

**Procès-verbal d'Assemblée Générale ordinaire du 14/06/2023 à 10h00**  
**pour la copropriété LES RESIDENTIELLES MARCY**  
**située au 80 Ave Marcel Mérieux Lieu Dit Les Verchères 69280 MARCY L'ETOILE**

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic **SIGA Marseille** par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer dans la salle **Les Résidentielles MARCY** au **80 Avenue Marcel Mérieux 69280 MARCY L'ETOILE** sur l'ordre du jour suivant :

1. **Election du Président de séance** - Majorité simple (art. 24)
2. **Election des scrutateurs** - Majorité simple (art. 24)
3. **Election du secrétaire de séance** - Majorité simple (art. 24)
4. **Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année écoulée** - Majorité simple (art. 24)
5. **Budget prévisionnel prochain exercice N+2** - Majorité simple (art. 24)
6. **Modification de l'avance permanente de trésorerie** - Majorité simple (art. 24)
7. **Désignation du syndic - Cabinet SIGA** - Majorité (art. 25 ou 25-1)
8. **Désignation du syndic - Cabinet CGS** - Majorité (art. 25 ou 25-1)
9. **Fixation des conditions selon lesquelles sera tenue la comptabilité** - Majorité simple (art. 24)
10. **Constitution d'un fonds travaux - Loi Alur - article 14.2** - Majorité (art. 25 ou 25-1)
11. **Clause d'aggravation des charges** - Majorité (art. 25 ou 25-1)
12. **Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes (Loi du 21/01/1995)** - Majorité simple (art. 24)
13. **Dématérialisation des notifications et mises en demeure par lettre recommandée électronique** - Majorité simple (art. 24)
14. **LOI CLIMAT RESILIENCE / Information concernant l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux** - Sans majorité
15. **Point sur les procédures en cours** - Sans majorité
16. **SAISIE IMMOBILIÈRE / Autorisation donnée au Syndic afin de poursuivre M BUTTIN, propriétaire des lots numéro 21 / 22 / 111 / 112 / 121 en procédure de saisie immobilière** - Majorité simple (art. 24)
17. **SAISIE IMMOBILIÈRE / Montant de la mise à prix de la saisie immobilière** - Majorité simple (art. 24)
18. **SAISIE IMMOBILIÈRE / Montant des sommes estimées définitivement perdues sur la saisie immobilière** - Majorité simple (art. 24)
19. **SAISIE IMMOBILIÈRE / Modalité de financement du coût de la procédure de saisie immobilière** - Majorité simple (art. 24)
20. **PISCINE / Décision à prendre concernant la réalisation de travaux au niveau des margelles et du dallage de la piscine (résolution de principe)** - Majorité simple (art. 24)
  - 20.1. **PISCINE / Décision à prendre concernant la réalisation de travaux au niveau des margelles et du dallage de la piscine, suivant devis joint de OUEST PISCINE** - Majorité simple (art. 24)
  - 20.2. **PISCINE / Décision à prendre concernant la réalisation de travaux au niveau des margelles et du dallage de la piscine, suivant devis joint de PISCINES TENDANCES BLEUES** - Majorité simple (art. 24)
  - 20.3. **PISCINE / Mandat au conseil syndical** - Majorité simple (art. 24)
  - 20.4. **PISCINE / Modalités de financement et échéancier des appels** - Majorité simple (art. 24)

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été élargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

**Copropriétaires présents sur le premier vote :** SARL ARFA (87), Mme ou M. BERN Philippe (132), M. BILLOT Jerome (87), BOUAZIZ / CHETTRIT (260), M. BUE Franck (134), Mme ou M. DE MANNOURY DE CROISILLES Olivier (87), M. et Mme DOS SANTOS Domingos (134), M. et Mme FREMINET-HANIFI Pierre-Yves (264), M. GARDIE René-Pierre (132), Mme ou M. GIRARDET Bruno (297), Mme ou M. JAMOT Jean (519), Mme KAHOUJAJI Célia (87), Mme ou M. LION Jean Francois (131), Mme ou M. LOPEZ Christian (132), M. MATHIEU Jean Jacques (264), Mme MOUSLI Djamilia (134), Mme ou M. PEYRON Christophe/Géra (134), M. PONCET Joel (136), Mme ou M. RATEL Charles (134), SCI SAINT AUGUSTIN (134), Mme VIGNAUD Annie (88)

Soit 21 / 56 copropriétaires, représentant 3507 / 10000 tantièmes.

