

# PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

## BAHIA 1

### 69800 ST PRIEST

Le **lundi 30 septembre 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:

ARMA Romane (137) - BACHATENE CHAFIK (217) - BOUSTANI / FATTOUH RATEB KINDA (166) - CABRAL MONTEIRO NUNO CHRISTELLE (187) - CAILLOT /PINENLA-GALARZA Jean-Baptiste ou Sh (96) - CARCEL / TORDJMAN ROMAIN LAURA (173) - CHARMASSON JEAN RENE (143) - COLLET SERGE (126) - DE LUCA AURELIE (104) - DUFRESNE GRANGEOT BRICE VANESSA (98) - FOULOUH SAMIR (144) - FUVEL MATHIEU / LUCIE (188) - GARCIA FABIEN (20) - GELEY DUBUIS CATHERINE (173) - GIMENEZ ANTHONY (98) - GIOVANNONE FABRICE (129) - GUNDOGDU PEURIERE UGUR ANAIS (200) représentant PULIDO SEVERINE (164) - HIENNE MARIE CHRISTINE (51) - LIKUVALU ANGELO ET NELLY (246) - MANTELS ERIC (197) - MATHIAS ERIC (72) - MICHALLOON CATHERINE (121) - PAQUET AUDREY (93) - PLUYM VINCENT (164) représentant ABED HOCINE (89) , GAIXET JORDAN (133) , MARGOIL NADINE (99) - PUISSANT / GUSTIN David / Camille (184) - THEVENET Céline (97) - TOMAS ALEXANDRE / ROSE (129) - VALLEE PHILIPPE (126) - VANEL MYLENE (130) - ZOUCHE / BOUZGUENDA Bilel / Souhir (165)

**sont présents ou représentés : 34 / 84 copropriétaires, totalisant 4659 / 10000 tantièmes généraux.**

#### Copropriétaires absents ou non représentés :

ABDILLA BERNARD (126), ADAMIAN JOHN (99), ADONAI / ADELAIDE DIDIER JUDICAELE (176), BARBE PATRICK (93), BEN SASSI BECHIR (134), BENAHCENE BEKHOUCHE AZDINE SOUHILA (178), BERTHELET BENJAMIN (188), BILLEMAZ SOFIA (96), BONNET PHILIPPE (94), BOUAZIZ LAURENCE (11), CASEFONT GUILLAUME (61), DELLA TORRE ANTOINE (54), ELEZI Skender (198), FORIEL CORINNE (61), FOUJILI KAMEL (97), FUGEN ERIC (74), GAILLARD Cyril / Peggy (61), GASSOUMI MYRIAM (140), GLEBOV GENADIY (130), HENRIET XAVIER ET CORINE (84), JORETTI NIKITA (10), JOURDAN OLIVIER (88), JUILLARD LAETITIA (139), LECLERC SIMON (68), LEMEUX-MICHARD SOPHIE (94), MELETON KARABOUT JEAN CHRISTOPHE (109), MONCEL Didier (149), MONIN CHRYSTELE (127), MOSCHELLA Françoise (127), NAGLY STEPHANE ET VALERIE (130), NANNI Pierre (95), PADRA LUDIVINE (138), PEREZ ANDRE (76), PERRAUD ANGELIQUE (95), POLITIS THIERRY (161), RENDU Camille (187), RODRIGUEZ JEAN (12), SANTIAGO MICKAEL (10), SENTUNE OLIVIER (70), SILVIN OLIVIER ET CORINE (140), SMAIL KABCHOU FARIDA (134), STOYANOV THOMAS (88), THERVILLE MOLUS YANN ET CECILE (204), THOMAS / BONNET Kevin / Adeline (180) TOKORA ROKIA (148), VANDAMME SEBASTIEN (13), VERGIER Lambert (100), VEYBEL Laureen (10), WILK AGATA (101), ZERROUAK DJAMAL (183),

**sont absents ou non représentés : 50 / 84 copropriétaires, totalisant 5341 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

#### **Question n° 01**

##### **Désignation du président de séance**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance la personne suivante : M. ou Mme PLUYM VINCENT

Vote(nt) **POUR** : **28** copropriétaire(s) totalisant **3849 / 3849** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **426 / 4275** tantièmes.

