

N° Mandat: 09220
Convocation émise : 25/09/2019

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

18-20 Av. Leroy des Barres
93200 ST DENIS

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du 26 octobre 2019 à 10:00

LIEU DE L'ASSEMBLEE :
SALLE ST DENIS - Abbé Pierre
8 Rue de la boulangerie
93200 ST DENIS

RAPPEL DES TEXTES :

Rappel des différentes règles de majorité (loi du 10/07/1965) :

Article 24 : majorité des voix exprimées des présents et représentés

Article 25 : majorité absolue des voix de tous les copropriétaires (1)

Article 26 : double majorité soit la majorité absolue en nombre de tous les copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

(1) Art 25-1 : Toute résolution non approuvée à la majorité absolue de l'article 25 mais qui aura obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires sera soumise immédiatement à un nouveau vote à la majorité simple -art. 24-

Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessous adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre.

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 :

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°) le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur ;

2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3°) le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 :

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

De Copierontes

11 Mars 1961
 Convocation à l'Assemblée Générale
 SYNDICAT DES COPROPRÉTAIRES DE L'IMMEUBLE
 15-20 Av. Léon des Saies
 92100 ST DENIS
 PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
 Du 28 octobre 1960 à 19 00
 LIEU DE L'ASSEMBLEE :
 SALLE ST DENIS - Abbe Pierre
 8 Rue de la Boulangerie
 92100 ST DENIS

ORDRE DU JOUR

Article 1er de l'ordre du jour (Art. 18 de la Loi du 10/10/57)
 Article 24 : Ratification des voix exprimées par les copropriétaires
 Article 25 : Ratification des voix de tous les copropriétaires (*)
 Article 26 : Compte rendu de la dernière assemblée en compte de tous les copropriétaires
 Article 27 : Compte rendu de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28/10/60
 Article 28 : Toute décision non prise par l'Assemblée Générale du 28/10/60 sera soumise à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire qui aura lieu le 28/10/61

Article 29 de l'ordre du jour (Art. 18 de la Loi du 10/10/57)
 Article 29 : Les décisions prises par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28/10/60 sont exécutoires à partir du jour de leur adoption, sans qu'il soit besoin de ratification par l'Assemblée Générale Ordinaire du 28/10/61.

Article 30 de l'ordre du jour (Art. 18 de la Loi du 10/10/57)
 Article 30 : Le présent règlement de copropriété est approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28/10/60 et sera exécutoire à partir du jour de son adoption.

Article 31 de l'ordre du jour (Art. 18 de la Loi du 10/10/57)
 Article 31 : Toute décision prise par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28/10/60 sera soumise à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire qui aura lieu le 28/10/61.

Handwritten signature and a circular stamp, likely an official seal or signature of the syndic.

ORDRE DU JOUR

1 - Désignation du président de séance (formalité substantielle) (article 24).....	4
2 - Désignation du ou des scrutateurs (article 24).....	5
3 - Désignation du secrétaire de séance (formalité substantielle). (article 24).....	5
4 - Compte-rendu d'activité du conseil syndical. ()	5
5 - Approbation des comptes de l'exercice 2018. (article 24).....	5
6 - Renouvellement du mandat du syndic (article 25).....	6
7 - Vote du budget prévisionnel N+1 (article 24)	7
8 - Vote du budget prévisionnel N+2 (article 24)	7
9 - Montant des marchés et des contrats, à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire pour le Syndic, conformément à l'article 21 de la Loi n°65 557 du 10 juillet 1965. (article 24)	7
10 - Montant des travaux à partir duquel un appel d'offres doit être lancé, conformément à l'article 21 de la Loi n°65 557 du 10 juillet 1965. (article 24).....	8
11 - Désignation des membres du conseil syndical ().....	8
12 - Loi Alur : Nouvel article 14-2 de la Loi du 10 Juillet 1965 qui impose la constitution d'un fonds de travaux; ()	8
13 - Loi Alur : Mode de placement du fonds travaux conformément à l'article 14-2. ().....	9
14 - Point d'information : Compte-rendu sur les procédures en cours. ()	9
15 - Autorisation du syndic à introduire une action en justice à l'encontre de la S.C.I. BEL AIR et tous intervenants aux actes de gestion depuis la mise en copropriété en vue de rétablir les comptes entre la S.C.I. BEL AIR et les copropriétaires. ()	9
15.1 - Autorisation du syndic à agir en justice en vue d'obtenir la nomination d'un Expert judiciaire pour établir les comptes entre les parties d'une part et déterminer les responsabilités de chacun des acteurs (SCI BEL AIR, Notaire(s), Cabinet SERGIC, copropriétaires concernés).....	9
16 - Saisie immobilière des lots ci-dessous en vue de leur mise en vente judiciaire. article 24	12
16.1 - Montant de la mise à prix des lots en vue de leur vente judiciaire article 24.....	13
16.2 - Détermination du montant des sommes estimées irrécouvrables. article 24.....	14
17 - Compte rendu sur les travaux votés. ()	14
18 - Décision du transfert de propriété des colonnes montantes à ENEDIS. (article 24).....	14
18.1 OU : décision de ne pas transférer la propriété des colonnes montantes à ENEDIS. article 24.....	15
19 - Adaptation du règlement de copropriété aux modifications législatives en vigueur conformément aux disposition de la Loi ELAN. (article 24)	15
20 - Processus de remboursement par les Copropriétaires concernés de tous les frais exposés par le Syndicat des Copropriétaires par la faute ou la négligence de ces derniers ou de l'une des personnes résidant sous son toit. ()	16
21 - Autorisation permanente à la police ou la gendarmerie nationale à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble . (article 25).....	16

22 - Entretien de l'immeuble et travaux à envisager. () 16
23 - Vie de la résidence. () 16

Handwritten signature or initials in black ink, appearing to be 'CM' with a flourish.

PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 25/09/2019, les copropriétaires de l'immeuble sis 18-20 Av. Leroy des Barres 93200 ST DENIS se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le 26 octobre 2019 à **10:00** - Lieu : SALLE ST DENIS - Abbé Pierre - 8 Rue de la boulangerie 93200 ST DENIS

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	5482
Total des présents et des représentés	4518
Total des tantièmes du syndicat	10000

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 18 copropriétaire(s) sur 46 représentant 4518 / 10000, 28 copropriétaire(s) représentant 5482 / 10000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés

M. AUGUSTIN (227), M. BACK Antoine (249), M. BOULILA Hamid (208), M. COUDAIR Yannick (279), M. GODDARD Marcus (234), M. GUERREIRO SIMOES Joao (232), M. KLEIN Jean-Marie (203), M. MERY Julien (313), M. MOUHAMAD Ciradj (324), M. PELLESCI Marc (157), M. ROSE Cyprien (211), M. ROZEC Sylvestre (271), Mlle TRAN Diane (259), Mme LACOMBE Emilie (261), Mme LE MERCIER Soizic (259), Mme REY Marie-Delvine (194), Mme Sandrine TRICART (316), S.C.I. PATBOYS (321).

Copropriétaires absents et non représentés

M. ALLAGAPEN MEVIN (136), M. BELHAMER Ahmed (223), M. BEN TAARIT Jamel (214), M. CHEN (209), M. DANIEL Jean-Philippe (226), M. FACI Sliman (237), M. FUENTES Vincent (141), M. HAMIDA Emmanuel-Farid (150), M. KALMO (221), M. KIHAL (271), M. KOUMI Zakaria (275), M. LU HUXIAO (203), M. MAYOMBA (292), M. NARBONNAIS Cédric (128), M. NIVERT Thomas (138), M. PARRA Pablo (253), M. SARKER Mezbah (213), M. SERRA Emmanuel (240), M. SERVIERE Jacques (154), M. WALHAIN Fabrice (177), M. WALHAIN François (144), M. ZHOU Jian Yue (289), Mme AUGER Yoanna (233), Mme BENYAMEIN (229), Mme BROSSAULT Marjorie (156), Mme BUSSIÈRES Yasmina (147), Mme ZELE (171), S.C.I. SAINT-DENIS BEL AIR (12).

Copropriétaires entrés en cours de période

M. MAYOMBA (292).

1 - Désignation du président de séance (formalité substantielle) (article 24)

Pose sa candidature en tant que Président de séance :

- Monsieur MOUHAMMAD.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 18 copropriétaire(s) totalisant 4518 / 4518

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

2 - Désignation du ou des scrutateurs (article 24)

Pose sa candidature pour compléter le bureau de séance :

- Monsieur MERY.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 18 copropriétaire(s) totalisant 4518 / 4518

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

3 - Désignation du secrétaire de séance (formalité substantielle). (article 24)

Pose sa candidature pour tenir le poste de Secrétaire :
- Thierry MICHEL.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 18 copropriétaire(s) totalisant 4518 / 4518

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

4 - Compte-rendu d'activité du conseil syndical. ()

Le Conseil Syndical rend compte de l'activité de l'exercice écoulé.

Sont entrés : M. MAYOMBA (292) à 10:33.

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 4810 tantièmes, représentant 19/46 copropriétaires.

5 - Approbation des comptes de l'exercice 2018. (article 24)

Après échange de vues, les annexes 1 à 5, ci-dessous énoncées, prévues par le Décret du 14 mars 2005 arrêtées au 30 septembre 201X (N), sont approuvées :

- Etat financier au 30/09/2018 (N).
- Compte de Gestion Général de l'exercice clos réalisé du 01/10 au 30/09/2018 (N) et Budget prévisionnel de l'exercice (N+1) du 01/10 au 30/09/2019 (N+1).
- Compte de Gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé du 01/10 au 30/09/2018 (N) et Budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/10 au 30/09/2020 (N+2).
- Compte de Gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisés du 01/10 au 30/09/2018 (N).
- Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de

l'exercice du 01/10 au 30/09/2018 (N).

OBSERVATION(S) :

n.b.

(N) : exercice des comptes soumis à approbation

(N+1) exercice de l'année de tenue de la présente assemblée générale

(N+2) exercice suivant l'année de tenue de la présente assemblée générale.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 18 copropriétaire(s) totalisant 4549 / 4810

Copropriétaires ayant voté contre

LACOMBE Emilie (Mme) (261).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

6 - Renouvellement du mandat du syndic (article 25)

L'assemblée générale renouvelle en qualité de syndic :

- **La Dionysienne de Copropriétés** – S.A.R.L. au Capital de 72.500,00 €, ayant son siège social à SAINT-DENIS, 127, rue Gabriel Péri, titulaire de la Carte professionnelle n° CPI 9301 2016 000 010 696

, délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Seine Saint Denis et garanti par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIE ET DE CAUTIONS, dont le siège social est 128, rue de la Boétie – 75008 – PARIS pour un montant au jour de la présente assemblée de 2.500.000,00 €..

