

MARSEILLE, le 24 juillet 2023

☆ Copropriété : **00249 - 3 RUE NOUVELLE, 13003 MARSEILLE**

Mesdames et Messieurs les copropriétaires de la copropriété **3 RUE NOUVELLE** se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, sur convocation individuelle du Syndic **AGENCE ETOILE - MRS MERMOZ** à l'AGENCE ETOILE MERMOZ
166, RUE JEAN MERMOZ
13008 MARSEILLE, le lundi 24 juillet 2023 à 18 heures.

Il est constaté, d'après la feuille de présence certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, que :

	Nombre	Tantièmes
Présents	10	3 582
Représentés	3	1 067
Votes par Correspondance	2	1 075
Participent en Visioconférence	0	0
Total	15	5 724
Absents	12	4 276
Total Copropriété	27	10 000

Sont présents : Mr ou Mme AIT AMMAR Lakhdar (353), Mlle BOSSU SANDRINE (248), Mme BRUNET GIULIA (361), Mlle CAIRE MIREILLE (353), Mr & Mme FELLAH Abdelkader DRISS Kheira (470), Mlle GHIRI Ferial (353), SCI NAZHAT - M. SKANDAR (361), M. OLIVIERI MAURICE (361), M. ROBERT REP M. CHICHE ROBERT (361), Mme TAHIRI Mevljida (361)

Sont représentés : M. BADIH JEAN-CLAUDE (353) représenté par SCI NAZHAT - M. SKANDAR, Mlle GUENFICI SABRINA (361) représenté par Mlle CAIRE MIREILLE, Mr ou Mme PARENT J.P (353) représenté par Mr AUVRAY JONATHAN

Ont voté par correspondance : M. BONITO ERIC (353), Mme CADART ISABELLE (722)

Participent en visioconférence :

Sont absents et non représentés : M. ALLOUI BEDDA (353), M. BEN SALEM IMED (361), M. DANG VAN SUNG PHILIPPE (361), M. KEBBA KONE MOHAMED (353), SCI LA SOROCO / CHEZ OLIVANO (353), SCI NARENA - M. ROSSI (353), Mr ou Mme OUMELLIL Farid ou ED DIAZ Latifa (361), M. ROULET STEPHANE (353), Mr & Mme SENG Sophal ET ITH Theary (361), SCI SLEB P/O M. LAZARE (353), SCI Y M S (353), Mr ou Mme ZAOUI Joel Francis ET STIGILANO Marie- Hélène (361)

Sont entrés en cours de séance :

Sont partis en cours de séance : Mr & Mme FELLAH Abdelkader DRISS Kheira (470) à 20h 20 (vote n° 25)

La feuille de présence permet de constater que copropriétaires sur totalisant **5724èmes/10000èmes** sont présents et représentés, ont voté par correspondance ou par visioconférence.

L'Assemblée Générale peut valablement délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.
Le Syndic propose de passer à l'ordre du jour :

1. Election du Bureau
2. Approbation des comptes de la copropriété du 01/10/2020 au 30/09/2021
3. Approbation des comptes de la copropriété du 01/10/2021 au 30/09/2022
4. Ajustement du budget de l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023
5. Approbation du budget de l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024
6. Election du Syndic AGENCE ETOILE (contrat joint)
7. Participation aux Assemblées Générales par visioconférence
8. Autorisations préalables pour les notifications des actes de la copropriété par voie électronique
9. Election des membres du Conseil Syndical
10. Fixation du montant des marchés ou contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire
11. Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire
12. Mandat aux membres du Conseil Syndical
13. Mandat aux membres du Conseil Syndical en cas d'urgence
14. Montant de la cotisation annuelle affectée au fonds de travaux
15. Clause d'aggravation des charges
16. Autorisation permanente accordée à la Police municipale de pénétrer dans les parties communes
17. Mise en conformité des règlements de copropriété -Information visant à recenser les lots concernés
18. Audit sur la mise à jour du règlement de copropriété
19. Etablissement du Plan Pluriannuel de Travaux
20. Etat des procédures en cours de saisie immobilière à l'encontre de la SCI SLEB P/O M. LAZARE
21. Procédure de saisie immobilière à l'encontre de la SCI SLEB P/O M. LAZARE, copropriétaire du Lot n°3, correspondant à un appartement identifié dans le règlement de copropriété comme un appartement.
22. Montant de la mise à prix de la saisie immobilière à l'encontre de la SCI SLEB P/O M. LAZARE, copropriétaire du Lot n°3
23. Montant des sommes estimées définitivement perdues
24. Changement du prestataire en charge de l'entretien des parties communes
25. Souscription d'un nouveau contrat annuel de désinsectisation par quatre passage par appartement y compris les parties communes
26. MANDAT à donner au conseil syndicat pour consultation et choix du devis en vue de Travaux de changement des colonnes d'évacuations des eaux vannes/usées passant par les appartements face droite et face gauche
27. MANDAT à donner au conseil syndicat pour consultation et choix du devis en vue de Travaux de remplacement de 5 chassis fixes donnant sur les paliers intermédiaire de la cage d'escalier
28. MANDAT à donner au conseil syndicat pour consultation et choix du devis en vue de Travaux de mise au norme du tableau électrique de l'immeuble
29. MANDAT à donner au conseil syndicat pour consultation et choix du devis en vue de Travaux de modification de l'éclairage de la cage d'escalier par la mise en oeuvre d'hublots à détection automatique
30. MANDAT à donner au conseil syndicat pour consultation et choix du devis en vue de Travaux de remplacement des boîtes aux lettres
31. MANDAT à donner au conseil syndicat pour consultation et choix du devis en vue de Travaux de réfection du tableau - bandeau et linteau de la porte d'entrée finition frotassée gris ciment en vue du remplacement de la platine
32. MANDAT à donner au conseil syndicat pour consultation et choix du devis en vue de Travaux de changement de la platine de rue par un interphone mixte
33. MANDAT à donner au conseil syndicat pour consultation et choix du devis en vue de Travaux de changement de la porte d'entrée en vue de renforcer la sécurité de l'immeuble
34. MANDAT à donner au conseil syndicat pour consultation et choix du devis en vue de Travaux de réfection de la cage d'escalier

.....

1. Election du Bureau

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

1-1. Désignation du Président de séance

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale procède à la désignation de son Président de séance. Elle nomme :

Mlle CAIRE MIREILLE

Ont voté pour : 14 / 14 copropriétaires représentant 5 363 / 5 363 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défailants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

1-2. Désignation d'un Scrutateur

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale procède à la désignation d'un Scrutateur. Elle nomme :

Mme BRUNET GIULIA

Ont voté pour : 14 / 14 copropriétaires représentant 5 363 / 5 363 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défailants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

1-3. Désignation d'un Scrutateur

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Sans objet.

1-4. Désignation du Secrétaire de séance

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale procède à la désignation du Secrétaire. Elle nomme :

Rani POLISSADIW

Ont voté pour : 14 / 14 copropriétaires représentant 5 363 / 5 363 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défailants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

2. Approbation des comptes de la copropriété du 01/10/2020 au 30/09/2021

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges **sous GESTION CITYA de l'exercice du 01/10/2020 au 30/09/2021**, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire et dont le **montant annuel des dépenses s'élève à 25 215,11 €** pour les dépenses courantes, sans réserve.

