

# PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

## BAHIA 2

69800 ST PRIEST

Le **mercredi 04 octobre 2023** à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis Dans le garage de la copropriété au niveau du garage 62

### Copropriétaires présents et représentés:

CASSIS Cécile (178) représentant VANDAMME SEBASTIEN (176) - CHUPIN MYRIAM (218) - FLOQUET ANGELIQUE (188) - GARCIA FABIEN (188) représentant RUIZ MAITE (250) - MATHONNET TIFFANY (333) - RIVIERE MARIE (276) - RODRIGUEZ JEAN (355) - TRUVANT / QUACH CHRISTOPHE (266) - VAQUER VANESSA (295) représentant BEYRAGUED FARAH (185) , MIKALEFF CELINE (236) - VELLY Yoan / Bénédicte (323) - VILACA EVAN (280) - ZAIDI MOHAMED (328) -

**sont présents ou représentés :** **16 / 45 copropriétaires, totalisant 4075 / 10075 tantièmes généraux.**

### Copropriétaires absents ou non représentés :

AGOUB ANAIS (194), ANGLERAUX ROMAIN (175), AYAYDIN ZEYNEL (228), BARTOLOMEU JOAQUIM (373), BEL Charline (169), BERHILA JAMIL (327), BERLAND GREGOIRE (174), BONNET MATHILDE (199), BORDENAVE GWENDOLINE (167), BOUAZIZ LAURENCE (272), CELI YOHANN (102), CONDE KABINE (354), DUCREUX / VALLES Jackie, Eliane, Jean-David (185), EL MOKRI PIERRE (108), GARABEDIAN SACHA (201), JORETTI NIKITA (170), LAGRIB MOUNIR (362), LAVISSE MANON (113), MAQRANE FAYSEL (309), OTTAVIANI CHRISTIAN (160), PARRA Keiran (180), RABILLOUD ADELINE (170), RASAMISAONA DROGOZ GREGOIRE / SANDRA (330), SANTIAGO MICKAEL (190), TERKI HICHAM (316), TOMAS JUSTINE (117), TRAN VAN BA MARTIN/GUILLAUME (15), TRAN VAN BA GUILLAUME (162), VIDIL MACHA (178),

**sont absents ou non représentés :** **29 / 45 copropriétaires, totalisant 6000 / 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 : Monsieur GARCIA FABIEN

Vote(nt) **POUR** : **11 copropriétaire(s) totalisant 2820 / 2820 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) : Madame MIKALEFF CELINE

Vote(nt) **POUR** : **11 copropriétaire(s) totalisant 2820 / 2820 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** : 11 copropriétaire(s) totalisant **2820 / 2820** 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 ci-joint 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 01/07/2021 au 30/06/2022

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Conformément aux annexes jointes à la présente convocation, et notamment l'état financier cloturé, le compte de gestion de la copropriété pour les charges courantes, les comptes de travaux cloturés, et les comptes travaux non encore cloturés, l'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022.

BAHIA 2

Nous avions un budget de 81 000 € pour un total de dépenses de 76 342.80 €.

Les principales dépenses hors contrat sont :

Des incivilités pour un total de 1882.22 €

Une platine de sécurité sur la porte pour 387.09 €

Les travaux suite au sinistre dégât des eaux (pris en charge par l'assurance) pour 5917.11 €

La peinture du couloir accès ascenseur au rdc pour 845.05 €

Le sinistre RODRIGUEZ (pris en charge par l'assurance) pour 1349.74 € et 2024.62 €

Un remplacement de variateur sur un caisson VMC pour 666.05 €

Une intervention dans le cadre d'un dossier DO (pris en charge par l'assurance) pour 600 €

Le nettoyage des dalles des terrasses pour 240 €

Le nettoyage des moquettes pour 670 €

Le réglage des portes pour 196.24 €

Le contrôle quinquennal de l'ascenseur pour 288 €

ASL BAHIA

Nous avions un budget de 130 000 € pour un total de dépenses de 102 652 €.