La Dionysienne de Copropriétés est élue Syndic pour la durée restant à courir jusqu'à l'assemblée générale destinée à approuver les comptes de l'exercice 2019 qui devra se tenir avant le 31 décembre 2020.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 19 copropriétaire(s) totalisant 4810 / 10000

La résolution est rejetée à l'unanimité des copropriétaires.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

RESOLUTIONS

(1) : examen des comptes annuels et approbation
(2) : examen de l'état de l'exercice et de la situation financière globale
(3) : examen de l'état de l'exercice et de la situation financière globale

Assemblée Générale Ordinaire (AGO) du 15/12/2010

Pour 18 copropriétaires (s) totalisant 4840 / 10000

Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) du 15/12/2010
LACOMBE Emilie (s) (20)

La résolution est soumise à la majorité simple de l'article 26.

6 - L'Assemblée Générale Ordinaire du 15/12/2010 a approuvé :

L'Assemblée Générale approuve en principe le projet de

- La Divisionnaire de Copropriété - S.A.R.L. au Capital de 10.000,00 €, ayant son siège social à SAINT-DENIS, 127, rue Gabriel Péri, 93270 Saint-Denis de la Réunion, n° SIRET 9301 2016 000 010 038

, déléguée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Seine-Saint-Denis et gérée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIE ET DE CAUTION, dont le siège social est 125, rue de la Boétie - 75002 - PARIS pour un montant au total de la présente assemblée de 1.000.000,00 €.

La Divisionnaire de Copropriété est émise pour la durée restant à courir jusqu'à l'assemblée générale destinée à approuver les comptes de l'exercice 2010 qui devra se tenir avant le 31 décembre 2020.

La mission des honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définies par le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée.

L'Assemblée Générale désigne le président de séance pour signer au nom du syndic le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) du 15/12/2010

Pour 19 copropriétaires (s) totalisant 4810 / 10000

La résolution est soumise à la majorité des copropriétaires.

Le vote relatif de l'article 22 fait apparaître que moins de la moitié des copropriétaires de l'immeuble ont favorisé mais que plus de la moitié des copropriétaires ont favorisé le vote de l'article 26.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 19 copropriétaire(s) totalisant 4810 / 4810

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

7 - Vote du budget prévisionnel N+1 (article 24)

En application de l'article 43 inséré dans le Décret du 17 mars 1967 par l'article 32 du Décret 2004 – 479 du 27 mai 2004, et par l'article 14-1 du même Décret le budget prévisionnel pour l'année 2018/2019 (N+1) est accepté à la somme de 85.000,00 €.

Il sera appelé par quarts, soit 21.250,00 euros, au début de chaque trimestre civil (soit les 1^{er} avril, 1^{er} juillet, 1^{er} octobre 2018, 1^{er} janvier).

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 18 copropriétaire(s) totalisant 4549 / 4549

Se sont abstenus

LACOMBE Emilie (Mme) (261).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

8 - Vote du budget prévisionnel N+2 (article 24)

En application de l'article 43 inséré dans le Décret du 17 mars 1967 par l'article 32 du Décret 2004 – 479 du 27 mai 2004, et par l'article 14-1 du même Décret le budget prévisionnel pour l'année 2019/2020 (N+2) est accepté à la somme de 100.000,00 €.

Il sera appelé par quarts soit 25.000,00 euros, au début de chaque trimestre civil (soit les 1^{er} avril, 1^{er} juillet, 1^{er} octobre 2019 et 1^{er} janvier 2020).

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 18 copropriétaire(s) totalisant 4549 / 4549

Se sont abstenus

LACOMBE Emilie (Mme) (261).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

9 - Montant des marchés et des contrats, à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire pour le Syndic, conformément à l'article 21 de la Loi n°65 557 du 10 juillet 1965. (article 24)

Le seuil de délégation du Syndic à la somme de 500,00 €.

Ce seuil de délégation, après avis et accord écrit du Conseil Syndical est porté à la somme de 2.500,00 €.

Au-delà, la validation de la dépense par les Copropriétaires réunis en Assemblée Générale sera nécessaire.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 19 copropriétaire(s) totalisant 4810 / 4810

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

10 - Montant des travaux à partir duquel un appel d'offres doit être lancé, conformément à l'article 21 de la Loi n°65 557 du 10 juillet 1965. (article 24)

Le montant des travaux à partir duquel un appel d'offres doit être lancé, est fixé à la somme de 1.500,00 € H.T.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 19 copropriétaire(s) totalisant 4810 / 4810

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

11 - Désignation des membres du conseil syndical ()

*Rappel de la composition actuelle du Conseil Syndical :

- Mmes LACOMBE, NOEL, REY, TRICART, Ms AUGUSTIN, MERY, MOUHAMAD, ZELE.

Présente sa démission : Madame REY.

Proposent leur candidature pour rejoindre le Conseil syndical :

* Monsieur ROZEC à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés

Le Conseil Syndical élira son Président en son sein et en transmettra l'identité au Syndic.

12 - Loi Alur : Nouvel article 14-2 de la Loi du 10 Juillet 1965 qui impose la constitution d' un fonds de travaux; ()

En application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, applicable à compter du 1^{er} janvier 2017, le fonds de travaux obligatoire sera abondé, par les cotisations annuelles, versées par les copropriétaires selon des modalités identiques à celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel, et est au moins égal à 5 % du budget prévisionnel.