Sous réserve que les modifications suivantes soient apportées.

Ont voté pour : 10 / 12 copropriétaires représentant 3 939 / 4 770 tantièmes.

Se sont abstenus : 3 / 15 copropriétaires représentant 954 / 5 724 tantièmes.

Mlle BOSSU SANDRINE (248), Mlle GHIRI Ferial (353), Mr ou Mme PARENT J.P (353)

Ont voté contre : 2 / 12 copropriétaires représentant 831 / 4 770 tantièmes.

Mr & Mme FELLAH Abdelkader DRISS Kheira (470), M. OLIVIERI MAURICE (361)

Etaient défailants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

3. Approbation des comptes de la copropriété du 01/10/2021 au 30/09/2022

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, **les comptes de**

charges de l'exercice du 01/10/2021 au 30/09/2022, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire et dont **le montant annuel des dépenses s'élève à 24 830,44 €** pour les dépenses courantes (total de l'annexe 3) et à € pour les dépenses hors budget (total de l'annexe 4), sans réserve.

Sous réserve que les modifications suivantes soient apportées :

- Affecter sur les comptes copropriétaires les postes de dépense suivant
 - * Compte 615340 SMR PORTE ANTI SQUAT 313€50 (lot inconnu)
 - * Compte 621201 POSE PORTE ANTI SQUAT 324 € Appt BELABEL
 - * Compte 621201 POSE PORTE ANTI SQUAT 432 € Appt SCI OCK
 - * Compte 621201 POSE PORTE ANTI SQUAT + MUR 432 € (lot inconnu)
 - * Compte 621201 POSE PORTE ANTI SQUAT + MUR 324 € (lot inconnu)

Le syndic informe les copropriétaires, qu'une réponse leur sera donnée. Par ailleurs l'affectation sur les comptes des copropriétaires des dépenses cités précédemment ne peut être pris en compte sous réserve de connaître les lots correspondant.

Ont voté pour : 9 / 11 copropriétaires représentant 3 578 / 4 300 tantièmes.

Se sont abstenus : 4 / 15 copropriétaires représentant 1 424 / 5 724 tantièmes.

Mlle BOSSU SANDRINE (248), Mr & Mme FELLAH Abdelkader DRISS Kheira (470), Mlle GHIRI Ferial (353), Mr ou Mme PARENT J.P (353)

Ont voté contre : 2 / 11 copropriétaires représentant 722 / 4 300 tantièmes.

Mme BRUNET GIULIA (361), M. OLIVIERI MAURICE (361)

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

4. Ajustement du budget de l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du **budget prévisionnel en cours d'exercice** voté pour l'exercice en cours et des dépenses réelles **de l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023**, ajuste le budget prévisionnel tel que joint à la convocation de la présente Assemblée Générale, détaillé par postes de dépenses, élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la **somme de 29 202,00 €**.

Le budget est appelé par provisions trimestrielles égales à un quart de la somme votée et exigible le premier jour de chaque trimestre.

Ont voté pour : 15 / 15 copropriétaires représentant 5 724 / 5 724 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

5. Approbation du budget de l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale approuve le **budget prévisionnel** joint à la convocation de la présente Assemblée Générale, détaillé par postes de dépenses, élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, pour **l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024**, arrêté à la **somme de 30 000,00 €**.

Le budget est appelé par provisions trimestrielles égales à un quart de la somme votée et exigible le premier jour de chaque trimestre.

Ont voté pour : 15 / 15 copropriétaires représentant 5 724 / 5 724 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

6. Election du Syndic AGENCE ETOILE (contrat joint)

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale désigne **AGENCE ETOILE - MRS MERMOZ** en qualité de Syndic de la copropriété, pour une période commençant le **24/01/2023 et se terminant le 23/01/2024**.

La mission, les honoraires et les modalités de la gestion du Syndic sont ceux définis dans le contrat de Syndic joint à la convocation à la présente Assemblée et dont elle accepte les clauses et

conditions.

L'Assemblée Générale désigne le Président de l'Assemblée Générale Mlle CAIRE MIREILLE pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Le montant des honoraires annuels du Syndic hors taxes est de 4 750,00 €, soit **5 700,00 €** toutes taxes comprises.

Ont voté pour : 15 / 27 copropriétaires représentant 5 724 / 10 000 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Étaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25.

7. Participation aux Assemblées Générales par visioconférence

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale décide que les copropriétaires qui en feront la demande, au moins trois jours francs avant la réunion, disposeront du support technique et des moyens leur permettant de participer aux assemblées générales par visioconférence. ETOILE VISIO garantit l'identité de chaque participant avec un accès sécurisé. Le cas échéant, le syndicat des copropriétaires en supportera le coût forfaitaire de 200 € HT - 240 € TTC par assemblée générale.

Ont voté pour : 2 / 15 copropriétaires représentant 1 075 / 5 724 tantièmes.

M. BONITO ERIC (353), Mme CADART ISABELLE (722)

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : 13 / 15 copropriétaires représentant 4 649 / 5 724 tantièmes.

Étaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité de l'article 24.

8. Autorisations préalables pour les notifications des actes de la copropriété par voie électronique

(Sans vote)

Sans objet.

9. Election des membres du Conseil Syndical

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Les Membres actuels du Conseil Syndical sont :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Membres du Conseil Syndical, conformément aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 Juillet 1965 et du décret du 17 Mars 1967, pour une période commençant le jour de la présente Assemblée Générale pour se terminer le 23/01/2024 :

9-1) Mlle CAIRE MIREILLE

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Ont voté pour : 14 / 27 copropriétaires représentant 5 371 / 10 000 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Étaient défaillants : 1 / 27 copropriétaires représentant 353 / 10 000 tantièmes.

M. BONITO ERIC (353)

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25.

9-2) Mme BRUNET GIULIA

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Ont voté pour : 14 / 27 copropriétaires représentant 5 371 / 10 000 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Étaient défaillants : 1 / 27 copropriétaires représentant 353 / 10 000 tantièmes.

M. BONITO ERIC (353)

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25.

9-3. M. BONITO ERIC

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Ont voté pour : 14 / 27 copropriétaires représentant 5 371 / 10 000 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défailants : 1 / 27 copropriétaires représentant 353 / 10 000 tantièmes.
M. BONITO ERIC (353)

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25.

9-4. Mme CADART ISABELLE

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Ont voté pour : 14 / 27 copropriétaires représentant 5 371 / 10 000 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défailants : 1 / 27 copropriétaires représentant 353 / 10 000 tantièmes.
M. BONITO ERIC (353)

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25.

9-5. Mr FELLAH Abdelkader

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Ont voté pour : 14 / 27 copropriétaires représentant 5 371 / 10 000 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défailants : 1 / 27 copropriétaires représentant 353 / 10 000 tantièmes.
M. BONITO ERIC (353)

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25.

10. Fixation du montant des marchés ou contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical devra être consulté à la somme de **500 € TTC**.

Ont voté pour : 15 / 27 copropriétaires représentant 5 724 / 10 000 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défailants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25.

11. Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel le Syndic doit mettre plusieurs entreprises en concurrence à **1 500 € TTC**.

Ont voté pour : 15 / 27 copropriétaires représentant 5 724 / 10 000 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défailants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25.

