

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

BAHIA 2

69800 ST PRIEST

Le **mardi 01 octobre 2024** à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis Dans le garage de la copropriété au niveau des places 110 et 111

Copropriétaires présents et représentés:

BIENAIME Marie Clarisse (276) - BORDENAVE GWENDOLINE (167) - CASSIS Cécile (178)
représentant VANDAMME SEBASTIEN (176) - FLOQUET ANGELIQUE (188) - GARCIA FABIEN (188)
représentant BOUAZIZ LAURENCE (272) , VELLY Yoan / Bénédicte (323) - JORETTI NIKITA (170) -
MATHONNET TIFFANY (333) - MIKALEFF CELINE (236) - RASAMISAONA DROGOZ GREGOIRE /
SANDRA (330) - RODRIGUEZ JEAN (355) - TRUVANT / QUACH CHRISTOPHE (266) - VAQUER
VANESSA (295) - VILACA EVAN (280) -

**sont présents ou représentés : 16 / 45 copropriétaires, totalisant
4033 / 10075 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

AGOUB ANAIS (194), AYAYDIN ZEYNEL (228), BARTOLOMEU JOAQUIM (373), BEL Charline (169),
BERHILA JAMIL (327), BERLAND GREGOIRE (174), BONNET MATHILDE (199), CELI YOHANN (102),
CHUPIN MYRIAM (218), CONDE KABINE (354), DECREMP Pauline (175), DUCREUX / VALLES Jackie,
Eliane, Jean-David (185), EL MOKRI PIERRE (108), GARABEDIAN SACHA (201), LAGHRIB MOUNIR
(362), LAVISSE MANON (113), MAQRANE FAYSSEL (309), OTTAVIANI CHRISTIAN (160), PARRA
Keirian (180), RABILLOUD ADELINE (170), RUIZ MAITE (250), SANTIAGO MICKAEL (190), TERKI
HICHAM (316), TOMAS JUSTINE (117), TRAN VAN BA MARTIN/GUILLAUME (15), TRAN VAN BA
GUILLAUME (162), VEYBEL Laureen (185), VIDIL MACHA (178), ZAIDI MOHAMED (328),

**sont absents ou non représentés : 29 / 45 copropriétaires, totalisant
6042 / 10075 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Désignation du président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance la personne suivante : Madame
MATHONNET TIFFANY

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **3703 / 3703** tantièmes.

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

Question n° 02

Désignation des Scrutateurs

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de Scrutateur(s) : Monsieur GARCIA FABIEN

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **3703 / 3703** tantièmes.

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

Question n° 03

Désignation du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conformément à l'article 15 du décret du 17 mars 1967, le syndic, M.Hubert CZAPIEWSKI , CLESEV
Immobilier, assure le secrétariat de la séance.

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **3703 / 3703** tantièmes.

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

Question n° 04

Rapport du Conseil Syndical (sans vote)

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée prend acte du rapport de mission du Conseil Syndical et le remercie pour son action.

Question n° 05

Décision à prendre en ce qui concerne l'approbation du compte de charges de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conformément aux annexes jointes à la présente convocation, et notamment l'état financier clôturé, le compte de gestion de la copropriété pour les charges courantes, les compte de travaux clôturés, et les comptes travaux non encore clôturés, l'assemblée générale valide approuve les comptes de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024 .

BAHIA 2 :

Budget : 81 000 €

Dépenses : 70 828.37 €

Nous avons pas mal d'interventions électriques et encore beaucoup d'incivilités : 699.28 € au total nous avons aussi pas mal de sujet sur des sinistre DO et Multirisque Immeuble

La location de la place de stationnement pour 458 € est intégrée en déduction des charges

Un compteur d'eau de l'ASL a été facturé sur les charges du BAHIA 2. Cette erreur sera reprise depuis la reprise comptable par CLESEV.

Le montant en question est le suivant :

2021/2022 : 22.45 € + 59.72 € = 82.17 €

2022/2023 : 264.19 € + 87.96 € = 352.15 €

2023/2024 : 134.72 € + 221.89 € = 356.61 €

Soit un total de 790.93 €

Cette sommes sera donc mise au crédit du BAHIA 2 sur les charges du prochain exercice et en débit sur l'ASL.

ASL BAHIA :

Budget : 130 000 €

Dépenses : 115 539.09 €

Le principal sujet sur l'ASL c'est le Gaz qui est le plus gros poste. Vous bénéficiez encore du bouclier tarifaire et vous verrez d'ailleurs deux versements de 1479.70 € et 3062.54 €. A savoir que les versements ont au moins un an de décalage entre la période concernée et le moment où nous recevons l'argent.

Nous avons aussi toutes les réparations en chaufferie qui représentent tout de même 7016.57 €

Pour le reste c'est plutôt un bon exercice puisque nous sommes 15 000 € en dessous du budget malgré la chaufferie.