Se sont abstenus : GIOVANNONE FABRICE (129), HIENNE MARIE CHRISTINE (51), LIKUVALU ANGELO ET NELLY (246),

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 THOMAS

Vote(nt) **POUR** : **28** copropriétaire(s) totalisant **3849 / 3849** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **426 / 4275** tantièmes.

Se sont abstenus : GIOVANNONE FABRICE (129), HIENNE MARIE CHRISTINE (51), LIKUVALU ANGELO ET NELLY (246),

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** : **30** copropriétaire(s) totalisant **4115 / 4115** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **180 / 4295** tantièmes.

Se sont abstenus : GIOVANNONE FABRICE (129), HIENNE MARIE CHRISTINE (51),

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 1 :

Budget : 152 250 €

Dépenses : 137 110.37 €

Nous avons de nombreuses recherches de fuites et nombreux dossiers sinistres. Nous avons encore beaucoup de déclarations auprès de l'assurance DO pour peu de prises en charges et pas mal de fuites et de recherches (surtout sur le bâtiment D).

Vous trouverez les indemnités pour les dossiers pris en charges.

Ce sont les principales dépenses dans vos comptes : les sinistres avec quelques petites interventions de serrureries.

Vous trouverez aussi le montant des loyers des locations des places de stationnements 12 622 € avec 50% mis en réserve comme décidé l'année dernière lors de l'AG.

Nous avons des dépenses pour deux dossiers contentieux :

CABRAL qui était monté à 5361.39 € et qui était à jour le 05/04/2024 donc dossier soldé.

GASSOUMI qui a été condamné en mai pour sa dette et qui a obtenu un étalement de la dette sur 12 mois en versements mensuels. Si le règlement n'est pas tenu nous ferons de nouveau

intervenir l'huissier. Avec les divers frais de procédure nous sommes montés sur son compte de charge à un débit de 3778.43 €

ASL BAHIA :

Budget : 130 000 €

Dépenses : 115 539.09 € (en attente solde ASL)

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.

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

Vérifier le compteur du local poubelle du bat C

Vote(nt) **POUR** : **31** copropriétaire(s) totalisant **4166 / 4166** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **129 / 4217** tantièmes.

Se sont abstenus : GIOVANNONE FABRICE (129),

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 30/09/2024, 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** : **29** copropriétaire(s) totalisant **3822 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **473 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : DUFRESNE GRANGEOT BRICE VANESSA (98), GIOVANNONE FABRICE (129), LIKUVALU ANGELO ET NELLY (246),

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** : **29** copropriétaire(s) totalisant **3822 / 3822** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **473 / 4295** tantièmes.

Se sont abstenus : DUFRESNE GRANGEOT BRICE VANESSA (98), GIOVANNONE FABRICE (129), LIKUVALU ANGELO ET NELLY (246),

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.

Démission de Mme PAQUET ( Bât. D )

Mme MARGOIL, M. GUNDOGDU, M. MANTELS, M. PLUYM, M BOUSTANI

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) :

Bat A : M. MANTELS, M BOUSTANI

Bat C : Mme MARGOIL, M. PLUYM

Bat D :

*Arrivent en cours de résolution : GUNDOGDU PEURIERE UGUR ANAIS (200) (18:15:00) représentant PULIDO SEVERINE (164) (18:15:00) -*

Vote(nt) **POUR** : **32** copropriétaire(s) totalisant **4284 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **375 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : GIOVANNONE FABRICE (129), LIKUVALU ANGELO ET NELLY (246),

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** : **32** copropriétaire(s) totalisant **4284 / 4284** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **375 / 4659** tantièmes.