Ces fonds de travaux, dont les versements sont attachés au lot est définitivement acquis au syndicat doit permettre de financer la réalisation de travaux obligatoires ou celle de travaux hors budget, voire débouché sur le plan pluriannuel de travaux dont il est question à l'article L.731-2 du code de la construction et de l'habitation.

En outre, la validation de la réponse par les Copropriétaires réunis en Assemblée Générale sera nécessaire.

Président de l'Assemblée Générale (A)

Pour (A) Copropriétaire(s) totalisant 4810 / 4810

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

10 - Élection des membres du conseil syndical. Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée de trois ans à compter du 10 juillet 1988. Les élections ont lieu le 10 juillet 1988.

Le montant des travaux à partir de celui en appel d'offres doit être fixé à la somme de 1.000,00 \$ H.T.

Président de l'Assemblée Générale (A)

Pour (A) Copropriétaire(s) totalisant 4810 / 4810

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

11 - Élection des membres du conseil syndical.
Rappel de la composition actuelle du Conseil Syndical :
- Mmes LACOMBE, NOEL, REY, TRICART, Mlle AUGUSTINI, MERY,
MOLLIARD, ZELE.

Présente sa démission : Madame REY.

Proposent leur candidature pour rejoindre le Conseil syndical :

* Monsieur ROZEC à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Le Conseil Syndical élira son Président en son sein et en transmettra l'identité au Syndic.

12 - Le montant des travaux à partir de celui en appel d'offres doit être fixé à la somme de 1.000,00 \$ H.T.

En application de l'article 10-2 de la loi du 10 juillet 1988, applicables à compter du 1^{er} janvier 2017, le fonds de travaux obligatoires sera réparti, par les copropriétaires, versés par les copropriétaires selon des modalités identiques à celles décidées par l'Assemblée Générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel, et est au moins égal à 6% du budget prévisionnel.

Ces fonds de travaux dont le versement est obligatoire au 1^{er} janvier de l'année de l'assemblée générale, doivent être financés par le syndicat obligatoirement ou par les copropriétaires, voire décaissés sur le plan d'équilibre de travaux dont il est question à l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation.

INFORMATION : Si le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

L'attention des copropriétaires est attiré sur l'alinéa quatre qui dispose que lorsque le montant du fonds travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale :

1/ la question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionnés à l'article suscité.

2/ la question de la suspension des cotisations au fond de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux.

13 - Loi Alur : Mode de placement du fonds travaux conformément à l'article 14-2. ()

La constitution du fonds de travaux déclenche l'ouverture d'un compte séparé rémunéré au nom du syndicat des copropriétaires dans l'établissement bancaire identique à celui dans lequel le compte séparé de gestion a été ouvert.

14 - Point d'information : Compte-rendu sur les procédures en cours. ()

Le Syndic dispose d'un mandat permanent pour engager les actions judiciaires idoines à l'encontre de tout copropriétaire redevable de plus d'un appel de fonds, et ce dans le cadre des dispositions prévues à la Loi S.R.U. du 13 décembre 2000, il lui est demandé d'appliquer une pénalité de 10% sur toute somme due dans ce cadre.

Il rappelle également :

- qu'il ressort de sa mission, en application de l'article 18 modifié de la Loi du 10 juillet 1965, de procéder au recouvrement de tous appels de fonds émis par ses soins afin de permettre le fonctionnement normal du Syndicat des Copropriétaires, et de l'article 55 du Décret du 17 mars 1967
- Que le recouvrement des créances n'est soumis à aucune autorisation spéciale de l'assemblée Générale des Copropriétaires (Jurisprudence constante depuis 1970).
- Que les dates d'exigibilité des appels de fonds sont d'ordre public et rappelées par la recommandation n°8 de la Commission relative à la Copropriété.
- Qu'en conséquence, il est demandé au Syndic la plus extrême rigueur dans le recouvrement des dettes.

15 - Autorisation du syndic à introduire une action en justice à l'encontre de la S.C.I. BEL AIR et tous intervenants aux actes de gestion depuis la mise en copropriété en vue de rétablir les comptes entre la S.C.I. BEL AIR et les copropriétaires. ()

15.1 - Autorisation du syndic à agir en justice en vue d'obtenir la nomination d'un Expert judiciaire pour établir les comptes entre les parties d'une part et déterminer les responsabilités de chacun des acteurs (SCI BEL AIR, Notaire(s), Cabinet SERGIC, copropriétaires concernés).

INFORMATION : Si le régime technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

L'attention des copropriétaires est attirée sur l'existence d'un budget prévisionnel de travaux du fonds de travaux. Ce budget prévisionnel est établi en fonction de la situation de l'immeuble au moment de l'assemblée générale. La question de l'application du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 18 de la loi n° 83-12 du 10 janvier 1983 est laissée à la décision des copropriétaires.

12 - La loi n° 83-12 du 10 janvier 1983 relative aux copropriétés a introduit des modifications dans le régime des copropriétés.

La constitution du fonds de travaux débouche l'ouverture d'un compte séparé tenu au nom du syndicat des copropriétaires dans l'établissement bancaire identique à celui dans lequel le compte séparé de gestion a été ouvert.

13 - Le régime des copropriétés a été modifié par la loi n° 83-12 du 10 janvier 1983.