**Copropriétaires ayant voté par correspondance sur le premier vote :** Mme ou M. GALLEA Yves (134), Mme MATHEVET Veronique (165), SOCIETE SAS SOGILIMMO - SAS BASTIDE (165)

Soit 3 / 56 copropriétaires, représentant 464 / 10000 tantièmes.

**Copropriétaires absents et non représentés sur le premier vote :** BERTON (165), INDIVISION BETTAIEB & LARIBI (132), BOUCHALLA (221), Mme ou M. BUTTIN Christian Marie (297), Mme ou M. CAILLIEREZ Herve (264), CAZAUX MOUTOU (297), SARL CHIPIE (8), Mme ou M. DAHMANA Abdelhalim (132), M. DELORME Richard (165), SARL DUCA (133), Mme ou M. FILLON René (132), Mme ou M. FILLON-LECOLLIER (134), INDIVISION GENTET - GORDILLO (134), Mme ou M. GEYER-MENDELIN Patrick (132), Mme GOBET Nelly (88), Mme ou M. GRAZIANI François (87), Mme ou M. GUEDON Philippe (184), Mme ou M. GUICHERD Jean Paul (132), M. JANICHON Ludovic (132), Mme ou M. LACASSAGNE Luc (350), M. LORMANT Philippe (220), M. MALIGEAY (132), MENEROUD (132), M. MOIREAUD Ludovic (615), M. MONTALA Elain (165), SCI ODS (617), SOCIETE ODS 2 (87), Mme ou M. RACINE Lionel (132), Mme ou M. SAISSE Jean (264), M. SAUNIER Fabrice (132), SC SAINT JOSEPH (132), M. SERS Laurent (132)

Soit 32 / 56 copropriétaires, représentant 6029 / 10000 tantièmes.

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 24 copropriétaires sur 56 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 3971 / 10000 tantièmes.

### 1 Election du Président de séance

VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de président(e) de séance **Monsieur PONCET**

*Il est procédé à un vote*

POUR	24 / 24 cp 3971 / 3971 ta	CONTRE	0 / 24 cp 0 / 3971 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

### 2 Election des scrutateurs

VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de scrutateur / scrutatrice de séance **Madame CHETTRIT**

*Il est procédé à un vote*

POUR	24 / 24 cp 3971 / 3971 ta	CONTRE	0 / 24 cp 0 / 3971 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

### 3 Election du secrétaire de séance

VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale désigne le Cabinet **SIGA Marseille** représenté par **Madame TOURNOUD**.

*Il est procédé à un vote*

POUR	24 / 24 cp 3971 / 3971 ta	CONTRE	0 / 24 cp 0 / 3971 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

**4 Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année écoulée**

VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

**PROJET DE RÉSOLUTION :**

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

approuve les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du 01.01.2022 au 31.12.2022

Le solde de charges, lié à l'arrêté de ces comptes et joint à la convocation, devient immédiatement exigible du fait de la présente approbation.

Art. 11 du décret du 17 mars 1967 (extrait)

« Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

f.-Pour la validité de la décision :

1° L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ; »

Il est procédé à un vote

POUR	24 / 24 cp 3971 / 3971 ta	CONTRE	0 / 24 cp 0 / 3971 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

**5 Budget prévisionnel prochain exercice N+2**

VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente assemblée.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le conseil syndical pour l'exercice du 01.01.2024 au 31.12.2024 arrêté à la somme de 137 955 euros.

Il sera appelé par quart au début de chaque trimestre civil (soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre 2024).

Ce présent budget pourra être réajusté lors de la prochaine assemblée générale.