12. Mandat aux membres du Conseil Syndical

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale donne mandat aux membres du Conseil Syndical, **composé d'au moins trois membres**, pour engager des dépenses non budgétées sans obligation de convoquer l'Assemblée Générale **dans la limite par opération de 5.000,00 € TTC**, pour une période commençant le jour de la présente Assemblée Générale pour se terminer le 23/01/2024. L'objet des dépenses autorisées dans le cadre de cette délégation concerne exclusivement les décisions

relevant de la majorité simple de l'Article 24 de la Loi du 10 Juillet 1965.

Le Syndicat des copropriétaires devra souscrire une assurance de responsabilité civile pour chacun des membres du Conseil Syndical.

Pour l'exercice de cette délégation de pouvoirs, les décisions du Conseil Syndical sont prises à la majorité de ses membres. En cas d'égalité, la voix du Président du Conseil Syndical est prépondérante.

Le Conseil Syndical devra adresser un rapport écrit en vue de rendre compte de cette délégation lors de la prochaine Assemblée Générale.

Le Syndic procédera dès la commande à un appel de fonds nécessaire aux paiements des travaux objets du présent mandat.

Ont voté pour : 2 / 27 copropriétaires représentant 1 075 / 10 000 tantièmes.

Se sont abstenus : 13 / 27 copropriétaires représentant 4 649 / 10 000 tantièmes.

Mr ou Mme AIT AMMAR Lakhdar (353), M. BADIH JEAN-CLAUDE (353), Mlle BOSSU SANDRINE (248), Mme BRUNET GIULIA (361), Mlle CAIRE MIREILLE (353), Mr & Mme FELLAH Abdelkader DRISS Kheira (470), Mlle GHIRI Ferial (353), Mlle GUENFICI SABRINA (361), SCI NAZHAT - M. SKANDAR (361), M. OLIVIERI MAURICE (361), Mr ou Mme PARENT J.P (353), M. ROBERT REP M. CHICHE ROBERT (361), Mme TAHIRI Mevjjida (361)

Ont voté contre : Néant

Etaient défaillants : Néant

Cette résolution ne recueille pas les conditions de l'article 25.1 (moins d'un tiers des voix de tous les copropriétaires)

13. Mandat aux membres du Conseil Syndical en cas d'urgence

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale donne mandat aux membres du Conseil Syndical pour engager **des dépenses urgentes non budgétées** sans obligation de convoquer l'Assemblée Générale **dans la limite par opération de 5.000,00 € TTC**. L'objet des dépenses autorisées dans le cadre de cette délégation concerne exclusivement:

les travaux de plomberie, de débouchage de canalisations, de passage de caméra pour vérifier si une canalisation est cassée, travaux de zinguerie, de couverture ou les travaux liés à des reprises en sous-œuvre de structures porteuses ou travaux consécutifs à des dangers de chute de pierre en façade ou de chute de volet, les travaux nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs (chauffage collectif, ascenseur, interphone, digicode, porte d'immeuble ou de garage).

Il sera rendu compte de cette délégation lors de la prochaine Assemblée Générale.

Le Syndic procédera dès la commande à un appel de fonds nécessaire aux paiements des travaux objets du présent mandat.

Ont voté pour : 13 / 27 copropriétaires représentant 5 123 / 10 000 tantièmes.

Se sont abstenus : 2 / 27 copropriétaires représentant 601 / 10 000 tantièmes.

Mlle BOSSU SANDRINE (248), Mlle GHIRI Ferial (353)

Ont voté contre : Néant

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25.

14. Montant de la cotisation annuelle affectée au fonds de travaux

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale décide d'affecter annuellement au fonds de travaux une part représentant 5 % du montant du budget annuel de dépenses courantes.

Ces fonds seront appelés trimestriellement en même temps que l'appel de fonds des charges courantes.

Ces fonds seront déposés sur un compte d'épargne ouvert au nom du Syndicat.

Ont voté pour : 14 / 27 copropriétaires représentant 5 363 / 10 000 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : 1 / 27 copropriétaires représentant 361 / 10 000 tantièmes.
M. OLIVIERI MAURICE (361)
Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25.

15. Clause d'aggravation des charges

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale décide que tous les frais exposés par le Syndicat des copropriétaires par le fait, la faute ou la négligence d'un copropriétaire ou de l'une des personnes résidant sous son toit, lui seront imputés. Il en sera ainsi des frais de réparation ou de remise en état des parties communes ou d'éléments d'équipements communs, suite à des désordres causés intentionnellement ou non, et notamment lors de dégradations causées à l'occasion de travaux privatifs, de déménagement ou d'emménagement ou de destruction volontaire ou involontaire des équipements.

L'Assemblée Générale décide que l'ensemble des frais exposés pour le recouvrement des charges des copropriétaires défaillants et notamment les frais de mise en demeure, frais de remise de dossier à l'huissier, frais d'huissier, de remise de dossier à l'avocat, d'honoraires d'avocat plus les intérêts de retard à raison d'un intérêt de 0,5 % par mois de retard à compter de la mise en demeure, seront recouverts à l'encontre du copropriétaire concerné dont le compte sera directement débité par le Syndic.

Ont voté pour : 15 / 15 copropriétaires représentant 5 724 / 5 724 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

16. Autorisation permanente accordée à la Police municipale de pénétrer dans les parties communes

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article L 272-1 du Code de la sécurité intérieure, assure que les services de police et de gendarmerie nationales ainsi que les services d'incendie et de secours sont en mesure d'accéder aux parties communes aux fins d'intervention.

L'Assemblée Générale accorde à la police municipale une autorisation permanente de pénétrer dans ces mêmes parties communes.

Ont voté pour : 15 / 15 copropriétaires représentant 5 724 / 5 724 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

17. Mise en conformité des règlements de copropriété - Information visant à recenser les lots concernés

(Sans vote)

Le syndic informe les copropriétaires que la loi ELAN impose la mise à jour des règlements de copropriété qui ne mentionnerait pas la consistance des lots transitoires, l'existence de parties communes spéciales ou à jouissance privative. A cette fin, les copropriétaires qui seraient concernés par l'un de ces cas doivent se manifester auprès du syndic par lettre recommandée avec accusé de réception.

18. Audit sur la mise à jour du règlement de copropriété

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

En application des articles 1 et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la Loi ELAN du 23 novembre 2018, le syndicat des copropriétaires décide de faire réaliser une étude sur la nécessité d'une mise à jour du règlement de copropriété afin d'harmoniser les parties communes à jouissance privative, les parties communes spéciales, et les éventuels lots transitoires présents dans la copropriété avec les nouvelles définitions légales.

Pour ce faire l'assemblée générale décide d'adopter le devis selon proposition jointe à l'ordre du jour de la présente assemblée générale.

Prestataire	Montant € H.T.	T.V.A. (20%)	Montant € T.T.C.
Cabinet NAUDIN	900,00	180,00	1080,00

18-1. Vote du devis de la prestation

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale examine et soumet au vote la proposition suivante :

- Devis de Cabinet NAUDIN pour un montant de 900,00 € HT soit 1 080,00 € TTC

Cabinet NAUDIN

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Ont voté pour : 3 / 15 copropriétaires représentant 1 444 / 5 724 tantièmes.
Mme BRUNET GIULIA (361), Mme CADART ISABELLE (722), Mlle GUENFICI SABRINA (361)

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : 12 / 15 copropriétaires représentant 4 280 / 5 724 tantièmes.