Le syndicat dispose d'un mandat permanent pour engager les actions judiciaires liées à l'exécution de tout contrat relatif au fonds de travaux, et ce dans la limite des disponibilités prévues à la loi n° 83-12 du 10 janvier 1983. Il lui est demandé d'appliquer une pénalité de 30% sur toute somme due dans ce cadre.

Il rappelle également :

- que le mandat de la mission en application de l'article 18 modifié de la loi n° 10 juillet 1965, de procéder au recouvrement de tous impôts de fonds de travaux par ses soins afin de permettre le fonctionnement normal du Syndicat des Copropriétaires, et de l'article 52 du Décret du 17 mars 1967.
- que le recouvrement des créances n'est soumis à aucune autorisation spéciale de l'Assemblée Générale des Copropriétaires (jurisprudence constante depuis 1970).
- que les dates d'expiration des appels de fonds sont d'ordre public et répétées par la recommandation n° 2 de la Commission relative à la Copropriété.
- qu'en conséquence, il est demandé au Syndicat de plus en plus rigueur dans le recouvrement des dettes.

14 - L'Assemblée Générale des Copropriétaires a été convoquée en vertu de l'article 18 de la loi n° 83-12 du 10 janvier 1983 relative aux copropriétés.

15 - Le mandat de la mission en application de l'article 18 modifié de la loi n° 10 juillet 1965, de procéder au recouvrement de tous impôts de fonds de travaux par ses soins afin de permettre le fonctionnement normal du Syndicat des Copropriétaires, et de l'article 52 du Décret du 17 mars 1967.

Par le règlement intégral intervenu la semaine écoulée à la suite des démarches entreprises par Maître BENHAMOU et le Syndic, ce point est devenu sans objet.

L'assemblée générale autorise le syndic à engager toutes actions en justice au nom du syndicat des copropriétaires, tant en référé que devant le juge du fond, à l'encontre de l'ensemble des participants à l'acte de gestion (SCI BEL AIR, Notaire(s), Cabinet SERGIC, copropriétaires concernés). ainsi que de leurs assureurs (noms) dans le cadre de leurs garanties afin d'obtenir une juste répartition des sommes incombant à chacun depuis l'origine de la mise en copropriété.

Pour ce faire, l'assemblée générale donne tout pouvoir au syndic de faire toutes déclarations et de se faire assister de l'avocat de M° BENHAMOU.

Pour ce faire, une provision sera appelée et répartie entre tous les copropriétaires, et répartie en charges communes générales pour n montant de :

- Provision sur honoraires Avocat : 2.400,00 €
- Provision sur honoraires de l'Expert judiciaire : 5.000,00 € (coût estimé entre 8 et 10.000,00 €).

Conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, le syndic informera les copropriétaires de l'avancement de la procédure lors de chaque prochaine assemblée générale.

Voici la dernière communication de Maître BENHAMOU dans le cadre de ce dossier :

« Cher Monsieur,

Je fais suite à votre mail d'hier à Me BENHAMOU.

Il vous a expliqué la difficulté tenant, dans ce dossier, à savoir exactement qui assigner.

En effet, SERGIC a imputé des dettes à la SCI BEL AIR pour des charges de copropriété afférentes à des lots devenus entretemps propriété de 3 personnes, la SCI BEL AIR paraissant ainsi débitrice en titre pour les périodes antérieure et postérieure, mais pouvant exciper de ce que, à compter de ses ventes et surtout livraisons d'appartements, elle n'était plus redevable des charges étant passées sur la tête des acheteurs.

Sur les 3 copropriétaires concernés auxquels nous avons adressé mise en demeure :

Madame BUSSIERES, qui habite en Guadeloupe, a reçu (AR signé) notre LRAR du 12 juillet mais n'y a pas répondu.

Il est vraisemblable que son acte de VEFA soit à l'identique de celui des autres, c'est-à-dire qu'elle doit supporter sa quote-part dans les charges de copropriété à compter de la date de sa première convocation par la SCI pour la livraison de son bien.

Mais nous n'avons aucun élément sur cette date de convocation ni même de livraison.

Monsieur DANIEL :

Par le règlement intervenu la somme émise à la suite des démarches effectuées par Maître BERNHARD et le syndic, ce point est devenu sans objet.

L'assemblée générale a engagé toutes actions en justice au nom du syndicat des copropriétaires, tant en référé que devant le juge du fond, à l'encontre de l'ensemble des participants à l'acte de gestion (SCI BEL AIR, Notaires). Conformément à l'article 2070 du Code de Commerce, ainsi que de leurs assureurs (nom) dans le cadre de leurs garanties afin d'obtenir une juste répartition des sommes incombant à chacun depuis l'origine de la mise en copropriété.

Pour ce faire, l'assemblée générale donne tout pouvoir au syndic de faire toutes déclarations et de se faire assister de l'Avocat M. BERNHARD.

Pour ce faire, une provision sera appelée et répartie entre tous les copropriétaires, et répartie en charges communes générales pour le montant de :

- Provision sur honoraires Avocat : 2 400,00 €
- Provision sur honoraires de l'Expert Judiciaire : 5 000,00 € (totaux estimés entre 8 et 10 000,00 €)

Conformément à l'article 20 du décret du 17 mars 1967, le syndic informe les copropriétaires de l'avancement de la procédure lors de chaque prochaine assemblée générale.

Voici la dernière communication de Maître BERNHARD dans le cadre de ce dossier :

« Cher Monsieur,

Je fais suite à votre mail adressé à Maître BERNHARD.