Art. 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

« I.- Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

II.- Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses du syndicat pour travaux, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale. »

Art. 18 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

« II. - Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :

- d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ; »

Art. 43 du décret du 17 mars 1967

« Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation. »

Il est procédé à un vote

POUR	24 / 24 cp 3971 / 3971 ta	CONTRE	0 / 24 cp 0 / 3971 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

## 6 Modification de l'avance permanente de trésorerie

VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

Suivant l'Article 35 du Décret du 17 mars 1967 et l'article 2251 du Règlement de Copropriété.

Après débat, l'Assemblée Générale décide de constituer un fonds de trésorerie d'un montant de 30 000 euros, à raison de 10 000 euros en 2024, 10 000 euros en 2025 et 10 000 euros en 2026, afin de parer aux dépenses urgentes ou imprévues, hors budget prévisionnel, dont on ne peut déterminer par avance la nature.

Chaque copropriétaire y contribue au prorata des tantièmes dont ils sont propriétaires. S'agissant d'une avance consentie à la Copropriété par le Copropriétaire, lors de la vente de son lot, celui-ci obtiendra le remboursement.

Le Syndic peut exiger le versement par l'acquéreur du lot qui est tenu de régler une nouvelle provision pour reconstituer le fonds de roulement.

Il est donc indifférent que la décision d'Assemblée Générale ayant fixée le montant du fonds de trésorerie soit antérieure au transfert de lot.

Le fonds de trésorerie sera appelé par quart en début de chaque trimestre (1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre).

Le fonds de trésorerie ne pourra être reconduit ou reconstitué sur les exercices suivants sans accord préalable d'une Assemblée Générale ultérieure.

Cette provision est exigible indépendamment de toutes approbation des comptes.

Il est procédé à un vote

POUR	23 / 23 cp 3837 / 3837 ta	CONTRE	0 / 23 cp 0 / 3837 ta	ABST.	1 cp 134 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	----------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme ou M. GALLEA Yves (134)

## 7 Désignation du syndic - Cabinet SIGA

VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité (art. 25 ou 25-1)

L'Assemblée Générale, désigne en qualité de Syndic le Cabinet **SIGA Marseille** pour une durée de 3 ans.

Son mandat prend effet le **01/07/2023** pour se terminer le **30/06/2026**.

Elle approuve le contrat de syndic joint à la convocation, et fixe le montant de sa rémunération annuelle de gestion courante à la somme de **12 000.00 € TTC** (soit **10 000.00 € HT**).

L'assemblée Générale donne pouvoir au Président de séance pour signer le contrat de syndic.

Il est procédé à un vote

POUR	8 / 57 cp 1180 / 10000 ta	CONTRE	16 / 57 cp 2791 / 10000 ta	ABST.	0 / 57 cp 0 / 10000 ta
------	------------------------------	--------	-------------------------------	-------	---------------------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 25

Ont voté pour : Mme ou M. PEYRON Christophe/Géra (124)

**8 Désignation du syndic - Cabinet CGS**

VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité (art. 25 ou 25-1)

L'Assemblée Générale, désigne en qualité de Syndic le Cabinet **CGS** pour une durée de **3 ans**.

Son mandat prend effet le **14/06/2023** pour se terminer le **13/06/2026**.

Elle approuve le contrat de syndic joint à la convocation, et fixe le montant de sa rémunération annuelle de gestion courante à la somme de **12 000.00 € TTC** (soit **10 000.00 € HT**).

L'assemblée Générale donne pouvoir au Président de séance pour signer le contrat de syndic.

Il est procédé à un vote

	16 / 57 cp		7 / 57 cp		1 / 57 cp
POUR	2791 / 10000 ta	CONTRE	1015 / 10000 ta	ABST.	165 / 10000 ta

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25-1**

Ont voté pour : Mme MATHEVET Veronique (165), Mme ou M. BERN Philippe (132), M. BILLOT Jerome (87), Mme ou M. DE MANNOURY DE CROISILLES Olivier (87), M. et Mme FREMINET-HANIFI Pierre-Yves (264), Mme ou M. GIRARDET Bruno (297), Mme ou M. JAMOT Jean (519), Mme KAHOUJAJI Célia (87), Mme ou M. LION Jean Francois (131), Mme ou M. LOPEZ Christian (132), M. MATHIEU Jean Jacques (264) Mme MOUSLI Djamila (134) M. PONCET Joel (136), Mme ou M. RATEL Charles (134), SCI SAINT AUGUSTIN (134), Mme VIGNAUD Annie (86)