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité de l'article 24.

18-2. Nature de la prestation : Audit sur la mise à jour du règlement de copropriété

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale décide que la prestation de Audit sur la mise à jour du règlement de copropriété seront exécutés selon proposition de l'entreprise Cabinet NAUDIN au prix de 900,00 € HT (TVA applicable au taux en vigueur).

Cabinet NAUDIN

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Ont voté pour : 3 / 15 copropriétaires représentant 1 444 / 5 724 tantièmes.
Mme BRUNET GIULIA (361), Mme CADART ISABELLE (722), Mlle GUENFICI SABRINA (361)

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : 12 / 15 copropriétaires représentant 4 280 / 5 724 tantièmes.

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité de l'article 24.

18-3. Financement des travaux

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Le cas échéant, l'Assemblée Générale autorise le Syndic à débloquer les sommes correspondantes du fonds de travaux en vue de financer la prestation ci-dessus mentionnée.

Le Syndic procédera aux appels de fonds du solde nécessaire au paiement de la prestation ci-dessus votée à raison de :

Le 01/04/2023 : 1 080,00 €uros, de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations du prestataire aux dates convenues. Les paiements s'effectuant au fur et à mesure de l'avancement de la prestation, il n'y aura pas lieu de placer les fonds recueillis.

Le Syndic est autorisé à passer commande et appeler les fonds suivant ce calendrier. Le de la prestation, sera répartie selon les tantièmes « CHARGES COMMUNES GENERALES ».

Ont voté pour : 3 / 15 copropriétaires représentant 1 444 / 5 724 tantièmes.
Mme BRUNET GIULIA (361), Mme CADART ISABELLE (722), Mlle
GUENFICI SABRINA (361)
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : 12 / 15 copropriétaires représentant 4 280 / 5 724 tantièmes.
Etaient défaillants : Néant
En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité de l'article 24.

19. Etablissement du Plan Pluriannuel de Travaux

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale, ayant connaissance de l'obligation faite par la Loi Climat et Résilience 2021-1104 de faire réaliser un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) afin d'informer sur la situation générale de l'immeuble et sur les éventuels travaux à prévoir, décide de faire réaliser ce PPT.

A compter du 1er Janvier 2023, le PPT est obligatoire pour les copropriétés de 200 lots et plus. Il devient obligatoire à compter du 1er Janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 50 lots à 200 lots. Il devient obligatoire à compter du 1er Janvier 2025 pour les copropriétés jusqu'à 50 lots.

Ce Plan Pluriannuel de Travaux comporte :

- Un diagnostic - reprise du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ou du Diagnostic Technique Global (DTG) si existant,
- La liste des travaux, visant en priorité la sauvegarde de l'immeuble, la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, la réalisation d'économies d'énergie, la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- L'estimation sommaire du coût de chaque poste de travaux à prévoir,
- Une proposition d'échéancier de chaque poste de travaux à prévoir dans les dix prochaines années.

L'Assemblée Générale prend acte que le contenu du PPT sera présenté à la première Assemblée Générale des copropriétaires qui suivra son établissement par le prestataire chargé de sa réalisation.

Divers devis ont été joints à la convocation de la présente Assemblée, dont récapitulatif ci-dessous :

En € HT (TVA 20 %)	HT	TVA (20%)	TTC
HELLIO	2670,00 €	534,00 €	3204,00 €
LEGIMETRIE	2800,00 €	560,00 €	3360,00 €
SIKOUTRIS	4185,00 €	837,00 €	5022,00 €

19-1. Vote du devis des entreprises

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale examine et soumet au vote la proposition suivante :

- Devis de HELLIO pour un montant de 2 670,00 € HT soit 3 204,00 € TTC
- Devis de LEGIMETRIE pour un montant de 2 800,00 € HT soit 3 360,00 € TTC
- Devis de SIKOUTRIS pour un montant de 4 185,00 € HT soit 5 022,00 € TTC

HELLIO

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Ont voté pour : 3 / 15 copropriétaires représentant 1 331 / 5 724 tantièmes.
Mlle BOSSU SANDRINE (248), Mme CADART ISABELLE (722), Mlle
GUENFICI SABRINA (361)

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : 12 / 15 copropriétaires représentant 4 393 / 5 724 tantièmes.

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité de l'article 24.

LEGIMETRIE

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Ont voté pour : 1 / 15 copropriétaires représentant 722 / 5 724 tantièmes.
Mme CADART ISABELLE (722)

Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : 14 / 15 copropriétaires représentant 5 002 / 5 724 tantièmes.
Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité de l'article 24.

SIKOUTRIS

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Ont voté pour : 1 / 15 copropriétaires représentant 722 / 5 724 tantièmes.
Mme CADART ISABELLE (722)

Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : 14 / 15 copropriétaires représentant 5 002 / 5 724 tantièmes.
Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité de l'article 24.

19-2) Nature des travaux

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale décide que les travaux de Etablissement du Plan Pluriannuel de Travaux seront exécutés selon proposition de l'entreprise au prix de € HT (TVA applicable au taux en vigueur).

Ont voté pour : 3 / 15 copropriétaires représentant 1 331 / 5 724 tantièmes.
Mlle BOSSU SANDRINE (248), Mme CADART ISABELLE (722), Mlle GUENFICI SABRINA (361)

Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : 12 / 15 copropriétaires représentant 4 393 / 5 724 tantièmes.
Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité de l'article 24.

19-3) Financement des travaux

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Le Syndic procédera aux appels de fonds nécessaires aux paiements des travaux ci-dessus votés à raison de :

Le 01/09/2023 : 0,00 Euros

Le 01/10/2023 : 0,00 Euros

Le 01/11/2023 : 0,00 Euros

Le 01/12/2023 : 0,00 Euros

Le 01/01/2024 : 0,00 Euros

Le 01/02/2024 : 0,00 Euros, de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues. Les paiements s'effectuant au fur et à mesure de l'avancement des travaux, il n'y aura pas lieu de placer les fonds recueillis.

Le Syndic est autorisé à passer commande et appeler les fonds suivant ce calendrier. Le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, et assurances y afférant seront répartis selon les tantièmes « CHARGES COMMUNES GENERALES ».

Ont voté pour : 3 / 15 copropriétaires représentant 1 331 / 5 724 tantièmes.
Mlle BOSSU SANDRINE (248), Mme CADART ISABELLE (722), Mlle GUENFICI SABRINA (361)

Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : 12 / 15 copropriétaires représentant 4 393 / 5 724 tantièmes.
Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité de l'article 24.

20. Etat des procédures en cours de saisie immobilière à l'encontre de la SCI SLEB P/O M. LAZARE

(Sans vote)

L'Assemblée Générale est tenue informée des procédures en cours :

à l'encontre de la SCI SLEB P/O M. LAZARE, copropriétaire du Lot n°3, correspondant à un appartement identifié dans le règlement de copropriété comme un appartement.

Lettre mail et document joint.

21. Procédure de saisie immobilière à l'encontre de la SCI SLEB P/O M. LAZARE, copropriétaire du Lot n°3, correspondant à un appartement identifié dans le règlement de copropriété comme un appartement.