Se sont abstenus : GIOVANNONE FABRICE (129), LIKUVALU ANGELO ET NELLY (246),

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 152 250.00 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** : **32** copropriétaire(s) totalisant **4284 / 4284** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **375 / 4659** tantièmes.

Se sont abstenus : GIOVANNONE FABRICE (129), LIKUVALU ANGELO ET NELLY (246),

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 152 250.00 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** : **32** copropriétaire(s) totalisant **4335 / 4335** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **375 / 4710** tantièmes.

Se sont abstenus : GIOVANNONE FABRICE (129), LIKUVALU ANGELO ET NELLY (246),

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

Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **4530 / 4530** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **129 / 4659** tantièmes.

Se sont abstenus : GIOVANNONE FABRICE (129),

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 1500 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **4530 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **129 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : GIOVANNONE FABRICE (129),

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** : **33** copropriétaire(s) totalisant **4530 / 4530** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **129 / 4659** tantièmes.

Se sont abstenus : GIOVANNONE FABRICE (129),

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** : **31** copropriétaire(s) totalisant **4180 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **350 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **129 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : GIOVANNONE FABRICE (129),

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** : **31** copropriétaire(s) totalisant **4180 / 4530** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **350 / 4530** tantièmes.

Ont voté contre : DE LUCA AURELIE (104), LIKUVALU ANGELO ET NELLY (246),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **129 / 4659** tantièmes.

Se sont abstenus : GIOVANNONE FABRICE (129),

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 révocable par une assemblée ultérieure.

Vote(nt) **POUR** : **34** copropriétaire(s) totalisant **4659 / 10000** 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** : **34** copropriétaire(s) totalisant **4659 / 4659** tantièmes.

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

#### Question n° 14

##### Décision à prendre en ce qui concerne la création d'une avance de trésorerie

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Votre copropriété dispose d'un compte bancaire séparé (un compte bancaire propre à chaque copropriété) ce qui implique que votre trésorerie peut être facilement impactée par les aléas de la vie d'une copropriété comme :

- Une facture importante (comme l'assurance de l'immeuble qui est un montant important sur les charges, les consommations d'énergie l'hiver, etc.)
- Un défaut de paiement d'une copropriété ou simplement un retard
- Des travaux imprévus

Un défaut de trésorerie a des conséquences importantes pour l'immeuble (retard ou défaut de règlement des fournisseurs qui peut entraîner des suspensions de prestation) et pour notre gestion (blocage des virements et des rapprochements bancaires plus long), même si à la fin de l'année votre budget correspond à vos dépenses finales.

La constitution d'un fond de réserve permet pour une copropriété, en plus du budget, d'avoir une somme tampon sur le compte bancaire de la copropriété qui permet d'assurer une continuité des règlements et d'avoir toujours des fonds disponibles sur le compte bancaire de la copropriété.

De plus, cette somme est récupérée par le propriétaire en cas de vente (et compensée par l'acquéreur) et n'est donc pas perdue pour vous. Elle fait l'objet d'un appel (ou plusieurs appels) sur une période définie et restera ensuite pour le reste de la vie de l'immeuble.

Il est nécessaire et impératif pour le bon fonctionnement de votre copropriété de mettre en place cette avance dès aujourd'hui.

L'assemblée générale, conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967, décide de créer une avance constituant la réserve (fonds de roulement) 10 000 €

- à la date du
- aux dates suivantes :
- suivant d'autres modalités à définir

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **2085 / 4530** tantièmes. Ont voté pour : ABED HOCINE (89), ARMA Romane (137), BOUSTANI / FATTOUH RATEB KINDA (166), CABRAL MONTEIRO NUNO CHRISTELLE (187), CARCEL / TORDJMAN ROMAIN LAURA (173), FUVEL MATHIEU / LUCIE (188), GELEY DUBUIS CATHERINE (173), GIMENEZ ANTHONY (98), GUNDOGDU PEURIERE UGUR ANAIS (200), HIENNE MARIE CHRISTINE (51), MANTELS ERIC (197), MATHIAS ERIC (72), PAQUET AUDREY (93), PULIDO SEVERINE (164), THEVENET Céline (97),

Vote(nt) **CONTRE** : **18** copropriétaire(s) totalisant **2445 / 4530** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **129 / 4659** tantièmes.