Se sont abstenus : SOCIETE SAS SOGILIMMO - SAS BASTIDE (165)

**9 Fixation des conditions selon lesquelles sera tenue la comptabilité**

VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

L'assemblée générale des copropriétaires informée par le syndic des prescriptions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, créé par l'article 77-1 de la loi SRU du 13 décembre 2000 et modifié par l'article 55 de la loi du 24 mars 2014, donne acte au syndic que son activité bénéficie d'une garantie financière délivrée par la Compagnie Européenne de Garantie et Caution C.E.G.C. - 16 rue Hocke - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 La Défense cedex - et décide d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat.

Le compte bancaire est ouvert auprès de la Banque Palatine.

Il est procédé à un vote

	24 / 24 cp		0 / 24 cp		0 cp
POUR	3971 / 3971 ta	CONTRE	0 / 3971 ta	ABST.	0 ta

**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

**10 Constitution d'un fonds travaux - Loi Alur - article 14.2**

VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité (art. 25 ou 25-1)

Le syndic informe l'assemblée générale de l'existence obligatoire d'un fonds de travaux énoncé à l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965, dont les sommes seront déposées sur un compte bancaire séparé rémunéré au nom du syndicat ouvert dans le même établissement bancaire que celui du compte courant du syndicat. Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Ces sommes seront destinées à financer la réalisation de travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux, de travaux décidés par le Syndic en cas d'urgence ou nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'élaboration du plan pluriannuel de travaux et du diagnostic technique global prévu à l'Art. L 731-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté et à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1. A défaut d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné au même article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale, informée de l'obligation d'établir un plan pluriannuel de travaux, décide de fixer le taux de 5 % du budget prévisionnel prévu par la loi voté lors de l'assemblée générale du 14/06/2023.

Ce fonds sera placé sur un livret ouvert à la banque Palatine.

La cotisation annuelle est 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.

Textes de référence

Art. 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965

« I. Dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

1° De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2° De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;

3° Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;

4° Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale peut, par un vote à la même majorité que celle applicable aux dépenses concernées, affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des dépenses mentionnées aux 1° à 4° du présent I. Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

Lorsque l'assemblée générale a adopté le plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1. A défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné au même article 14-1.

L'assemblée générale, votant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, peut décider d'un montant supérieur.

1 L'assemblée générale se prononce sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1. Lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté par l'assemblée générale, celle-ci se prononce sur cette suspension lorsque le montant du fonds de travaux excède, en outre, 50 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté.

III. Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot. L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot.»

Art. 10 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

Les copropriétaires « sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-1 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5. »

Art. 18 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

« Le syndic est chargé (...) d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2-1. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci. »

Il est procédé à un 1er vote

	24 / 57 cp		0 / 57 cp		0 / 57 cp
POUR	3971 / 10000 ta	CONTRE	0 / 10000 ta	ABST.	0 / 10000 ta

**L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24**

Ont voté pour : SOCIETE SAS SOGILIMMO - SAS BASTIDE (165), Mme MATHEVET Veronique (165), Mme ou M. GALLÉA Yves (134), SARI ARFA (87), Mme ou M. BERN Philippe (132), M. BILLOT Jerome (87), BOUAZIZ / CHETTRIT (260), M. BUE Franck (134), Mme ou M. DE MANNOURY DE CROISILLES Olivier (87), M. et Mme DOS SANTOS Domingos (134), M. et Mme FREMINET-HANIFI Pierre-Yves (264), M. GARDIE René Pierre (132), Mme ou M. GIRARDET Bruno (297), Mme ou M. JAMOT Jean (519), Mme KAHOUDAJI Céline (87), Mme ou M. LION Jean Francois (131), Mme ou M. LOPEZ Christian (132), M. MATHIEU Jean Jacques (264), Mme MOUSLI Djamilia (134), Mme ou M. PEYRON Christophe/Géra (134), M. PONCET Joel (136), Mme ou M. RATEL Charles (134), SCI SAINT AUGUSTIN (134), Mme VIGNAUD Annie (88)