Il vous est expliqué la difficulté rencontrée dans ce dossier et savoir exactement qui est assigné.

En effet, SCI BEL AIR a impôts des terres à la SCI BEL AIR pour des charges de copropriété effectuées à des fins de conservation immobilière propriété de 3 personnes, la SCI BEL AIR possédant ainsi des biens en indivision et indivisibles. Mais pour pouvoir assigner de ce fait à compter de vos votes et surtout livraisons d'appartements, elle a été plus novatrice des charges étant passées sur la tête des notaires.

Sur les 3 copropriétaires concernés, nous aurons des difficultés à passer en jugement.

Maître BERNHARD, qui habite en Guadeloupe, a reçu (AR signé) votre LRA du 12 juillet mais n'y a pas répondu.

Il est vraisemblable que son site de VERA soit à l'origine de celui des autres, c'est-à-dire qu'elle doit avoir sa part dans les charges de copropriété à compter de la date de sa première convention par la SCI pour la livraison de son bien.

Mais nous n'avons aucun élément sur cette date de convention ni même de livraison.

Monsieur BERNHARD :

Il m'a adressé les extraits choisis de son acte de VEFA du 19 novembre 2014 que je lui avais indiqués, en sorte que j'ai pu vérifier qu'aux termes de son achat il devait supporter sa quote-part dans les charges de copropriété à compter de la date de sa première convocation par la SCI pour la livraison de son bien.

Mais en l'espèce, et pour le même lot (133), il nous a transmis une convocation du 26 janvier 2015 pour le 24 février 2015 et une convocation du 13 mars 2015, dans les mêmes termes exactement, pour le 23 mars 2015 (?).

Il est certain dans ces conditions qu'il aurait dû régler les charges au plus tard à compter du 13 mars 2015, et peut-être même du 24 février 2015.

J'ai relevé par ailleurs dans les pièces qu'il nous a transmises que la SOCIETE DIONYSIENNE DE COPROPRIETE a signé avec lui le 24 avril 2018 un Protocole de « Liquidation de dette » envers le Syndicat des copropriétaires, portant sur une dette de 1.504,94 € « pour les Charges trimestrielles », sans précision de périodes et d'antériorité dans le temps des charges concernées, en sorte qu'il pourrait dire que c'est là un solde de tous comptes couvrant la période depuis laquelle il a pris possession.

J'ignore par ailleurs depuis quand les charges de copropriété ont été appelées auprès de lui et depuis quand il a commencé à les payer.

Monsieur SERVIERE :

J'ai pu aussi procéder à la vérification de son acte de VEFA du 31 octobre 2014, aux termes duquel il devait également supporter sa quote-part dans les charges de copropriété à compter de la date de sa première convocation par la SCI pour la livraison de son bien.

Il nous a transmis une convocation du 26 janvier 2015 pour le 25 février 2015.

Il nous a transmis aussi un Tableau (ci-joint) des charges de copropriété qu'il paye apparemment depuis octobre 2016 (voir, joint aussi, votre courrier du 1^{er} février 2019) ainsi que des appels de fonds de SDC depuis cette époque.

Se pose donc la question de savoir qui assigner et pour combien.

Si nous assignons la SCI BEL AIR uniquement pour le tout, soit la somme globale de 14.511,27 €, il lui sera facile de prétendre qu'elle n'en doit qu'une petite partie, antérieure aux livraisons consécutives aux 3 VEFA, sans même avoir à appeler elle-même dans la cause les 3 copropriétaires.

Si nous les assignons nous-mêmes tous les trois d'emblée, et sans avoir procédé à une ventilation précise et à une justification de ce qui serait dû par chacun sur la somme globale, nous nous exposons à être déboutés de notre demande contre eux, de même que si nous assignons et la SCI et les copropriétaires pour condamnation in solidum ou de l'un à défaut de l'autre...

Or, il faut vous éviter le risque, présent dans ces divers cas, d'être débouté de votre action contre les uns ou les autres, et qui plus est d'être condamné à une ou plusieurs indemnité(s) au titre de l'article 700 du CPC.

C'est pourquoi je ne peux qu'insister sur l'intérêt, sinon même la nécessité, de faire tout le possible pour faire procéder à la vérification et la ventilation, de ce qui serait dû par chacun des copropriétaires postérieurement à la date de première convocation pour la livraison ou à la livraison de leurs biens.

Ce n'est qu'ensuite que pourra être pris avec vous un parti pour savoir si nous assignons, aux côtés de la SCI BEL AIR, débitrice dans les livres de SERGIC, les 3 copropriétaires, et pour combien chacun.

(Demeure la difficulté pour vous de retrouver d'une façon ou d'une autre quand Madame BUSSIERES a été livrée, étant observé que de notre côté, et l'ayant mise en demeure, il n'est pas envisageable déontologiquement de la contacter nous-mêmes par téléphone).

Mais peut-être même pourriez-vous éviter le procès en demandant et obtenant amiablement des propriétaires concernés de payer chacun leur part, qui pourrait être calculée à partir de février 2015 ou mars 2015, à votre appréciation.