Se sont abstenus : GIOVANNONE FABRICE (129),

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

#### Question n° 15

##### Décision à prendre d'agir en demande d'indemnité dans le cadre de la procédure MATHIAS AUJOGUE

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Pour rappel, une procédure est en cours de la part des propriétaires MATHIAS AUJOGUE suite à des malfaçons ayant engendré un sinistre dans leur appartement.

Vous trouverez ci-joint une copie de l'assignation

Le syndicat des copropriétaires bien que pas responsable a dû depuis le début de cette procédure se faire représenter car il était également assigné.

Le cabinet SCP DUCROT AVOCATS avait été choisi par FONCIA pour représenter le Syndicat Des Copropriétaires.

Le Syndicat des copropriétaires faisant l'objet de demande et ayant dû engager des frais en représentation d'avocat, il est nécessaire de donner l'autorisation au cabinet d'avocat pour faire une demande d'indemnité.

Après discussion, l'assemblée décide d'agir en demande d'indemnité dans le cadre de la procédure MATHIAS AUJOGUE dans le cadre des demandes des consorts MATHIAS AUJOGUE

Donne mandat au syndic pour missionner le cabinet SCP DUCROT AVOCATS

Donne mandat au syndic pour engager et signer les documents nécessaires

Prend note que les frais potentiellement engagés pour la représentation du syndicat des copropriétaires seront répartis en charge masse générale

Vote(nt) **POUR** : **32** copropriétaire(s) totalisant **4317 / 4317** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **246 / 4563** tantièmes.

Se sont abstenus : LIKUVALU ANGELO ET NELLY (246),

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

#### Question n° 16

##### **Décision à prendre concernant l'installation d'un lecteur Vigik sur l'ascenseur du bâtiment A au niveau du -1**

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

Devis ACAF ci-joint pour un montant total (3 ascenseurs) de 2669.70 € TTC soit 889.90 € / appareil

Devis ALEO en cours

L'idée est de mettre un lecteur de badge pour permettre d'appeler l'ascenseur au -1 et ainsi éviter que des personnes qui s'introduisent dans les garages (en passant par la porte de garage à pied derrière une voiture) puissent monter dans les étages et le hall.

Ainsi il faudra badger au niveau du -1 pour que l'ascenseur soit appelé.

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

- de faire réaliser les travaux d'installation d'un lecteur Vigik sur l'ascenseur du bâtiment A pour un budget maximum de 890 euros TTC
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition charge ascenseur bâtiment A
- 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 disponibilités de l'entreprise

Vote(nt) **POUR** : **4** copropriétaire(s) totalisant **294 / 10000** tantièmes. Ont voté pour :  
DUFRESNE GRANGEOT BRICE VANESSA (6), GIMENEZ ANTHONY (6), MATHIAS ERIC (223),  
PULIDO SEVERINE (59),

Vote(nt) **CONTRE** : **23** copropriétaire(s) totalisant **4448 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **1076 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : LIKUVALU ANGELO ET NELLY (1070), VALLEE PHILIPPE (6),

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
---

#### Question n° 17

##### **Vote des honoraires du syndic sur les travaux d'installation d'un lecteur Vigik sur l'ascenseur du bâtiment A**

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

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** : 3 copropriétaire(s) totalisant **18 / 10000** tantièmes. Ont voté pour : CAILLOT / PINENLA-GALARZA Jean-Baptiste ou Sh (6), DUFRESNE GRANGEOT BRICE VANESSA (6), GIMENEZ ANTHONY (6),