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	24 / 24 cp 3971 / 3971 ta	CONTRE	0 / 24 cp 0 / 3971 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

#### 11 Clause d'aggravation des charges

VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité (art. 25 ou 25-1)

Le Syndic informe l'Assemblée que le défaut de paiement des charges entraîne pour le Syndic l'impossibilité de régler les factures courantes.

#### Le Syndic rappelle qu'en application :

- du dernier alinéa de l'Article 14-1 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art 75-1) que la provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'Assemblée Générale,
- de l'Article 55 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 (Décret n° 86-768 du 09 juin 1986 Article 14) §2 le Syndic peut agir en justice aux fins de recouvrement de créances et procéder à la mise en œuvre des voies d'exécution sans avoir été autorisé par une décision d'Assemblée Générale,
- de l'Article 10-1 de la Loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 a) (modifié par l'Article 90 de la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006) que tous les frais nécessaires exposés par le Syndicat découlant des procédures qu'ils aient pour origine, les honoraires et frais prévus au contrat de syndic, ou les frais et honoraires des huissiers de justice, incombent aux copropriétaires défailtants,
- de l'Article 19-2 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-738 du 17 juillet 2019 - art. 17) A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1 ou du I de l'article 14-2, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application des mêmes articles 14-1 ou 14-2 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles,
- de l'Article 36 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967(modifié par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 art 25 et 48) les sommes dues portent intérêt au profit du Syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile est dû à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic aux copropriétaires défailtants.

#### Le syndic rappelle également les incidences en la matière des disposition de la loi ALUR :

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, nous impose dans l'intérêt de la copropriété, d'être particulièrement vigilant quant à l'équilibre financier du Syndicat des copropriétaires. Cet équilibre financier implique une rigueur de chacun des copropriétaires dans le paiement de ses charges.

En effet, les nouvelles dispositions des articles 29-1 A et suivants de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 oblige le syndic à saisir le juge afin de placer la copropriété sous la responsabilité d'un administrateur provisoire lorsque :

- l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis;
- les comptes font apparaître un taux de 25% de charges impayées (copropriétés de moins de 200 lots) ou un taux de 15% de charges impayées (copropriétés de plus de 200 lots).

La désignation d'un administrateur provisoire engendre :

- un coût de procédure onéreux ;
- des honoraires d'administrateur provisoire conséquents ;

En conséquence, nous sommes désormais tenus dans l'intérêt de la copropriété, en application de l'article 10-1 de la loi n°65- 557 du 10 juillet 1965, de mettre en œuvre un processus strict, dès le premier appel de fonds impayé, de relance, mise en demeure et assignation.

#### Aussi et en application de ce qui précède, le Syndic informe les copropriétaires :

En cas de retard de paiement, une première relance sans frais est adressée. Si le retard de paiement persiste, une lettre en recommandée avec avis de réception valant mise en demeure est adressée au copropriétaire. Le coût de cette relance lui est facturé selon les termes du contrat de Syndic. Cette mise en demeure, en application des articles susvisés fait courir de plein droit des intérêts de retard au taux légal. Enfin, en cas d'échec de la phase de relance amiable, le dossier est adressé à l'huissier de justice, puis à l'avocat pour l'ouverture d'une procédure judiciaire. Cette prestation est facturée selon le barème du contrat de Syndic. Dans sa phase contentieuse, le suivi administratif du dossier en recouvrement fait l'objet d'une facturation contentieuse trimestrielle de suivi.

L'assemblée prend acte de cette clause d'aggravation des charges et en approuve les termes.