Etant observé :

- *Qu'il n'est pas sûr en l'état que sur la somme globale de 14.511,27 €, le SCI BEL AIR doive un reliquat antérieur à ses ventes ;*
- *Que s'agissant d'une action contre les 3 copropriétaires, le syndic a le pouvoir et le devoir d'agir sans autorisation de l'assemblée ;*
- *Que ce n'est qu'en ce qui concerne l'engagement éventuel de la responsabilité de SERGIC et du notaire, et cette fois sur la somme globale de 14.511,27 €, qu'il faudrait une résolution, encore qu'en l'espèce la responsabilité de SERGIC est loin d'être engagée de façon évidente, et que s'agissant du notaire cela reste à voir également.*

Nous restons donc à vous lire sur votre avis.

Et en fonction, nous demeurons bien sûr à votre disposition, notamment quant à la rédaction précise d'une résolution figurant dans une convocation à Assemblée Générale. »

16 - Saisie immobilière des lots ci-dessous en vue de leur mise en vente judiciaire. article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de : M. KALMO, 22 Avenue LEROY DES BARRES – 93200 Saint-Denis

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

numéro 00027 APPARTEMENT

numéro 00054 PARKING

- du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée Générale.

- Décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente de ses lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution dans les conditions fixées à l'article 55 du décret du 17 mars 1967 ;
- autorise la saisie immobilière en vue de la vente des lots dont le détenteur est propriétaire ; -
- décide de confier la procédure de saisie immobilière à mettre Maître BENHAMOU ou à défaut à tout autre avocat ;
- donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution en ce compris l'établissement des diagnostics nécessaires préalables à la vente ;
- autorise le syndic à procéder à l'appel d'une provision d'un montant de 4 000,00.euros, nécessaires au financement des frais et honoraires de procédure :
- date d'exigibilité : immédiate.
- Les honoraires du syndic au titre de cette saisie immobilière seront calculés sur le barème du tarif contractuel.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 19 copropriétaire(s) totalisant 4810 / 4810

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

16.1 - Montant de la mise à prix des lots en vue de leur vente judiciaire article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de : M. KALMO, 22 Avenue LEROY DES BARRES – 93200 Saint-Denis

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

numéro 00027 APPARTEMENT

numéro 00054 PARKING

- du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée générale.
- Fixe le montant de la mise à prix à 10.000,00.euros
- l'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office.
- Dans cette hypothèse, l'assemblée générale :
- autorise le syndic a procédé à l'appel de fonds nécessaire au paiement du prix augmenté des frais et honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à 8.000,00.euros à la date de la présente assemblée et exigible un mois après la date de la notification de l'adjudicataire définitif.
- Autorise le syndic à faire procéder par un expert indépendant, à l'estimation de la valeur du bien ou de sa valeur locative, en vue de sa remise en vente ou de sa mise en location.
- Décide de remettre lesdits lots en vente ;

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 19 copropriétaire(s) totalisant 4810 / 4810

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

-- Décide de faire procéder à la vente de ses lots et de les vendre au plus haut prix possible au profit de la communauté des copropriétaires dans les conditions fixées à l'article 23 du règlement de copropriété ;
 -- Autorise la vente immobilière en vue de la vente des lots dont le détail est ci-dessous :
 -- Décide de conclure la procédure de vente immobilière à l'adresse Maître BENHAMOU ou à défaut à tout autre avocat ;
 -- Donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution en ce compris l'établissement des états des biens à vendre et l'obtention des fonds nécessaires à la vente ;
 -- Autorise le syndic à procéder à l'apport d'une provision d'un montant de 4.000,00 euros nécessaires au financement des frais et honoraires de procédure ;
 -- Date d'expiration : 31/12/2010 ;
 -- Les honoraires de syndic au titre de cette saisie immobilière seront payés sur le compte du fait contractuel.

A l'attention de : M. KALMO, 29 Avenue LEROY DES BARRES - 93201 Saint-Denis

Pour : 10 copies (réservées) totalisant 4810 \ 4810

La résolution est déposée à l'annuaire des copropriétaires.

La présente résolution est prise en vertu de l'article 23 du règlement de copropriété.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'adresse de : M. KALMO, 29 Avenue LEROY DES BARRES - 93201 Saint-Denis

Propriétaire des locaux ci-dessus désignés :

un appartement au parking situé au rez-de-chaussée

Constituant les lots :
 numéro 00007 APARTEMENT
 numéro 00004 PARKING

-- du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée Générale ;
 -- Fixe le montant de la mise à prix à 10.000,00 euros ;
 -- L'assemblée générale prend acte que l'état des biens à vendre est ci-dessous et sera déclaré :
 -- Dans cette hypothèse, l'assemblée générale, en vertu de ses pouvoirs, a autorisé le syndic à procéder à l'apport de fonds nécessaires au paiement du prix au moment de la vente et

honoraires pour le montant total qui ne pourra être inférieur à 8.000,00 euros à la date de la présente assemblée et exigible au moment de la notification de l'adjudication de vente ;
 -- Autorise le syndic à faire effectuer par un expert indépendant l'estimation de la valeur du bien ou de ses valeurs locatives en vue de sa remise en vente ou de sa mise en location ;
 -- Dans ce cas, le syndic est autorisé à remettre en vente le bien en question.

A l'attention de : M. KALMO, 29 Avenue LEROY DES BARRES - 93201 Saint-Denis

Pour : 10 copies (réservées) totalisant 4810 \ 4810

La résolution est déposée à l'annuaire des copropriétaires.

