOUCHARD - WATRIN Remi (57) représenté par BARDEMON - WITTMANN Jean-Pierre (54) -

sont présents, représentés ou ayant voté par correspondance : 94/148 copropriétaires, totalisant 6638 / 10000 tantièmes généraux.

PN

Copropriétaires absents ou non représentés :

Monsieur ANDRE Gérard (57), M. et Mme BIACHE Pascal et Martine (71), Madame BOTTOT Claudine (121), SCI CAPSTONE REGIONS (27), M. et Mme CASPAR Jonathan et Betty (67), Monsieur CLAUDEL Francis (62), Madame COTTREZ Liliane (123), Madame DARRE Nathalie (63), Monsieur DAUPHIN Didier (59), Madame GENIN Beatrice (60), M. et Mme GODET Pierre (66), Melle GOURARI Rafika (65), Monsieur HERMIER René (73), Melle HOUANSOU Gbèlomé (55), Monsieur HOUNDEKON Axel (69), Melle JACQUOT Anne (55), M. et Mme JEANDIDIER Florent et Stéphani (63), Monsieur JEANMAIRE Guillaume (66), M. et Mme KOCH Gabriel et Christine (60), Madame KRETZ Huguette (134), Monsieur LAROCHE Stéphane (67), M. et Mme LASCAUX Jean- François (56), M. et Mme LEROUX Philippe (57), Monsieur LESCUYER Guillaume (71), Monsieur LETOUSEY Hubert (55), Société LOC HABITAT (0), Monsieur LUCQUIN Didier (64), M. et Mme MAIRE Paul et Josette (6), Monsieur MANGIN Nicolas (60), M. et Mme MELON et BRECK Fabien et Shirley (10), Monsieur MEYNARD Paul (69), Mme MIQUEL Isabelle (59), M. et Melle NAUER et BASTIEN (60), M. et Mme OSPITAL Jean-Pierre (56), Monsieur PICARD Rémy (63), Monsieur PONTDEPIERRE Patrick (52), M. et Mme RAULLET David et Céline (66), Monsieur REBOUL Paul (63), Monsieur RIEHL Régis (62), M. et Mme ROUGEAUX Eric (48), Madame SAGNA Elisabeth (123), M. et Mme SAIRE Michael et Aurélie (99), SDC 44-48 BOULEVARD ALBERT 1ER REP. PAR EGI (9), M. et Mme SIMON Stéphane et Alexandra (69), M. et Mme SOUTY Michel (57), Monsieur SPOSITO Luc (60), Monsieur STRICH Lionel (60), M. et Mme TENCE Anthony (54), Monsieur TERZI Marc (71), Monsieur THORN Grégory (65), Melle WANDRES Sahela (66), M. et Mme WEISS Julien (102), M. et Mme WELSCH Emmanuel et Cindy (67),

sont absents ou non représentés : 54 / 148 copropriétaires, totalisant 3362 / 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 en qualité de président de séance M. MOURTON

Vote(nt) **POUR** : 81 copropriétaire(s) totalisant 5747 / 5747 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 17 / 5764 tantièmes.

Se sont abstenus : CONROY Guillaume (17),

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

Arrivent en cours de résolution : ADAM BROSSOLETTE Vanessa (77) (18:40:00) représenté par KARR Yvonne, DOOLAEGHE Armelle (127) (18:38:00) représenté par HENRY Antoine, HIRSCHY Damien et Evelyne (140) (18:39:00) représenté par LARRIERE Pascal, LEININGER (72) (18:42:00) représenté par MARTIN Alain, MARTIN Michel et Martine (67) (18:39:00) représenté par LE BRETON Bernard, MOUGIN René (56) (18:39:00) représenté par LE BRETON Bernard, NICKLER Denis (61) (18:41:00) représenté par PICHON Didier, RAMPON Didier et Pascale (71) (18:43:00) représenté par LOEUILLET Christophe, SIMON Loic et Sabine (69) (18:38:00) représenté par HENRY - DELAGNEAU Eric (66) (18:42:00) représenté par MOURTON Pascal - GUSTING François (113) (18:41:00) représenté par DEPLANCHE - MULLER Gerard (55) (18:43:00) représenté par LOEUILLET Christophe soit 874 / 10000 tantièmes généraux.