Il est procédé à un 1er vote

POUR	24 / 57 cp 3971 / 10000 ta	CONTRE	0 / 57 cp 0 / 10000 ta	ABST.	0 / 57 cp 0 / 10000 ta
------	-------------------------------	--------	---------------------------	-------	---------------------------

**L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pu se décider à la majorité prévue de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix favorables, l'Assemblée procède à un second vote à la majorité de l'article 24**

Ont voté pour : Mme ou M. JAMOT Jean (519), Mme KAHOUDAJI Céilia (87), Mme ou M. LION Jean Francois (131), Mme ou M. LOPEZ Christian (132), M. MATHIEU Jean Jacques (264), Mme MOUSLI Djemila (134), Mme ou M. PEYRON Christophe/Géra (134)

Il est procédé à un 2ème vote

POUR	24 / 24 cp 3971 / 3971 ta	CONTRE	0 / 24 cp 0 / 3971 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

**12** Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes (Loi du 21/01/1995) VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

*L'assemblée générale autorise la Police Nationale, la Police Municipale et la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de la copropriété.*

Il est procédé à un vote

POUR	24 / 24 cp 3971 / 3971 ta	CONTRE	0 / 24 cp 0 / 3971 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

**13** Dématérialisation des notifications et mises en demeure par lettre recommandée électronique VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

*Le syndic informe l'Assemblée Générale que depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, il est possible pour les syndics d'effectuer, par voie électronique, les notifications et les mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.*

*Aux termes de l'article 64-2 du décret n° 67- 223 du 17 mars 1967, cette voie électronique peut emprunter deux formes : la lettre recommandée électronique ou un procédé électronique mis en œuvre par l'intermédiaire d'un prestataire de service de confiance qualifié et garantissant l'intégrité des données, la sécurité, ainsi que la traçabilité des communications.*

*En outre, l'article 64-1 de ce même décret prévoit que lorsque la copropriété est dotée d'un espace en ligne sécurisé, la notification des documents qui doivent être joints à la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires peut valablement résulter d'une mise à disposition dans un espace du site dont l'accès est réservé aux copropriétaires.*

*Par ailleurs, s'agissant des avis d'appels de charges, l'article 35-2 du décret du 17 mars 1967 précise par principe qu'ils sont adressés par lettre simple et admet la possibilité d'un envoi par message électronique à l'adresse déclarée par le copropriétaire à cet effet.*

*Le recours aux échanges par voie électronique est soumis à un préalable obligatoire : l'accord exprès du copropriétaire comme le prévoient les articles 64-3 et 35-2 du décret précité.*

*Aux termes de l'article 64-3-1 du décret de 1967, cet accord exprès doit préciser s'il porte sur les notifications, les mises en demeure ou les deux.*

Il est procédé à un vote

POUR	24 / 24 cp 3971 / 3971 ta	CONTRE	0 / 24 cp 0 / 3971 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

**14** LOI CLIMAT RESILIENCE / Information concernant l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux NON VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Sans majorité

*Le Syndic informe l'Assemblée Générale de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) concerne les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la loi du 10 juillet 1965 à l'issue d'un délai de 15 ans à compter de la date de réception des travaux de construction.*

*Toutefois, si l'immeuble a fait l'objet d'un diagnostic technique global en cours de validité ne faisant apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat serait dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux durant la période de validité du diagnostic (10 ans)*

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux.

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) repose à la fois sur une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble et, sur le diagnostic de performance énergétique (DPE).

Il peut également se fonder sur les conclusions du DTG en cours de validité, s'il en existe un.

Il doit être établi par une personne disposant des compétences et des garanties requises pour l'établissement du DTG et sera actualisé tous les 10 ans.

Le PPPT comporte :

- la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie ;
- une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les 10 prochaines années.

La liste des travaux nécessaires et la proposition d'échéancier devront être signalés dans le carnet d'entretien de l'immeuble.

Lorsque le PPPT sera adopté, il deviendra un plan pluriannuel de travaux car il ne s'agira plus d'un projet.

Le syndic inscrira alors à chaque assemblée annuelle d'approbation des comptes les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier des travaux.

L'obligation de mise en place d'un plan pluriannuel de travaux s'imposera de manière progressive aux copropriétés, indifféremment du fait que les lots qui les composent soient des logements, des locaux professionnels ou commerciaux.