Vote(nt) **CONTRE** : 25 copropriétaire(s) totalisant **4730 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **1076 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : LIKUVALU ANGELO ET NELLY (1070), VALLEE PHILIPPE (6),

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

#### Question n° 18

##### Décision à prendre concernant les travaux d'installation d'un lecteur Vigik sur l'ascenseur du bâtiment C au niveau du -1

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

Devis ACAF ci-joint pour un montant total (3 ascenseurs) de 2669.70 € TTC soit 889.90 € / appareil  
Devis ALEO en cours

L'idée est de mettre un lecteur de badge pour permettre d'appeler l'ascenseur au -1 et ainsi éviter que des personnes qui s'introduisent dans les garages (en passant par la porte de garage à pied derrière une voiture) puissent monter dans les étages et le hall.

Ainsi il faudra badger au niveau du -1 pour que l'ascenseur soit appelé.

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

- de faire réaliser les travaux d'installation d'un lecteur Vigik sur l'ascenseur du bâtiment C pour un budget maximum de 890 euros TTC
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition charg ascenseur bâtiment C
- 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 disponibilités de l'entreprise

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **1826 / 10000** tantièmes. Ont voté pour : CAILLOT / PINENLA-GALARZA Jean-Baptiste ou Sh (5), CARCEL / TORDJMAN ROMAIN LAURA (503), DUFRESNE GRANGEOT BRICE VANESSA (5), GIMENEZ ANTHONY (5), PUISSANT / GUSTIN David / Camille (630), THEVENET Céline (326), VALLEE PHILIPPE (352),

Vote(nt) **CONTRE** : 21 copropriétaire(s) totalisant **4863 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **469 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : GIOVANNONE FABRICE (464), PULIDO SEVERINE (5),

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

#### Question n° 19

##### Vote des honoraires du syndic sur les travaux d'installation d'un lecteur Vigik sur l'ascenseur du bâtiment C

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

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** : 4 copropriétaire(s) totalisant **367 / 10000** tantièmes. Ont voté pour : CAILLOT / PINENLA-GALARZA Jean-Baptiste ou Sh (5), DUFRESNE GRANGEOT BRICE VANESSA (5), GIMENEZ ANTHONY (5), VALLEE PHILIPPE (352),

Vote(nt) **CONTRE** : 25 copropriétaire(s) totalisant **6327 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **464 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : GIOVANNONE FABRICE (464),

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

#### Question n° 20

##### **Décision à prendre concernant l'installation d'un lecteur Vigik sur l'ascenseur du bâtiment D au niveau du -1**

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

Devis ACAF ci-joint pour un montant total (3 ascenseurs) de 2669.70 € TTC soit 889.90 € / appareil  
Devis ALEO en cours

L'idée est de mettre un lecteur de badge pour permettre d'appeler l'ascenseur au -1 et ainsi éviter que des personnes qui s'introduisent dans les garages (en passant par la porte de garage à pied derriere une voiture) puissent monter dans les étages et le hall.

Ainsi il faudra badger au niveau du -1 pour que l'ascenseur soit appelé.

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

- de faire réaliser les travaux d'installation d'un lecteur Vigik sur l'ascenseur du bâtiment D pour un budget maximum de 890 euros TTC
- que le coût global (travaux, honoraires et assurances) sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition charg ascenseur batiment D
- 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 disponibilités de l'entreprise

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **673 / 10000** tantièmes.Ont voté pour :

CAILLOT /PINENLA-GALARZA Jean-Baptiste ou Sh (20), DUFRESNE GRANGEOT BRICE VANESSA (289), GIMENEZ ANTHONY (356), HIENNE MARIE CHRISTINE (8),

Vote(nt) **CONTRE** : 24 copropriétaire(s) totalisant **880 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **6 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : VALLEE PHILIPPE (6),