Question n° 02

Désignation du ou des scrutateurs

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur M. DEBEVER

Vote(nt) **POUR** : 93 copropriétaire(s) totalisant 6621 / 6621 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 17 / 6638 tantièmes.

Se sont abstenus : CONROY Guillaume (17),

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

PN

Question n° 03

Désignation du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne le Syndic en qualité de secrétaire de séance

Vote(nt) **POUR** : 93 copropriétaire(s) totalisant **6621 / 6621** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **17 / 6638** tantièmes.

Se sont abstenus : CONROY Guillaume (17),

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

Question n° 04

Rapport d'exécution de la mission du conseil syndical rédigé en concertation avec le syndic

Résolution non soumise à un vote.

Le Conseil Syndical présente le rapport d'exécution de la mission du Conseil Syndical.

Question n° 05

Examen et approbation des comptes de l'exercice clos pour la période du 01/09/2020 au 31/08/2021 pour un montant de 137.492,90 Euros

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

- l'état financier
 - le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires
 - le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé
- et en avoir délibéré, approuve les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice ayant couru du 1er septembre 2020 au 31 aout 2021.

Vote(nt) **POUR** : 93 copropriétaire(s) totalisant **6571 / 6571** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **67 / 6638** tantièmes.

Se sont abstenus : GROMFELD Marc (67),

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

Question n° 06

Quitus à donner au Syndic pour sa gestion pendant l'exercice clos, soit du 01/09/2020 au 31/08/2021.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/08/2021.

Vote(nt) **POUR** : 93 copropriétaire(s) totalisant **6570 / 6570** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **68 / 6638** tantièmes.

Se sont abstenus : ESTEINOU Marie-Thérese (68),

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



Question n° 07

Désignation du Syndic avec information du projet de fusion absorption

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

L'Assemblée Générale, décide de désigner en qualité de Syndic de la copropriété, la SAS EGI dont le siège social se situe 20 bd du Roy René 13100 AIX en Provence immatriculée au RCS d'Aix en Provence sous le numéro 401 827 670, Carte professionnelle n°1310 2016 000 010 632 délivrée par la CCI Marseille Provence le 05/08/2019, pour une durée de 24 mois.

Le contrat de syndic entrera en vigueur le 28/04/2022 et prendra fin le 16/04/2024.

Ses honoraires annuels en ce qui concerne les frais de gestion courante sont fixés à 15 400 € (quinze mille quatre cents euros) hors taxe soit 18 480 € (dix-huit mille quatre cent quatre-vingt euros) toutes taxes comprises (TVA en vigueur de 20%).

L'Assemblée générale approuve le contrat de syndic figurant en annexe de la convocation fixant le montant de ses honoraires et les modalités d'exécution de sa mission.

Elle mandate le Président de séance pour signer ce contrat.

L'Assemblée Générale reconnaît avoir été informée du projet de fusion absorption par transmission universelle de patrimoine de la SARL EGI par la SAS Compagnie Française de l'Immobilier Géré - CFGI,

- SAS au capital de 50.000 €

- Inscrite au RCS de Lyon sous le n° 393 785 092 RCS Lyon

- Titulaire de la carte professionnelle mentions Transaction sur immeubles et fonds de commerces, Gestion immobilière et Syndic de copropriété n° CPI 6901 2018 000 030 802, délivrée le 14 juin 2021 par la CCI de Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne

- Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970, souscrite le 24/06/1994, auprès de SOCAF, dont l'adresse est 26 avenue de Suffren 75015 PARIS

- Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 15/06/1994 auprès de MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES

L'Assemblée Générale autorise que dans le cadre de ce projet de fusion-absorption devant avoir lieu au plus tard le 31 décembre 2022, le mandat de syndic soit transmis à la société CFGI, société absorbante.

Vote(nt) **POUR** : 90 copropriétaire(s) totalisant 6381 / 10000 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 4 copropriétaire(s) totalisant 257 / 10000 tantièmes.