16.2 - Détermination du montant des sommes estimées irrécouvrables. article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de : M. KALMO, 22 Avenue LEROY DES BARRES – 93200 Saint-Denis

Propriétaire des locaux ci-après désignés :

un appartement, un parking situés au (adresse)

Constituant les lots :

numéro 00027 APPARTEMENT

numéro 00054 PARKING

- du règlement de copropriété de l'immeuble objet de la présente Assemblée générale
- Constate une créance douteuse pour la somme de 7.000,00.euros et décide en conséquence de constituer une provision pour dépréciation de créances douteuses pour cette même somme.

- (option 1) Cette provision ne fera pas l'objet d'une répartition compte tenu de la situation de trésorerie d'une part et des fonds propres du syndicat des copropriétaires d'autre part.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 19 copropriétaire(s) totalisant 4810 / 4810

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

17 - Compte rendu sur les travaux votés. ()

- Vidéo protection : travaux terminés.

18 - Décision du transfert de propriété des colonnes montantes à ENEDIS. (article 24)

Conformément à l'article 176 de la Loi Elan qui dispose que dans les deux ans de la promulgation de la Loi le Syndicat des Copropriétaires doit notifier l'accord du Syndicat des copropriétaires pour le transfert de propriété des colonnes sans contrepartie financière à ENEDIS.

A défaut le Syndicat des copropriétaires restera propriétaire de l'ouvrage et en assumer les frais d'entretien.

Après débat de l'assemblée générale il est décidé de donner mandat au Syndic pour notifier l'accord du Syndicat des copropriétaires pour le transfert de propriété de la colonne montante sans contrepartie financière à Enedis conformément au formalisme attendu par le médiateur de l'énergie.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 19 copropriétaire(s) totalisant 4810 / 4810

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

18.1 OU : décision de ne pas transférer la propriété des colonnes montantes à ENEDIS. article 24

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 19 copropriétaire(s) totalisant 4810 / 4810

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

19 - Adaptation du règlement de copropriété aux modifications législatives en vigueur conformément aux disposition de la Loi ELAN. (article 24)

Conformément à la Loi n°2018-1021 du 23 Novembre 2018 il est décidé l'adaptation au règlement de copropriété en fonction des modifications légales et réglementaires.

La simple mise à jour est simplifié par le vote à la majorité 24 II F sous réserve que l'adaptation soit faite uniquement sur les clauses antérieures au texte en vigueur.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 0 copropriétaire(s) totalisant 0 / 4810

Copropriétaires ayant voté contre

AUGUSTIN (M.) (227), BACK Antoine (M.) (249), BOULILA Hamid (M.) (208), COUDAIR Yannick (M.) (279), GODDARD Marcus (M.) (234), GUERREIRO SIMOES Joao (M.) (232), KLEIN Jean-Marie (M.) (203), LACOMBE Emilie (Mme) (261), LE MERCIER Soizic (Mme) (259), MAYOMBA (M.) (292), MERY Julien (M.) (313), MOUHAMAD Ciradj (M.) (324), PATBOYS (S.C.I.) (321), PELLESCI Marc (M.) (157), REY Marie-Delvine (Mme) (194), ROSE Cyprien (M.) (211), ROZEC Sylvestre (M.) (271), Sandrine TRICART (Mme) (316), TRAN Diane (Mlle) (259).

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

20 - Processus de remboursement par les Copropriétaires concernés de tous les frais exposés par le Syndicat des Copropriétaires par la faute ou la négligence de ces derniers ou de l'une des personnes résidant sous son toit. ()

Il est rappelé que tout Propriétaire est responsable des agissements de son fait et/ou de son Locataire, à ce titre, mandat est donné au Syndic pour prendre toute mesure de nature à faire respecter le Règlement de Copropriété et à en répercuter le coût sur le compte de charges du Copropriétaire concerné, en eux compris les frais générés par le recouvrement de tous frais rendus nécessaire pour procéder au recouvrement des sommes dues.

Le signalement des désordres techniques ou comportementaux interviendra soit sous forme de courrier co-signé par au moins deux Copropriétaires, le Président du Conseil Syndical ou le Gardien.

Toute tentative d'intimidation auprès des déclarants donnera lieu immédiatement à un dépôt de plainte auprès de Monsieur le Procureur de la République afin qu'une suite pénale soit donnée à ces exactions.

21 - Autorisation permanente à la police ou la gendarmerie nationale à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble . (article 25)

Il est décidé d'autoriser de manière permanente la police ou la gendarmerie nationale à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble pour l'accomplissement de leur mission habituelle.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 19 copropriétaire(s) totalisant 4810 / 10000

La résolution est rejetée à l'unanimité des copropriétaires.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

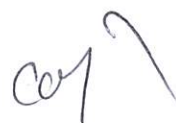
Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 19 copropriétaire(s) totalisant 4810 / 4810

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

22 - Entretien de l'immeuble et travaux à envisager. ()

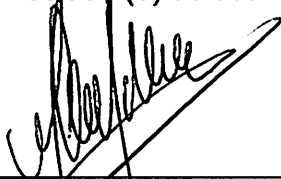
23 - Vie de la résidence. ()



Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 13:23

Après lecture, le Président, le scrutateur et le secrétaire signent le présent procès-verbal.

Président(e) de séance



Scrutateurs(rices)



Secrétaire



PROCÈS-VERBAL CERTIFIÉ CONFORME À L'ORIGINAL CONSERVÉ DANS LES REGISTRES

Article 42 de la Loi du 10 Juillet 1965 - 2ème alinéa :

"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 deux 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 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa".