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

#### Question n° 21

##### **Vote des honoraires du syndic sur les travaux d'installation d'un lecteur Vigik sur l'ascenseur du bâtiment D**

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

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** : 4 copropriétaire(s) totalisant **673 / 10000** tantièmes.Ont voté pour :

CAILLOT /PINENLA-GALARZA Jean-Baptiste ou Sh (20), DUFRESNE GRANGEOT BRICE VANESSA (289), GIMENEZ ANTHONY (356), HIENNE MARIE CHRISTINE (8),

Vote(nt) **CONTRE** : 24 copropriétaire(s) totalisant **880 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **6 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : VALLEE PHILIPPE (6),

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

#### Question n° 22

##### **Position du bâtiment A sur une étude pour réparer les étanchéités des balcons sinistrés**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Suite à des soucis sur les balcons et avant de prendre du temps aux entreprises pour établir des devis, nous consultons les copropriétaires pour savoir s'ils seraient favorables à étudier la remise en état des balcons pour traiter les infiltrations qui sont visibles notamment par des dégradations des peintures en sous face et du béton qui se détériore.

le vote se fait par bâtiment et n'engage pas de frais.

En revanche, les réparations d'étanchéités sont couteuses donc si vous savez déjà que vous ne serez pas favorable aux travaux par la suite il n'y a pas d'interet à aller plus loin et de prendre le temps de nombreux professionnels.

L'Assemblée Générale décide : de faire chiffrer les réparations sur les balcons pour traiter les défauts d'étanchéités et les infiltrations

Vote(nt) **POUR** : **9** copropriétaire(s) totalisant **4805 / 4805** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **753 / 5558** tantièmes.

Se sont abstenus : LIKUVALU ANGELO ET NELLY (753),

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

### Question n° 23

#### **Position du bâtiment C sur une étude pour réparer les étanchéités des balcons sinistrés**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Suite à des soucis sur les balcons et avant de prendre du temps aux entreprises pour établir des devis, nous consultons les copropriétaires pour savoir s'ils seraient favorables à étudier la remise en état des balcons pour traiter les infiltrations qui sont visibles notamment par des dégradations des peintures en sous face et du béton qui se détériore.

le vote se fait par bâtiment et n'engage pas de frais.

En revanche, les réparations d'étanchéités sont couteuses donc si vous savez déjà que vous ne serez pas favorable aux travaux par la suite il n'y a pas d'interet à aller plus loin et de prendre le temps de nombreux professionnels.

L'Assemblée Générale décide : de faire chiffrer les réparations sur les balcons pour traiter les défauts d'étanchéités et les infiltrations

Vote(nt) **POUR** : **16** copropriétaire(s) totalisant **6481 / 6481** tantièmes.

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

### Question n° 24

#### **Position du bâtiment D sur une étude pour réparer les étanchéités des balcons sinistrés**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Suite à des soucis sur les balcons et avant de prendre du temps aux entreprises pour établir des devis, nous consultons les copropriétaires pour savoir s'ils seraient favorables à étudier la remise en état des balcons pour traiter les infiltrations qui sont visibles notamment par des dégradations des peintures en sous face et du béton qui se détériore.

le vote se fait par bâtiment et n'engage pas de frais.

En revanche, les réparations d'étanchéités sont couteuses donc si vous savez déjà que vous ne serez pas favorable aux travaux par la suite il n'y a pas d'interet à aller plus loin et de prendre le temps de nombreux professionnels.

L'Assemblée Générale décide : de faire chiffrer les réparations sur les balcons pour traiter les défauts d'étanchéités et les infiltrations

Vote(nt) **POUR** : **4** copropriétaire(s) totalisant **1287 / 1589** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **302 / 1589** tantièmes.

Ont voté contre : DE LUCA AURELIE (302),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **178 / 2073** tantièmes.