Attention : il manque un trimestre pour les espaces verts que nous allons rajouter car nous avons reçu la facture tardivement.

Les principales dépenses hors contrat sont :

La réparation du portillon rue RAVERAT pour 796.40 €

La pose de la barre de hauteur pour 533.50 €

La réparation de deux fuites pour 1993.75 € et 776.60 €

Vote(nt) **POUR** : 12 copropriétaire(s) totalisant **3038 / 3038** tantièmes.

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

#### Question n° 06

##### Dispense de mise en concurrence des contrats de syndic pour le conseil syndical

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

#### Dispense de mise en concurrence des contrats de syndic

L'assemblée générale, informée de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic énoncée à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de la faculté laissée aux copropriétés d'y déroger, décide que le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lors de la prochaine désignation du syndic.

*Arrivent en cours de résolution : CASSIS Cécile (178) (18:17:00) représentant VANDAMME SEBASTIEN (176) (18:19:00) -*

Vote(nt) **POUR** : 14 copropriétaire(s) totalisant **3392 / 3392** tantièmes.

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

#### Question n° 07

#### 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 siren 31582868100017

Le syndic est désigné lors de l'assemblée générale du 01/01/2024, pour se terminer le 31/12/2025. Cette désignation se renouvelera au cours de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 30/06/2027.

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** : 14 copropriétaire(s) totalisant **3392 / 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** : 14 copropriétaire(s) totalisant **3392 / 3392** tantièmes.

#### Question n° 07 b

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

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

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 siren 31582868100017

Le syndic est désigné lors de l'assemblée générale du 01/01/2024, pour se terminer le 31/12/2025. Cette désignation se renouvellera au cours de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 30/06/2027.

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** : 14 copropriétaire(s) totalisant **3392 / 3392** tantièmes.

#### Question n° 08

##### 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.

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 30/06/2026 les personnes ci-après (vote distinct pour chaque membre) :

Madame MATHONNET

Madame RIVIERE

Monsieur GARCIA

Vote(nt) **POUR** : 14 copropriétaire(s) totalisant **3392 / 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** : 14 copropriétaire(s) totalisant **3392 / 3392** tantièmes.

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

#### Question n° 09

##### Révision du budget prévisionnel de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale conserve un budget pour l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024 de 81.000 € selon le détail joint à la convocation.

Vote(nt) **POUR** : 14 copropriétaire(s) totalisant **3392 / 3392** tantièmes.

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

#### Question n° 10

##### 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 € 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** : 14 copropriétaire(s) totalisant **3392 / 3392** tantièmes.

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

**Question n° 11****Montant des marchés et contrat à partir desquels le syndic à l'obligation de consulter le conseil syndical.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

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

*Arrivent en cours de résolution : ZAIDI MOHAMED (328) (18:23:00) -*

**Vote(nt) POUR : 15 copropriétaire(s) totalisant 3720 / 3720 tantièmes.**

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

**Question n° 12****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 € TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

**Vote(nt) POUR : 15 copropriétaire(s) totalisant 3720 / 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 3720 / 3720 tantièmes.**

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

**Question n° 13****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 € 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 : 15 copropriétaire(s) totalisant 3720 / 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 3720 / 3720 tantièmes.**

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

#### Question n° 14

##### 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 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** : 15 copropriétaire(s) totalisant **3720 / 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 **3720 / 3720** tantièmes.

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

#### Question n° 15

##### 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 prestations) 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 perdu 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) égale à 5 000 € du montant du budget prévisionnel (avec un minimum d'un quart du budget annuel). Ce montant pourra être réajusté chaque année par les soins du syndic sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'assemblée de telle manière qu'il représente en permanence 5 000 € du montant du budget prévisionnel.

Cette avance sera versée lors d'appels de fonds spéciaux :

- aux dates suivantes : en 4 appels avec les appels trimestriels de charges

Arrivent en cours de résolution : RODRIGUEZ JEAN (355) (18:30:00) -

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **2387 / 4075** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 7 copropriétaire(s) totalisant **1688 / 4075** tantièmes.