Vote(nt) **POUR** : **14** copropriétaire(s) totalisant **3348 / 3348** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **355 / 3703** tantièmes.

Se sont abstenus : RODRIGUEZ JEAN (355),

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

Question n° 06

Désignation du syndic PONS et BOURDIN et approbation du contrat de mandat joint à la convocation

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

L'assemblée générale désigne comme syndic :

Le cabinet PONS ET BOURDIN

sous la dénomination commerciale CLESEV IMMOBILIER OULLINS

2 Passage des Vignes 69600 Oullins

Titulaire de la carte de gestion CPI 6901 2018 000 026 201, délivrée par la Préfecture du Rhône.

Garantie financière assurée par GALIAN

Immatriculée au registre du commerce sous le numéro siret 31582868100017

Le syndic est désigné lors de l'assemblée générale du 01/10/2024, pour se terminer le 31/12/2026. Cette désignation se renouvellera au cours de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 30/06/2025.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de Syndic joint à la présente convocation.

L'assemblée désigne le Président de séance pour signer le contrat de mandat adopté au cours de la présente assemblée.

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **3703 / 10075** tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

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

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **3703 / 3703** tantièmes.

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

Question n° 07

Désignation des membres du conseil syndical

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

Rappel : les personnes ci-après sont membres du conseil syndical.

Mme BIENAIME, Mme MATHONNET, M GARCIA Fabien

L'assemblée désigne en qualité de membres du conseil syndical pour une durée allant de la date de la présente réunion jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos à la date du 30/06/2025 les personnes ci-après (vote distinct pour chaque membre) :

Mme BIENAIME, Mme MATHONNET, M GARCIA Fabien,

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **3703 / 10075** tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

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

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **3703 / 3703** tantièmes.

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

Question n° 08

Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2024 au 30/06/2025

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale fixe à 81 000 euros le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01/07/2024 au 30/06/2025.

Les provisions sur opérations courantes seront du quart du budget et seront exigibles le premier jour de chaque trimestre.

L'avance constituant la réserve sera réajustée pour être égale à 1/6ème du budget prévisionnel.

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **3703 / 3703** tantièmes.

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

Question n° 09

Vote du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2025 au 30/06/2026

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale fixe à 81 000 euros le budget prévisionnel des dépenses courantes de l'exercice du 01/07/2025 au 30/06/2026.

Les provisions sur opérations courantes seront du quart du budget et seront exigibles le premier jour de chaque trimestre.

L'avance constituant la réserve sera réajustée pour être égale à 1/6ème du budget prévisionnel.

Vote(nt) **POUR** : **14** copropriétaire(s) totalisant **3348 / 3348** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **355 / 3703** tantièmes.

Se sont abstenus : RODRIGUEZ JEAN (355),

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

Question n° 10

Montant des marchés et contrat à partir desquels le syndic a l'obligation de consulter le conseil syndical.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée fixe à 500 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic a l'obligation de consulter le conseil syndical.

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **3703 / 3703** tantièmes.

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

Question n° 11

Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire

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

L'assemblée fixe à 1000 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **3703 / 10075** tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

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

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **3703 / 3703** tantièmes.

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

Question n° 12

Montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager entre deux assemblées générales

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

L'assemblée fixe en application de l'article 21 du décret du 17 mars 1967, à 5000 euros TTC, le montant des dépenses que le conseil syndical est autorisé à engager en cas de besoin pour l'entretien de la copropriété.

Vote(nt) **POUR** : **13** copropriétaire(s) totalisant **3112 / 10075** tantièmes. Ont voté pour : BIENAIME Marie Clarisse (276), BORDENAVE GWENDOLINE (167), BOUAZIZ LAURENCE (272), CASSIS Cécile (178), FLOQUET ANGELIQUE (188), GARCIA FABIEN (188), JORETTI NIKITA (170), MATHONNET TIFFANY (333), TRUVANT / QUACH CHRISTOPHE (266), VANDAMME SEBASTIEN (176), VAQUER VANESSA (295), VELLY Yoan / Bénédicte (323), VILACA EVAN (280),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **591 / 10075** tantièmes.
Se sont abstenus : MIKALEFF CELINE (236), RODRIGUEZ JEAN (355),

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

Question n° 13

Autorisation à donner aux forces de l'ordre de pénétrer dans l'immeuble

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

L'assemblée, conformément aux dispositions de l'article 25 k de la loi du 10 juillet 1965, autorise la police municipale, la police nationale ou la gendarmerie à pénétrer dans les parties communes pour l'accomplissement de sa mission. Cette autorisation a un caractère permanent mais révoquant par une assemblée ultérieure.

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **3703 / 10075** tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

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

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **3703 / 3703** tantièmes.