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à poursuivre SCI SLEB P/O M. LAZARE, copropriétaire du Lot n°3, correspondant à un appartement identifié dans le règlement de copropriété comme un appartement, dont les charges impayées du au syndicat des copropriétaires au jour de l'envoi de la convocation est de 17 817,71 €, d'engager à son encontre la procédure de saisie immobilière et faire délivrer le commandement aux fins de saisie immobilière.

Ont voté pour : 15 / 15 copropriétaires représentant 5 724 / 5 724 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

22. Montant de la mise à prix de la saisie immobilière à l'encontre de la SCI SLEB P/O M. LAZARE, copropriétaire du Lot n°3

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale décide que le montant de la mise à prix en cas de vente forcée des lots n°03 appartenant à SCI SLEB P/O M. LAZARE est fixé à la somme de 20 000,00 €.

Ont voté pour : 15 / 15 copropriétaires représentant 5 724 / 5 724 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

23. Montant des sommes estimées définitivement perdues

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale estime que les sommes définitivement perdues sur la dette de S.C.I. SLEB pour le lot n°03 est de : 17 817,71 € montant de la dette non compris les frais de procédures qui reste à la charge du syndicat des copropriétaires.

Ont voté pour : 15 / 15 copropriétaires représentant 5 724 / 5 724 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

24. Changement du prestataire en charge de l'entretien des parties communes

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale décide que l'entretien des parties communes sera assuré au terme d'un contrat passé au nom de la copropriété avec l'entreprise [sur consultation du CS] moyennant un coût annuel de [1800] € TTC (TVA applicable au taux en vigueur). Le coût de l'entretien sera réparti en tantièmes « [charge générale] ».

Ont voté pour : 14 / 14 copropriétaires représentant 5 371 / 5 371 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défaillants : 1 / 15 copropriétaires représentant 353 / 5 724 tantièmes.

M. BONITO ERIC (353)

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

Départ de Mr & Mme FELLAH Abdelkader DRISS Kheira (470) à 20:20

Le nombre de présents et représentés passe ainsi de 15 copropriétaires représentant 5724 tantièmes à 14 copropriétaires représentant 5254 tantièmes

25. Souscription d'un nouveau contrat annuel de désinsectisation par quatre passages par appartement y compris les parties communes

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

L'Assemblée Générale décide que le traitement des parties communes y compris des appartements sera assuré au terme d'un contrat passé au nom de la copropriété avec l'entreprise SAS PEST CONTROL TRIBOR 3D moyennant un coût annuel de **3 080,00 € HT (TVA applicable au taux en vigueur) pour quatre passages par an**. Le coût de l'entretien sera réparti en tantièmes « charge générale ».

Ont voté pour : 8 / 14 copropriétaires représentant 2 864 / 5 254 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : 6 / 14 copropriétaires représentant 2 390 / 5 254 tantièmes.

Mr ou Mme AIT AMMAR Lakhdar (353), M. BADIH JEAN-CLAUDE (353), Mlle BOSSU SANDRINE (248), Mme CADART ISABELLE (722), Mlle GHIRI Ferial (353), SCI NAZHAT - M. SKANDAR (361)

Etaient défailants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

26. MANDAT à donner au conseil syndicat pour consultation et choix du devis en vue de Travaux de changement des colonnes d'évacuations des eaux vannes/usées passant par les appartements face droite et face gauche

L'assemblée générale après avoir entendu les explications du conseil syndical et du syndic, décide de passer au vote de la présente résolution.

Deux devis sont joints à la convocation de la présente Assemblée Générale, dont récapitulatif ci-dessous :

Prestataire	Montant € H.T./an	T.V.A. (20%)	Montant € T.T.C./an
BK RENOV	12 200 €	1 220,00 €	13420,00 €

26-1. Nature des Travaux de changement des colonnes d'évacuations des eaux vannes/usées passant par les appartements face droite et face gauche

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale délègue pouvoir au Conseil Syndical de procéder au choix d'un devis pour les Nature des Travaux de changement des colonnes d'évacuations des eaux vannes/usées passant par les appartements face droite et face gauche et fixe **à 12 200,00 € HT** (TVA applicable au taux en vigueur) le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation.

Ont voté pour : 14 / 27 copropriétaires représentant 5 254 / 5 254 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défailants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

26-2. Honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative, comptable et d'assistance des travaux

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Conformément à l'article 18-1 a de la Loi du 10 Juillet 1965, l'Assemblée Générale décide que les honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution ci-dessus s'élève à 2,5 % HT du montant HT des travaux, et que les honoraires pour la mise au point des marchés, la direction et la réception des travaux sont de 2,5 % HT du montant HT des travaux avec un minimum de perception de 185,00 € HT.

Ont voté pour : 14 / 27 copropriétaires représentant 5 254 / 5 254 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défailants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

26-3. Financement des travaux

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Le cas échéant, l'Assemblée Générale autorise le Syndic à débloquer les sommes correspondantes du fonds de travaux en vue de financer les travaux ci-dessus mentionnés.

Le Syndic procédera aux appels de fonds du solde nécessaire aux paiements des travaux ci-dessus votés à raison de :

Le 01/08/2023 : 2 405,84 €uros

Le 01/09/2023 : 2 405,84 €uros

Le 01/10/2023 : 2 405,84 €uros

Le 01/11/2023 : 2 405,84 €uros

Le 01/12/2023 : 2 405,84 €uros

Le 01/01/2024 : 2 122,80 €uros, de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues. Les paiements s'effectuant au fur et à mesure de l'avancement des travaux, il n'y aura pas lieu de placer les fonds recueillis.

Le Syndic est autorisé à passer commande et appeler les fonds suivant ce calendrier. Le démarrage prévisionnel des travaux est prévu au Le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, et le cas échéant les assurances y afférant seront répartis selon les tantièmes « CHARGES COMMUNES GENERALES ».

Ont voté pour : 14 / 14 copropriétaires représentant 5 254 / 5 254 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défailants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

27. MANDAT à donner au conseil syndicat pour consultation et choix du devis en vue de Travaux de remplacement de 5 chassis fixes donnant sur les paliers intermédiaire de la cage d'escalier

L'assemblée générale après avoir entendu les explications du conseil syndical et du syndic, décide de passer au vote de la présente résolution.

Deux devis sont joints à la convocation de la présente Assemblée Générale, dont récapitulatif ci-dessous :

Prestataire	Montant € H.T./an	T.V.A. (20%)	Montant € T.T.C./an
MR SURRETE	7370.26 €	737.03 €	8107.29 €

L'assemblée générale demande que la présente résolution ne soit pas votée, le conseil syndical dans le cadre de sa mission accompagnera le syndic dans la recherche de la meilleure solution, des propositions seront présentés lors de la prochaine assemblée générale en janvier 2024.

27-1 Nature des Travaux de remplacement de 5 chassis fixes donnant sur les paliers intermédiaire de la cage d'escalier

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale délègue pouvoir au Conseil Syndical de procéder au choix d'un devis pour les Nature des Travaux de remplacement de 5 châssis fixes donnant sur les paliers intermédiaires de la cage d'escalier et fixe à **7 370,26 € HT** (TVA applicable au taux en vigueur) le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation.