Se sont abstenus : COSTE Jocelyne (79), GROMFELD Marc (67), JUBAULT Bruno (60), LATZEL Olivier - DIDIER LAUREN (51),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 08

Second vote sur la désignation du Syndic avec information du projet de fusion absorption

Conditions de majorité de l'Article 24.

Dans le cas où la majorité de l'Article 25 n'est pas atteinte et que le vote a 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** : 21 copropriétaire(s) totalisant 1340 / 1340 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 4 copropriétaire(s) totalisant 257 / 6638 tantièmes.

Se sont abstenus : COSTE Jocelyne (79), GROMFELD Marc (67), JUBAULT Bruno (60), LATZEL Olivier - DIDIER LAUREN (51),

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.



Question n° 09

Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/09/2022 au 31/08/2023

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du projet joint à la convocation et en avoir délibéré, approuve le budget de fonctionnement de l'exercice courant du 01/09/2022 au 31/08/2023 pour un montant total de 134.000 Euros TTC.

Les provisions devant être versées par chaque copropriétaire seront exigibles le premier jour de chaque semestre et égales à la moitié du budget voté.

Vote(nt) **POUR** : 93 copropriétaire(s) totalisant **6621 / 6621** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **17 / 6638** tantièmes.

Se sont abstenus : CONROY Guillaume (17),

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

Question n° 10

Fixation du montant du fonds de travaux

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

L'assemblée générale, informée de l'existence obligatoire d'un fonds de travaux énoncé à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, décide de fixer au taux légal minimum de 5 % du montant du budget prévisionnel de l'exercice en cours.

Ce fonds sera placé sur un livret (compte rémunéré) ouvert à la Banque Crédit Agricole Alpes Provence (banque où est ouvert le compte séparé du syndicat).

La cotisation annuelle sera appelée en fonction des tantièmes généraux de copropriété conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Vote(nt) **POUR** : 94 copropriétaire(s) totalisant **6638 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les
copropriétaires.

Question n° 11

Second vote sur la fixation du montant du fonds de travaux

Conditions de majorité de l'Article 24.

Dans le cas où la majorité de l'Article 25 n'est pas atteinte et que le vote a 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.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 12

Remplacement du régulateur pour coffret du système de sécurité incendie. Devis joint à la convocation de la société de maintenance DEF pour un montant de 3.437,52 Euros

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré décide :



- d'effectuer les travaux de Remplacement du régulateur pour coffret du système de sécurité incendie
 - de retenir la proposition de la société de maintenance DEF pour un montant de 3.437,52 Euros.
 - que le coût des travaux sera réparti selon les millièmes des charges communes générales
 - que ces travaux seront financés par un appel de fonds de 100% de la somme le 1er Juin 2022.
- L'assemblée générale prend note que le syndic ne sollicite pas le paiement d'honoraire supplémentaire.

Vote(nt) **POUR** : 90 copropriétaire(s) totalisant **6423 / 6508** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant **85 / 6508** tantièmes.

Ont voté contre : CONROY Guillaume (17), DELAGNEAU Eric (68),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **130 / 6638** tantièmes.

Se sont abstenus : COSTE Jocelyne (79), LATZEL Olivier - DIDIER LAUREN (51),

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

Question n° 13

Remise en peinture des numéros des places de parking. Devis de la société David Castor joint pour un montant de 1.239,97 Euros.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré décide :

- d'effectuer les travaux de remise en peinture des numéros des places de parking
 - de retenir la proposition de la société David Castor pour un montant de 1.239,97 Euros ttc.
 - que le coût des travaux sera réparti selon les millièmes des charges PCPN correspondant à l'aire de circulation
 - que ces travaux seront financés par un appel de fonds de 100% de la somme le 1er Juin 2022.
- L'assemblée générale prend note que le syndic ne sollicite pas le paiement d'honoraire supplémentaire.

Vote(nt) **POUR** : 60 copropriétaire(s) totalisant **5284 / 6305** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 15 copropriétaire(s) totalisant **1021 / 6305** tantièmes.