Se sont abstenus : HIENNE MARIE CHRISTINE (178),

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

#### Question n° 25

##### **Décision à prendre pour cesser le contrat de nettoyage collectif entre les trois bâtiments et permettre un choix individuel par bâtiment**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Après discussion, l'assemblée décide :

- D'accepter que chaque bâtiment puisse décider de son prestataire et signer un contrat propre pour son bâtiment comme le permet le règlement de copropriété
- Prend note que cela pourra faire modifier le montant des contrats puisque ce ne sont pas des offres groupées pour 3 bâtiments
- Donne mandat au syndic pour signer les modifications des contrats

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant **519 / 4710** tantièmes. Ont voté pour : DE LUCA AURELIE (104), DUFRESNE GRANGEOT BRICE VANESSA (98), GARCIA FABIEN (20), HIENNE MARIE CHRISTINE (51), LIKUVALU ANGELO ET NELLY (246),

Vote(nt) **CONTRE** : 29 copropriétaire(s) totalisant **4140 / 4659** tantièmes.

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

#### Question n° 26

##### **Décision à prendre pour le contrat de nettoyage du bâtiment A**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Appel d'offre ci-joint

Après discussion, l'assemblée décide :

- De résilier le contrat de la société ONASERV
- De signer un contrat d'entretien avec FINALLY CLEAN
- De choisir le contrat 5 ou 6 fois par semaine
- Donne mandat au syndic pour résilier le contrat ONASERV selon les conditions prévues
- Donne mandat au syndic pour la signature du nouveau contrat

-Comme indiqué pendant la réunion : Prend note que la société FINALLY CLEAN procède à des remise en état et des décapage en plus du contrat (sur aval du Conseil Syndical)

Vote(nt) **POUR** : 10 copropriétaire(s) totalisant **5558 / 5558** tantièmes.

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

#### Question n° 27

##### **Décision à prendre pour le contrat de nettoyage du bâtiment C**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Appel d'offre ci-joint

Après discussion, l'assemblée décide :

- De résilier le contrat de la société ONASERV
- De signer un contrat d'entretien avec FINALLY CLEAN
- De choisir le contrat 5 ou 6 fois par semaine
- Donne mandat au syndic pour résilier le contrat ONASERV selon les conditions prévues
- Donne mandat au syndic pour la signature du nouveau contrat

-Comme indiqué pendant la réunion : Prend note que la société FINALLY CLEAN procède à des remise en état et des décapage en plus du contrat (sur aval du Conseil Syndical)

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **6114 / 6481** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **367 / 6481** tantièmes.  
Ont voté contre : GIOVANNONE FABRICE (367),

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

#### Question n° 28

##### Décision à prendre pour le contrat de nettoyage du bâtiment D

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Appel d'offre ci-joint

Après discussion, l'assemblée décide :

- De résilier le contrat de la société ONASERV
- De signer un contrat d'entretien avec FINALLY CLEAN
- De choisir le contrat 5 ou 6 fois par semaine
- Donne mandat au syndic pour résilier le contrat ONASERV selon les conditions prévues
- Donne mandat au syndic pour la signature du nouveau contrat

-Comme indiqué pendant la réunion : Prend note que la société FINALLY CLEAN procède à des remise en état et des décapage en plus du contrat (sur aval du Conseil Syndical)

Vote(nt) **POUR** : **5** copropriétaire(s) totalisant **1488 / 1488** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **279 / 2073** tantièmes.

Se sont abstenus : GIMENEZ ANTHONY (279),

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

#### Question n° 29

##### 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](http://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](http://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](mailto: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° 30

### **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](mailto: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 recommandée 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° 31**

#### **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° 32**

#### **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° 33**

#### **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 décisoire, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour

-Un chien abboie en permanence dans l'appartement D106

-La fuite dans les garages sera réparée le mardi 01.10

\*\*\*\*\*

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 19h30.**

*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**

M. ou Mme PLUYM VINCENT

**Les scrutateurs**

Monsieur THOMAS Kevin

**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](http://www.vialink.fr)



## Signatures électroniques

---