Sans objet

27-2. Honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative, comptable et d'assistance des travaux

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Conformément à l'article 18-1 a de la Loi du 10 Juillet 1965, l'Assemblée Générale décide que les honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution ci-dessus s'élève à 2,5 % HT du montant HT des travaux, et que les honoraires pour la mise au point des marchés, la direction et la réception des travaux sont de 2,5 % HT du montant HT des travaux avec un minimum de perception de 185,00 € HT.

Sans objet

27-3. Financement des travaux

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Le cas échéant, l'Assemblée Générale autorise le Syndic à débloquer les sommes correspondantes du fonds de travaux en vue de financer les travaux ci-dessus mentionnés.

Le Syndic procédera aux appels de fonds du solde nécessaire aux paiements des travaux ci-dessus votés à raison de :

Le 01/08/2023 : 2 821,34 €uros

Le 01/09/2023 : 2 821,34 €uros

Le 01/10/2023 : 2 906,83 €uros, de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues. Les paiements s'effectuant au fur et à mesure de l'avancement des travaux, il n'y aura pas lieu de placer les fonds recueillis.

Le Syndic est autorisé à passer commande et appeler les fonds suivant ce calendrier. Le démarrage prévisionnel des travaux est prévu au Le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, et le cas échéant les assurances y afférant seront répartis selon les tantièmes « CHARGES COMMUNES GENERALES ».

Sans objet

28. MANDAT à donner au conseil syndical pour consultation et choix du devis en vue de Travaux de mise au norme du tableau électrique de l'immeuble

L'assemblée générale après avoir entendu les explications du conseil syndical et du syndic, décide de passer au vote de la présente résolution.

Un devis a été joint à la convocation de la présente Assemblée Générale, dont récapitulatif ci-dessous :

Prestataire	Montant € H.T./an	T.V.A. (20%)	Montant € T.T.C./an
ELECRIC CITE	618,60 €	61,86 €	680,46 €

28-1. Nature des Travaux de mise au norme du tableau électrique de l'immeuble

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale délègue pouvoir au Conseil Syndical de procéder au choix d'un devis pour les Nature des Travaux de mise aux normes du tableau électrique de l'immeuble et fixe à **618,60 € HT** (TVA applicable au taux en vigueur) le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation.

Ont voté pour : 14 / 27 copropriétaires représentant 5 254 / 5 254 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

28-2. Imprévus

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Exceptionnellement :

L'Assemblée Générale, afin d'éviter le blocage des travaux en cours de réalisation, décide de voter un budget de 500 € HT (TVA applicable au taux en vigueur) si des travaux supplémentaires

nécessaires apparaissent, et délègue mandat au Conseil Syndical pour accepter leur commande auprès du Syndic. Ces travaux ne seront pas inclus au financement ci-dessous défini mais feront l'objet, s'ils deviennent nécessaires, d'un appel de fonds au [...].

Ont voté pour : 14 / 27 copropriétaires représentant 5 254 / 5 254 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

28-3. Honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative, comptable et d'assistance des travaux

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Conformément à l'article 18-1 a de la Loi du 10 Juillet 1965, l'Assemblée Générale décide que les honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution ci-dessus s'élève à 2,5 % HT du montant HT des travaux, et que les honoraires pour la mise au point des marchés, la direction et la réception des travaux sont de 2,5 % HT du montant HT des travaux avec un minimum de perception de 185,00 € HT.

Ont voté pour : 2 / 14 copropriétaires représentant 1 075 / 5 254 tantièmes.

M. BONITO ERIC (353), Mme CADART ISABELLE (722)

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : 12 / 14 copropriétaires représentant 4 179 / 5 254 tantièmes.

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité de l'article 24.

28-4. Financement des travaux

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Le cas échéant, l'Assemblée Générale autorise le Syndic à débloquer les sommes correspondantes du fonds de travaux en vue de financer les travaux ci-dessus mentionnés.

Le Syndic procédera aux appels de fonds du solde nécessaire aux paiements des travaux ci-dessus votés à raison de :

Le 01/08/2023 : 680,46 €uros, de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues. Les paiements s'effectuant au fur et à mesure de l'avancement des travaux, il n'y aura pas lieu de placer les fonds recueillis.

Le Syndic est autorisé à passer commande et appeler les fonds suivant ce calendrier. Le démarrage prévisionnel des travaux est prévu au Le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, et le cas échéant les assurances y afférant seront répartis selon les tantièmes « CHARGES COMMUNES GENERALES ».

Ont voté pour : 14 / 14 copropriétaires représentant 5 254 / 5 254 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

29. MANDAT à donner au conseil syndicat pour consultation et choix du devis en vue de Travaux de modification de l'éclairage de la cage d'escalier par la mise en oeuvre d'hublots à détection automatique

L'assemblée générale après avoir entendu les explications du conseil syndical et du syndic, décide de passer au vote de la présente résolution.

Deux devis sont joints à la convocation de la présente Assemblée Générale, dont récapitulatif ci-dessous :

Prestataire	Montant € H.T./an	T.V.A. (20%)	Montant € T.T.C./an
ELECRIC CITE	960.80 €	430,21 €	1056.88 €
ELECTRIC AVENIR	885.90 €	88.59 €	974,49 €

L'assemblée générale demande que la présente résolution ne soit pas votée, le conseil syndical dans le cadre de sa mission accompagnera le syndic dans la recherche de la meilleure solution, des propositions seront présentés lors de la prochaine assemblée générale en janvier 2024.

29-1. Nature des Travaux de modification de l'éclairage de la cage d'escalier par la mise en oeuvre d'hublots à détection automatique

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale délègue pouvoir au Conseil Syndical de procéder au choix d'un devis pour les Nature des Travaux de modification de l'éclairage de la cage d'escalier par la mise en oeuvre d'hublots à détection automatique et fixe à **974,49 € HT** (TVA applicable au taux en vigueur) le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation.

Sans objet

29-2. Honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative, comptable et d'assistance des travaux

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Conformément à l'article 18-1 a de la Loi du 10 Juillet 1965, l'Assemblée Générale décide que les honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution ci-dessus s'élève à 2,5 % HT du montant HT des travaux, et que les honoraires pour la mise au point des marchés, la direction et la réception des travaux sont de 2,5 % HT du montant HT des travaux avec un minimum de perception de 185,00 € HT.

Sans objet

29-3. Financement des travaux

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Le cas échéant, l'Assemblée Générale autorise le Syndic à débloquer les sommes correspondantes du fonds de travaux en vue de financer les travaux ci-dessus mentionnés.

Le Syndic procédera aux appels de fonds du solde nécessaire aux paiements des travaux ci-dessus votés à raison de :

Le 01/09/2023 : 1 130,40 Euros, de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues. Les paiements s'effectuant au fur et à mesure de l'avancement des travaux, il n'y aura pas lieu de placer les fonds recueillis.

Le Syndic est autorisé à passer commande et appeler les fonds suivant ce calendrier. Le démarrage prévisionnel des travaux est prévu au Le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, et le cas échéant les assurances y afférant seront répartis selon les tantièmes « CHARGES COMMUNES GENERALES ».

Sans objet

30. MANDAT à donner au conseil syndical pour consultation et choix du devis en vue de Travaux de remplacement des boîtes aux lettres

L'assemblée générale après avoir entendu les explications du conseil syndical et du syndic, décide de passer au vote de la présente résolution.