Ont voté contre : AUNIS Dominique et Michelle (54), CHARMET Jean-Yves (72), CONROY Guillaume (17), COSTE Jocelyne (79), DIDON Bernard (60), DOOLAEAGHE Armelle (127), DURAND Carole (66), GROSJEAN Stephane (63), JUBAULT Bruno (60), LATZEL Olivier - DIDIER LAUREN (51), LE PELLETIER et CASTAGNOS MELODY et SYLVAIN (68), LELORRAIN Christophe (112), MEYER Dominique (65), PERREY Olivier (59), VEXLARD Alain (68),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 5 copropriétaire(s) totalisant **333 / 6638** tantièmes.

Se sont abstenus : CHAFFAUT Jacques (63), ESTEINOU Marie-Thérese (68), GROMFELD Marc (67), HAQUIN Bernard (65), VARACHE et FAGOT (70),

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

Question n° 14

Mise aux normes électrique suivant le rapport de la société APAVE pour un montant maximum de 4.871,25€ (à titre d'information, devis de la société BIGEL de février 2019 d'un montant de 4.418,25€)

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré décide :

- d'effectuer les travaux de mise aux normes électrique suivant le rapport de la société APAVE
 - de retenir une enveloppe maximum de 4.871,25€ *correspondant au devis initial actualisé en avril 2022.*
 - que le coût des travaux sera réparti selon les millièmes des charges générales
 - que ces travaux seront financés par un appel de fonds de 100% de la somme le 1er août 2022.
- L'assemblée générale prend note que le syndic ne sollicite pas le paiement d'honoraire supplémentaire.

Handwritten signatures: a stylized 'F' and 'PD'

Vote(nt) **POUR** : **89** copropriétaire(s) totalisant **6390 / 6571** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **4** copropriétaire(s) totalisant **181 / 6571** tantièmes.
Ont voté contre : AUNIS Dominique et Michelle (54), CONROY Guillaume (17), LATZEL Olivier - DIDIER LAUREN (51), PERREY Olivier (59),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **67 / 6638** tantièmes.
Se sont abstenus : GROMFELD Marc (67),

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

Question n° 15

Autorisation à donner à l'exploitant, Loc Habitat, d'installer une climatisation pour le bureau avec unité extérieure, selon illustration jointe dans le rapport de syndic.

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

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré décide d'autoriser l'exploitant, Loc Habitat, à installer une climatisation pour le bureau avec unité extérieure, selon illustration jointe.

Vote(nt) **POUR** : **82** copropriétaire(s) totalisant **5851 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **4** copropriétaire(s) totalisant **247 / 10000** tantièmes.
Ont voté contre : DIDON Bernard (60), DURAND Carole (66), GROMFELD Marc (67), MONCOLLIN Hélène (54),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **8** copropriétaire(s) totalisant **540 / 10000** tantièmes.
Se sont abstenus : AUNIS Dominique et Michelle (54), CONROY Guillaume (17), COSTE Jocelyne (79), DOOLAEGHE Armelle (127), HAQUIN Bernard (65), JUBAULT Bruno (60), LE PELLETIER et CASTAGNOS MELODY et SYLVAIN (68), VARACHE et FAGOT (70),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 16

Second vote sur l'autorisation à donner à l'exploitant, Loc Habitat, d'installer une climatisation pour le bureau avec une unité extérieure, selon illustration jointe dans le rapport de syndic.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Dans le cas où la majorité de l'Article 25 n'est pas atteinte et que le vote a 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.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

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

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

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée

générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 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.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 21h00.

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 2 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

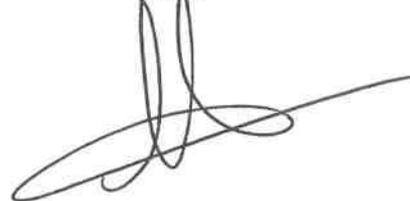
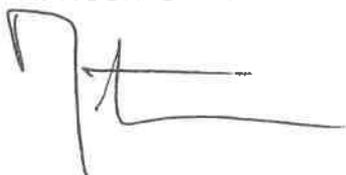
Les scrutateurs

Le secrétaire

M. MOURTON Pascal

M. DEBEVER Jacques

LE SYNDIC



PM