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

Question n° 14

Décision à prendre concernant les bacs en toiture

Conditions de majorité de l'Article 24.

Après discussion, l'assemblée décide :

- De vendre les bacs pour jardinage en toiture
- Donne mandat à un copropriétaire pour s'occuper de cette vente

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **3703 / 3703** tantièmes.

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

Question n° 15

Décision à prendre concernant l'entretien des toitures terrasses

Après discussion, l'assemblée décide :

- De signer un contrat pour l'entretien des toitures terrasses
- Prend note que cet entretien annuel est obligatoire selon la réglementation
- Prend note que ce contrat sera rajouté sur les dépenses en charge masse générale
- Donne mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise une fois les offres
- Donne mandat au syndic pour la signature du contrat
- Décide que le contrat débutera au 01.12.2024

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **3703 / 3703** tantièmes.

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

Question n° 16

Décision à prendre concernant l'installation d'un vigik sur l'ascenseur au niveau du sous-sol

Conditions de majorité de l'Article 24.

Devis ACAF ci-joint : 889.90 € TTC

Devis ALEO en cours

Après examen et discussion des offres reçues jointes à la convocation, l'assemblée décide :

- de faire réaliser les travaux d'installation d'un vigik sur l'ascenseur au niveau du sous-sol pour un budget maximum de 890 euros TTC

Dans la cabine pour l'Accès sous-sol et pour l'accès étage depuis le sous-sol

- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition charge ascenseur

- de financer le coût global au moyen d'appels de provisions ainsi définis :

le 01/11/2024 pour 100 %

Planning d'exécution des travaux : Selon les disponibilités de l'entreprise une fois

Arrivent en cours de résolution : RASAMISAONA DROGOZ GREGOIRE / SANDRA (330) (18:23:00) -

Vote(nt) **POUR** : **14** copropriétaire(s) totalisant **3442 / 3797** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **355 / 3797** tantièmes.

Ont voté contre : RODRIGUEZ JEAN (355),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **236 / 4033** tantièmes.

Se sont abstenus : MIKALEFF CELINE (236),

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

Question n° 17

Vote des honoraires du syndic sur les travaux d'installation d'un vigik sur l'ascenseur au niveau du sous-sol

Conditions de majorité de l'Article 24.

Vote des honoraires du syndic sur les travaux

L'assemblée générale fixe les honoraires conformément à son contrat de syndic sur les travaux à :

- Honoraires de gestion administrative, comptable et financière : à 160 euros TTC

Vote(nt) **POUR** : **14** copropriétaire(s) totalisant **3442 / 3442** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **591 / 4033** tantièmes.

Se sont abstenus : MIKALEFF CELINE (236), RODRIGUEZ JEAN (355),

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

Question n° 18

Information concernant votre espace personnel sur l'extranet de votre immeuble

Résolution non soumise à un vote.

Cher copropriétaire,

Nous tenons à vous rappeler que vous disposez d'un espace personnel accessible depuis notre site internet : www.clesev.fr

Cet espace est enrichi quotidiennement pour vous permettre de suivre votre comptabilité personnelle et la gestion de l'immeuble.

Il dispose également de tous les documents importants et nécessaires comme les procès-verbaux d'assemblées générales, le règlement de copropriété et les contrats de l'immeuble.

Vous pouvez aussi retrouver vos appels de fonds et vos décomptes de charges annuelles.

Il est également possible de voter par correspondance pour l'assemblée générale annuelle via cet espace si besoin

Si vous avez déjà visité votre espace personnel, cela n'a plus de secret pour vous.

Si vous ne l'avez pas encore visité, nous vous invitons à le faire rapidement.

Pour votre première connexion, ou si vous avez perdu votre mot de passe, il faut suivre la procédure suivante :

1/ se rendre sur www.clesev.fr et cliquer sur espace client

2/ rentrer vos codes ou votre email sans la case identifiant

3/ rentrer votre mot de passe ou cliquer sur Vous n'avez pas de mot de passe ou vous l'avez oublié ?

Attention, il est impératif que votre email soit renseigné dans notre base de donnée pour que vous puissiez vous connecter.

Si ce n'est pas le cas, faites en nous la demande sur c.lacas@clesev.fr

Cette opération vous permettra ensuite de créer votre mot de passe et de recevoir tous nos échanges sur ce mail (appels de fonds, courriers et tout échanges)

Question n° 19

Information sur la mise en place de lettre recommandée électronique

Résolution non soumise à un vote.

Dans un souci de simplification et de dématérialisation, nous vous proposons de vous adresser les courriers recommandés par voie électronique.

Cette démarche vise à vous simplifier la vie puisque cela évite d'avoir à passer à la poste pour récupérer votre courrier si vous n'êtes pas à votre domicile le jour de passage du facteur.