Deux devis sont joints à la convocation de la présente Assemblée Générale, dont récapitulatif ci-dessous :

Prestataire	Montant € H.T./an	T.V.A. (20%)	Montant € T.T.C./an
MR SURRETE	3133,50 €	313,35 €	3446,85 €

30-1. Nature des Travaux de remplacement des boîtes aux lettres

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale délègue pouvoir au Conseil Syndical de procéder au choix d'un devis pour les Nature des Travaux de remplacement des boîtes aux lettres et fixe à **1 000,00 € HT** (TVA applicable au taux en vigueur) le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation.

Ont voté pour : 14 / 27 copropriétaires représentant 5 254 / 5 254 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

30-2. Honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative, comptable et d'assistance des travaux

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Conformément à l'article 18-1 a de la Loi du 10 Juillet 1965, l'Assemblée Générale décide que les honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution ci-dessus s'élève à 2,5 % HT du montant HT des travaux, et que les honoraires pour la mise au point des marchés, la direction et la réception des travaux sont de 2,5 % HT du montant HT des travaux avec un minimum de perception de 185,00 € HT.

Ont voté pour : 1 / 14 copropriétaires représentant 722 / 5 254 tantièmes.
Mme CADART ISABELLE (722)

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : 13 / 14 copropriétaires représentant 4 532 / 5 254 tantièmes.

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité de l'article 24.

30-3. Financement des travaux

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Le cas échéant, l'Assemblée Générale autorise le Syndic à débloquer les sommes correspondantes du fonds de travaux en vue de financer les travaux ci-dessus mentionnés.

Le Syndic procédera aux appels de fonds du solde nécessaire aux paiements des travaux ci-dessus votés à raison de :

Le 01/09/2023 : 550,00 €uros

Le 01/10/2023 : 550,00 €uros, de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues. Les paiements s'effectuant au fur et à mesure de l'avancement des travaux, il n'y aura pas lieu de placer les fonds recueillis.

Le Syndic est autorisé à passer commande et appeler les fonds suivant ce calendrier. Le démarrage prévisionnel des travaux est prévu au Le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, et le cas échéant les assurances y afférant seront répartis selon les tantièmes « CHARGES COMMUNES GENERALES ».

Ont voté pour : 13 / 14 copropriétaires représentant 4 901 / 5 254 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : 1 / 14 copropriétaires représentant 353 / 5 254 tantièmes.

M. BONITO ERIC (353)

Etaient défaillants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

31. MANDAT à donner au conseil syndicat pour consultation et choix du devis en vue de Travaux de réfection du tableau - bandeau et linteau de la porte d'entrée finition frotassée gris ciment en vue du remplacement de la platine

L'assemblée générale après avoir entendu les explications du conseil syndical et du syndic, décide de passer au vote de la présente résolution.

31-1. Nature des Travaux de changement de la platine de rue par un interphone mixte

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale délègue pouvoir au Conseil Syndical de procéder au choix d'un devis pour les Nature des Travaux de changement de la platine de rue par un interphone mixte et fixe à **1 818,18 € HT** (TVA applicable au taux en vigueur) le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation.

Ont voté pour : 14 / 27 copropriétaires représentant 5 254 / 5 254 tantièmes.
Se sont abstenus : Néant
Ont voté contre : Néant
Etaient défailants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

31-2. Honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative, comptable et d'assistance des travaux

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Conformément à l'article 18-1 a de la Loi du 10 Juillet 1965, l'Assemblée Générale décide que les honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution ci-dessus s'élève à 2,5 % HT du montant HT des travaux, et que les honoraires pour la mise au point des marchés, la direction et la réception des travaux sont de 2,5 % HT du montant HT des travaux avec un minimum de perception de 185,00 € HT.

Ont voté pour : 14 / 27 copropriétaires représentant 5 254 / 5 254 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défailants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

31-3. Financement des travaux

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Le cas échéant, l'Assemblée Générale autorise le Syndic à débloquer les sommes correspondantes du fonds de travaux en vue de financer les travaux ci-dessus mentionnés.

Le Syndic procédera aux appels de fonds du solde nécessaire aux paiements des travaux ci-dessus votés à raison de :

Le 01/09/2023 : 358,55 €uros

Le 01/10/2023 : 358,55 €uros

Le 01/11/2023 : 358,55 €uros

Le 01/12/2023 : 358,55 €uros

Le 01/01/2024 : 358,55 €uros

Le 01/02/2024 : 316,36 €uros, de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues. Les paiements s'effectuant au fur et à mesure de l'avancement des travaux, il n'y aura pas lieu de placer les fonds recueillis.

Le Syndic est autorisé à passer commande et appeler les fonds suivant ce calendrier. Le démarrage prévisionnel des travaux est prévu au Le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, et le cas échéant les assurances y afférant seront répartis selon les tantièmes « CHARGES COMMUNES GENERALES ».

Ont voté pour : 14 / 14 copropriétaires représentant 5 254 / 5 254 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaient défailants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

32. MANDAT à donner au conseil syndicat pour consultation et choix du devis en vue de Travaux de changement de la platine de rue par un interphone mixte

L'assemblée générale après avoir entendu les explications du conseil syndical et du syndic, décide de passer au vote de la présente résolution.

Deux devis sont joints à la convocation de la présente Assemblée Générale, dont récapitulatif ci-dessous :

Prestataire	Montant € H.T./an	T.V.A. (20%)	Montant € T.T.C./an
ELECRIC CITE	4 302,10 €	430,21 €	4 732,31 €

32-1. Nature des Travaux de changement de la platine de rue par un interphone mixte

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale délègue pouvoir au Conseil Syndical de procéder au choix d'un devis pour les Nature des Travaux de changement de la platine de rue par un interphone mixte et fixe à **4 302,10 € HT** (TVA applicable au taux en vigueur) le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation.

Ont voté pour : 10 / 14 copropriétaires représentant 3 931 / 5 254 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : 4 / 14 copropriétaires représentant 1 323 / 5 254 tantièmes.

M. BADIH JEAN-CLAUDE (353), Mlle BOSSU SANDRINE (248), SCI NAZHAT - M. SKANDAR (361), M. ROBERT REP M. CHICHE ROBERT (361)

Etaients défailants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

32-2. Honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative, comptable et d'assistance des travaux

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Conformément à l'article 18-1 a de la Loi du 10 Juillet 1965, l'Assemblée Générale décide que les honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution ci-dessus s'élève à 2,5 % HT du montant HT des travaux, et que les honoraires pour la mise au point des marchés, la direction et la réception des travaux sont de 2,5 % HT du montant HT des travaux avec un minimum de perception de 185,00 € HT.

Ont voté pour : 2 / 14 copropriétaires représentant 1 075 / 5 254 tantièmes.

M. BONITO ERIC (353), Mme CADART ISABELLE (722)

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : 12 / 14 copropriétaires représentant 4 179 / 5 254 tantièmes.

Etaients défailants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est rejetée à la majorité de l'article 24.

32-3. Financement des travaux

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Le cas échéant, l'Assemblée Générale autorise le Syndic à débloquer les sommes correspondantes du fonds de travaux en vue de financer les travaux ci-dessus mentionnés.