Ainsi, à compter du 1er janvier 2023, seules les copropriétés de plus de 200 lots seront concernées.

Viendront ensuite au 1er janvier 2024 les copropriétés composées de 51 à 200 lots ;

Puis au 1er janvier 2025, celles de moins de 50 lots.

Les travaux préconisés dans le Plan Pluriannuel de Travaux pourront être financés par le fonds travaux Article 14-2.

Le montant du fonds de travaux sera encadré par une double limite : comme aujourd'hui, il ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel, mais il ne pourra non plus être inférieur à 2,5 % du montant estimatif des travaux prévus.

Il devra donc être cotisé au fonds travaux le montant le plus important de 2.

## 15 Point sur les procédures en cours

NON  
VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Sans majorité

L'assemblée générale, après avoir entendu le compte rendu des procédures judiciaires :

- Prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale
- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires.

## 16 SAISIE IMMOBILIÈRE / Autorisation donnée au Syndic afin de poursuivre M BUTTIN, propriétaire des lots numéro 21 / 22 / 111 / 112 / 121 en procédure de saisie immobilière

VOTE

Clé : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

En vertu du dernier alinéa de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 : si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22 .

Projet de résolution :

Après avoir entendu l'exposé du Syndic sur l'état des procédures de recouvrement à l'encontre de Monsieur BUTTIN Christian et Madame BUTTIN Marie, et après débat, l'assemblée générale des copropriétaires autorise le Syndic à poursuivre Monsieur BUTTIN Christian et Madame BUTTIN Marie, propriétaire des lots n° 21 / 22 / 111 / 112 / 121, dont les charges sont impayées, au 08/05/2023, pour un montant de 9022,55 euros, d'en :

Il est procédé à un vote

	24 / 24 cp		0 / 24 cp		0 cp
POUR	3971 / 3971 ta	CONTRE	0 / 3971 ta	ABST.	0 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

**17 SAISIE IMMOBILIÈRE / Montant de la mise à prix de la saisie immobilière**

VOTE

Cle CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

En vertu du dernier alinéa de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 : si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22.

Projet de résolution :

Après débat, l'assemblée générale des copropriétaires décide que le montant de la mise à prix en cas de vente forcée des lots n° 21 / 22 / 111 / 112 / 121 appartenant à Monsieur BUTTIN Christian et Madame BUTTIN Marie, est fixé à la somme de 50 000 €

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale de copropriétaire autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit en mesure de régler l'adjudication :

- 100 % du montant voté de la mise à prix au 01/10/2025

Cet appel de fond ne sera justifié que si le syndicat des copropriétaires est déclaré adjudicateur d'office.

L'assemblée générale donne dès à présent mandat au Syndic de :

- Rechercher un acquéreur pour lesdits bien au prix de 100 000 €, ses honoraires étant fixés pour cette mission à 3% TTC du prix de vente.

- Faire procéder, par toutes voies de droit, à l'expulsion de tout occupant.

Le montant de la facturation sera réparti en charges générales.

Il est procédé à un vote

	24 / 24 cp		0 / 24 cp		0 cp
POUR	3971 / 3971 ta	CONTRE	0 / 3971 ta	ABST.	0 ta

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

**18 SAISIE IMMOBILIÈRE / Montant des sommes estimées définitivement perdues sur la saisie immobilière**

VOTE

Cle CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

En vertu du dernier alinéa de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 : si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22.

Projet de résolution :

Après débat, l'assemblée générale des copropriétaires estime que les sommes définitivement perdues sur la dette de Monsieur BUTTIN Christian et Madame BUTTIN Marie, pour les lots n° 21 / 22 / 111 / 112 / 121, est de : 3 500 € (sommes dues sur les exercices antérieurs de N-4, soit en 2018, toutes sommes dues avant 31/12/2018)

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires visant à pallier les sommes définitivement perdues suivant les modalités ci-après définies :

- 100% au 01/10/2023

Le montant de la facturation sera réparti en charges générales.