Cette démarche permet également une économie pour la copropriété puisqu'une Lettre recommandée électronique coûte 3.50 € au lieu du double en moyenne par voie postale.

L'adhésion à cette formule est individuelle, et très simple puisqu'il faut :

1/ Nous adresser un mail à l'adresse suivante c.lacas@clesev.fr mentionnant le texte ci-dessous et précisant clairement l'adresse mail sur laquelle vous souhaitez recevoir les LRE

Je soussigné copropriétaire dans la résidence demande expressément que tout échange en lettre recommandé me soit adressé par voie électronique sur l'adresse suivante :

.....@.....

Attention en cas de validation de ce mode d'envoi, tous les échanges seront désormais réalisés électroniquement.

Question n° 20

Information concernant le règlement des charges

Résolution non soumise à un vote.

Le règlement des charges peut se faire soit par virement bancaire, soit par prélèvement ou télépaiement.

Pour le règlement par virement bancaire :

Les références du compte bancaire de la copropriété apparaissent en bas de page sur chacun des appels de fonds.

Les virements bancaires ont l'avantage important de permettre un débit immédiat sur votre comptabilité facilitant votre gestion personnelle et un crédit sous quelques jours sur le compte bancaire de la copropriété.

Soyez attentif aux références notées sur votre virement et nous permettant une saisie de votre virement le plus rapidement et le plus précisément possible.

Pour les règlements par prélèvement :

Vous avez aussi la possibilité de mettre en place des prélèvements (trimestriels ou mensuels) qui vous permettent de ne plus avoir à penser à faire le règlement de ces charges et de l'automatiser. Vous ne perdez pas le contrôle pour autant puisque vous recevez en amont l'appel de fonds pour information avec la (les) date(s) et le(s) montant(s) qui seront prélevés.

Pour les télépaiements :

Le télépaiement est un paiement unique, en ligne et sans carte bancaire autorisé par vos soins, à chaque fois que vous le souhaitez.

Pour utiliser ce type de paiement, il convient de se rendre sur votre espace personnel, de saisir le montant que vous nous autorisez à prélever sur votre compte à l'échéance.

Une bonne gestion de copropriété passe aussi par un bon règlement des charges pour permettre de régler les fournisseurs qui interviennent mais aussi les fournitures d'énergies et les prestations sous contrats.

Nous vous rappelons que les soldes de charges (différence entre le budget et les dépenses), pour les personnes en prélèvements, sont prélevés sur les mois restant du trimestre.

Par exemple : L'AG a lieu le premier mois du trimestre, le solde de charge sera divisé en deux sur les deux mois restants

L'AG a lieu le deuxième mois du trimestre, le solde de charge sera appelé en une fois sur le dernier mois du trimestre

Si l'AG a lieu le dernier mois du trimestre, le solde de charge est divisé en trois sur le trimestre suivant.

Les travaux sont eux prélevés selon les dates et les pourcentages décidés par l'Assemblée Générale.

Question n° 21

Optimisation de nos échanges

Résolution non soumise à un vote.

Dans le cadre de la gestion de la copropriété pour permettre une communication fluide, rapide et efficace, nous avons besoin d'avoir vos adresses mails, et vos numéros de téléphones.

Pour les propriétaires bailleurs, il est important pour nous également d'avoir les numéros et adresses mails de vos locataires.

Nous vous rappelons que les échanges mails nous permettent de transmettre de façon immédiate des informations en cas de problèmes dans la copropriété et ainsi parfois d'éviter des aggravations de dégâts ainsi qu'une meilleure gestion des sinistres.

Si vous ne recevez pas vos appels de fonds par mail, nous vous invitons à adresser un email à l'assistante dédiée à votre immeuble qui se chargera de renseigner ces informations pour nos prochains échanges (c.lacas@clesev.fr)

Question n° 22

Questions diverses et observations (article 13 décret 17 mars 1967) (sans vote)

Résolution non soumise à un vote.

Rappel : l'assemblée ne prend de décision valide que sur des questions inscrites à l'ordre du jour. Elle peut cependant examiner, sans effet décisive, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour

-Voir pour la suppression du code sur rue qui n'est pas faite et supprimer l'accès PTT au second badge

-Curage des canalisations suite à des débordements de mousse chez Mme MATHONNET

-Chiffrer le rallongement des pissettes de trop plein au dessus de la porte d'entrée

-Faire un rappel pour la récupération des condensats de climatisation obligatoire

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

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

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

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

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 18h50.

DISPOSITIONS LEGALES :

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

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Le président

Madame MATHONNET
TIFFANY

Les scrutateurs

Monsieur GARCIA FABIEN

Le secrétaire

LE SYNDIC
Monsieur CZAPIEWSKI
Hubert

Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe *BRED Banque Populaire*.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - www.vialink.fr



Signatures électroniques