Le Syndic procédera aux appels de fonds du solde nécessaire aux paiements des travaux ci-dessus votés à raison de :

Le 01/12/2002 : 804,49 €uros

Le 01/09/2023 : 804,49 €uros

Le 01/10/2023 : 804,49 €uros

Le 01/11/2023 : 804,49 €uros

Le 01/01/2024 : 804,49 €uros

Le 01/02/2024 : 709,86 €uros, de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues. Les paiements s'effectuant au fur et à mesure de l'avancement des travaux, il n'y aura pas lieu de placer les fonds recueillis.

Le Syndic est autorisé à passer commande et appeler les fonds suivant ce calendrier. Le démarrage prévisionnel des travaux est prévu au Le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, et le cas échéant les assurances y afférant seront répartis selon les tantièmes « CHARGES COMMUNES GENERALES ».

Ont voté pour : 14 / 14 copropriétaires représentant 5 254 / 5 254 tantièmes.

Se sont abstenus : Néant

Ont voté contre : Néant

Etaients défailants : Néant

En vertu de quoi cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.

33. MANDAT à donner au conseil syndicat pour consultation et choix du devis en vue de Travaux de changement de la porte d'entrée en vue de renforcer la sécurité de l'immeuble

L'assemblée générale après avoir entendu les explications du conseil syndical et du syndic, décide de passer au vote de la présente résolution.

Deux devis sont joints à la convocation de la présente Assemblée Générale, dont récapitulatif ci-dessous :

Prestataire	Montant € H.T./an	T.V.A. (20%)	Montant € T.T.C./an
MR SURETE	6410,00 €	641,00 €	7051,00 €

L'assemblée générale demande que la présente résolution ne soit pas votée, le conseil syndical dans le cadre de sa mission accompagnera le syndic dans la recherche de la meilleure solution, la résolution sera présentée lors de la prochaine assemblée générale en janvier 2024.

33-1. Nature des Travaux de changement de la porte d'entrée en vue de renforcer la sécurité de l'immeuble

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale délègue pouvoir au Conseil Syndical de procéder au choix d'un devis pour les Nature des Travaux de changement de la porte d'entrée en vue de renforcer la sécurité de l'immeuble et fixe à **6 410,00 € HT** (TVA applicable au taux en vigueur) le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation.

Sans objet

33-2. Honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative, comptable et d'assistance des travaux

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Conformément à l'article 18-1 a de la Loi du 10 Juillet 1965, l'Assemblée Générale décide que les honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution ci-dessus s'élève à 2,5 % HT du montant HT des travaux, et que les honoraires pour la mise au point des marchés, la direction et la réception des travaux sont de 2,5 % HT du montant HT des travaux avec un minimum de perception de 185,00 € HT.

Sans objet

33-3. Financement des travaux

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Le cas échéant, l'Assemblée Générale autorise le Syndic à débloquer les sommes correspondantes du fonds de travaux en vue de financer les travaux ci-dessus mentionnés.

Le Syndic procédera aux appels de fonds du solde nécessaire aux paiements des travaux ci-dessus votés à raison de :

Le 01/08/2023 : 2 453,75 Euros

Le 01/09/2023 : 2 453,75 Euros

Le 01/10/2023 : 2 528,10 Euros, de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues. Les paiements s'effectuant au fur et à mesure de l'avancement des travaux, il n'y aura pas lieu de placer les fonds recueillis.

Le Syndic est autorisé à passer commande et appeler les fonds suivant ce calendrier. Le démarrage prévisionnel des travaux est prévu au Le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, et le cas échéant les assurances y afférant seront répartis selon les tantièmes « CHARGES COMMUNES GENERALES ».

Sans objet

34. MANDAT à donner au conseil syndicat pour consultation et choix du devis en vue de Travaux de réfection de la cage d'escalier

L'assemblée générale après avoir entendu les explications du conseil syndical et du syndic, décide de passer au vote de la présente résolution.

Deux devis sont joints à la convocation de la présente Assemblée Générale, dont récapitulatif ci-dessous :

Prestataire	Montant € H.T./an	T.V.A. (20%)	Montant € T.T.C./an
PROTECH BAT	25 515,00 €	2551,50 €	28 066,50 €

L'assemblée générale demande que la présente résolution ne soit pas votée, le conseil syndical dans le cadre de sa mission accompagnera le syndic dans la recherche de la meilleure solution, les devis seront présentés lors de la prochaine assemblée générale en janvier 2024.

34-1. Nature des Travaux de réparation de la cage d'escalier

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

L'Assemblée Générale délègue pouvoir au Conseil Syndical de procéder au choix d'un devis pour les Nature des Travaux de réparation de la cage d'escalier et fixe à **25 515,00 € HT** (TVA applicable au taux en vigueur) le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation.

Sans objet

34-2. Honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative, comptable et d'assistance des travaux

(Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

Conformément à l'article 18-1 a de la Loi du 10 Juillet 1965, l'Assemblée Générale décide que les honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution ci-dessus s'élève à 2,5 % HT du montant HT des travaux, et que les honoraires pour la mise au point des marchés, la direction et la réception des travaux sont de 2,5 % HT du montant HT des travaux avec un minimum de perception de 185,00 € HT.

Sans objet

34-3. Financement des travaux

(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

Le cas échéant, l'Assemblée Générale autorise le Syndic à débloquer les sommes correspondantes du fonds de travaux en vue de financer les travaux ci-dessus mentionnés.

Le Syndic procédera aux appels de fonds du solde nécessaire aux paiements des travaux ci-dessus votés à raison de :

Le 01/04/2023 : 4 735,58 €uros

Le 01/09/2023 : 3 551,69 €uros

Le 01/10/2023 : 3 551,69 €uros

Le 01/11/2023 : 3 551,69 €uros

Le 01/12/2023 : 3 551,69 €uros

Le 01/01/2024 : 3 551,69 €uros

Le 01/02/2024 : 3 551,69 €uros

Le 01/03/2024 : 3 551,69 €uros, de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues. Les paiements s'effectuant au fur et à mesure de l'avancement des travaux, il n'y aura pas lieu de placer les fonds recueillis.

Le Syndic est autorisé à passer commande et appeler les fonds suivant ce calendrier. Le démarrage prévisionnel des travaux est prévu au Le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, et le cas échéant les assurances y afférant seront répartis selon les tantièmes « CHARGES COMMUNES GENERALES ».

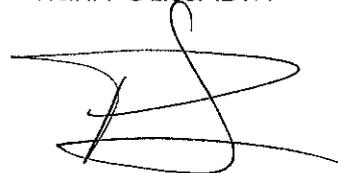
Sans objet

A 21 heures 33, plus rien n'étant à débattre, la séance est levée.

LE PRESIDENT
Mlle CAIRE MIREILLE
SIGNATURE ELECTRONIQUE

LE(S) SCRUTATEUR(S)
Mme BRUNET GIULIA
SIGNATURE ELECTRONIQUE

LE SECRETAIRE
Rani POLISSADIW



Article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965

"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. 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 de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30."

La contestation de la décision ne se fait pas par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble. La feuille de présence de l'Assemblée Générale et ses annexes sont consultables gratuitement sur rendez-vous dans les bureaux du Syndic par tout copropriétaire qui en fait la demande écrite jusqu'à la date limite de contestation des décisions de ladite Assemblée auprès du Tribunal de Grande Instance.

Article 32-1 du Code de procédure civile

"Celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés."