Il est procédé à un vote

POUR	23 / 24 cp 3806 / 3971 ta	CONTRE	1 / 24 cp 165 / 3971 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	----------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre : Mme MATHEVET Veronique (165)

**19 SAISIE IMMOBILIÈRE / Modalité de financement du coût de la procédure de saisie immobilière** VOTE

Ciê : CHARGES GENERALES (001)

Majorité simple (art. 24)

En vertu du dernier alinéa de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 : si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22.

Projet de résolution :

Après débat, l'assemblée générale des copropriétaires autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements de la procédure ci-dessus votée soit 6 000 €, à raison de :

- 100 % au 01/10/2023

de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations des intervenants aux dates convenues.

Le montant de la facturation sera réparti en charges générales

Il est procédé à un vote

POUR	24 / 24 cp 3971 / 3971 ta	CONTRE	0 / 24 cp 0 / 3971 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

**20 PISCINE / Décision à prendre concernant la réalisation de travaux au niveau des margelles et du dallage de la piscine (résolution de principe)** VOTE

Ciê : CHARGES GARDEN CITY (100)

Majorité simple (art. 24)

L'Assemblée Générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et délibéré

Décide de faire réaliser les travaux de reprise des margelles et du dallage de la piscine.

Il est procédé à un vote

POUR	2 / 2 cp 299 / 299 ta	CONTRE	0 / 2 cp 0 / 299 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

20.1

**PISCINE / Décision à prendre concernant la réalisation de travaux au niveau des margelles et du dallage de la piscine, suivant devis joint de OUEST PISCINE**

VOTE

Clé : CHARGES GARDEN CITY (100)

Majorité simple (art. 24)

Après débat, l'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation décide d'effectuer les travaux suivants : dépose et repose de margelles et mise en place de gazon synthétique par l'entreprise OUEST PISCINE suivant le devis numéro 435 du 02102022 pour un montant de 5 534,80 € TTC et fixe le budget correspondant à 5 534,80 € TTC

Il est procédé à un vote

POUR	2 / 2 cp 299 / 299 ta	CONTRE	0 / 2 cp 0 / 299 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

20.2

**PISCINE / Décision à prendre concernant la réalisation de travaux au niveau des margelles et du dallage de la piscine, suivant devis joint de PISCINES TENDANCES BLEUES**

VOTE

Clé : CHARGES GARDEN CITY (100)

Majorité simple (art. 24)

Après débat, l'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation décide d'effectuer les travaux suivants : dépose et repose de margelles et mise en place de gazon synthétique par l'entreprise PISCINES TENDANCES BLEUES suivant le devis du 04/10/2022 pour un montant de 13 215 € TTC et fixe le budget correspondant à 13 215 € TTC

Il est procédé à un vote

POUR	0 / 2 cp 0 / 299 ta	CONTRE	2 / 2 cp 299 / 299 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

20.3

**PISCINE / Mandat au conseil syndical**

VOTE

Clé : CHARGES GARDEN CITY (100)

Majorité simple (art. 24)

Après débat, l'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 0,00 € TTC, et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Il est procédé à un vote

POUR	0 / 2 cp 0 / 299 ta	CONTRE	2 / 2 cp 299 / 299 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

20.4

**PISCINE / Modalités de financement et échéancier des appels**

VOTE

Clé : CHARGES GARDEN CITY (100)

Majorité simple (art. 24)

Après débat, l'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Échéancier des appels de fonds :

.....

Appelé en clé de répartition : CHARGES GARDEN CITY

Il est procédé à un vote

POUR	2 / 2 cp 299 / 299 ta	CONTRE	0 / 2 cp 0 / 299 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée à 17:10. Le présent procès-verbal est signé par les membres du Bureau après lecture. Fait dans la salle Les Résidentielles MARCY au 80 Avenue Marcel Mérieux 69280 MARCY L'ETOILE, le 14/06/2023 à 12h50.

Président

Scrutateur(s)

Secrétaire

**Article 42 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37)**

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30

ag marcy 2022 001.jpg

Certifié conforme à l'original