Ont voté contre : CASSIS Cécile (178), CHUPIN MYRIAM (218), GARCIA FABIEN (188), RODRIGUEZ JEAN (355), RUIZ MAITE (250), VANDAMME SEBASTIEN (176), VELLY Yoan / Bénédicte (323),

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

#### Question n° 16

##### Décision à prendre concernant la mise en location de la place de stationnement visiteur

Conditions de majorité de l'Article 24.

Après discussion, l'assemblée décide la mise en location de la place de stationnement visiteurs par la régie CLESEV IMMOBILIER.

Cette place sera louée exclusivement à des occupants de la copropriété BAHIA 1 ou BAHIA 2 (dans la mesure du possible et la location sera ensuite ouverte aux personnes extérieures dans un second temps)

Le prix de la place sera fixé à :

- Location : 70 € / mois
- charges : 4.20 € / mois
- Frais de rédaction du bail 125 € HT

Soit un total mensuel de 74.20 € / mois et 150 € TTC au moment de la signature du bail.

Les honoraires de gestion de la location sera de 8 %

L'Assemblée Générale donne mandat au syndic pour la signature du contrat

Les loyer viendront en déduction des dépenses courantes en charge masse générale et seront intégrés

chaque année dans le détail des dépenses annuelles.

Les conditions de la location sont identiques à celle de la copropriété BAHIA 1

L'Assemblée Générale prend note qu'une installation d'un arceau sera sûrement nécessaire pour assurer la bonne jouissance de la place de stationnement au locataire

Vote(nt) POUR : 16 copropriétaire(s) totalisant **4075 / 4075** tantièmes.

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

#### Question n° 17

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

Résolution non soumise à un vote.

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 annuels.

Il est également possible de voter par correspondance pour l'assemblée générale 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 dans 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 données pour que vous puissiez vous connecter.

Si ce n'est pas le cas, faites nous en 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 tous échanges).

#### **Question n° 18**

##### **Information concernant le vote par correspondance**

Résolution non soumise à un vote.

Depuis peu, le vote par correspondance avec formulaire est possible en copropriété.

Vous pouvez voter en nous retournant le formulaire de vote rempli par mail (ou par voie postale) qui est prévu dans la convocation.

Pour vous faciliter la tâche, vous pouvez désormais voter directement dans votre espace personnel sur notre site [www.clesev.fr](http://www.clesev.fr) en quelques clics.

Il vous suffit de vous rendre dans votre espace, de sélectionner la rubrique Mes AG et de saisir vos votes.

Une fois cette démarche effectuée, nous récupérons vos votes et les intégrons dans les décisions prises en réunion.

Attention, il n'est plus possible de renseigner de vote sur votre extranet dans les trois jours ouvrés précédant la réunion.

#### **Question n° 19**

##### **Information sur la mise en place de la 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 du 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 de 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° 20**

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

- Faire une information sur l'avance de trésorie qui sera faite et faire un rappel sur l'extranet
  - Faire installer une tole pour empêcher l'ouverture depuis l'extérieur du local vélo
  - Panne sur la VMC au niveau de Monsieur VILLACA depuis environ 10 jours
  - Faire un projet pour des infrastructures de recharge de véhicule électrique afin d'en discuter avec BAHIA 1 et voir pour éventuellement un vote l'année prochaine
  - voir pour l'installation d'un détecteur d'ouverture de porte pour que les voitures qui s'engagent sachent qu'une voiture est entrain de descendre
  - Voir la consigne de l'eau chaude car l'eau est visiblement trop chaude
  - Envoyer rapport LIKO à Mme MATHONET pour l'infiltration dans les garages
- \*\*\*\*\*

#### 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 délai 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 .13h45**

#### 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**

Monsieur GARCIA FABIEN



**Les scrutateurs**

Madame MIKALEFF



**Le secrétaire**

LE SYNDIC  
Monsieur CZAPIEWSKI  
Hubert

