

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

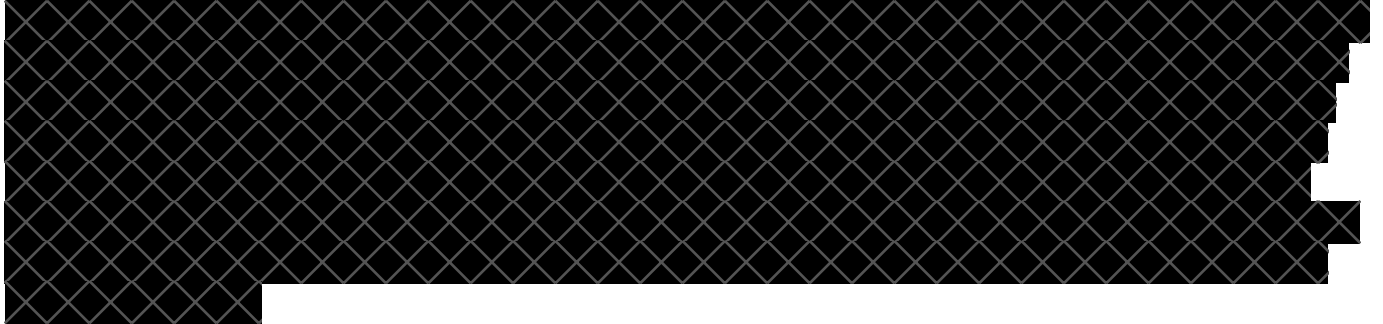
RESIDENCE HORIZON MORGAT

Lieudit Penfrat

29160 CROZON MORGAT

Le **jeudi 24 octobre 2024** à 14h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis VISIOCONFERENCE (le lien a été communiqué sur demande par mail).

Copropriétaires présents et représentés:



sont présents ou représentés : **24 / 42 copropriétaires, totalisant
5670 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :



sont absents ou non représentés : **18 / 42 copropriétaires, totalisant
4330 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU PRESIDENT DE SEANCE - M. HUGUIES

Clé: Charges communes generale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de Président de séance : **M. HUGUIES.**

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **5502 / 5502** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **168 / 5670** tantièmes.

Se sont abstenus : SWIRC Patrick (168),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés

Question n° 02

CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU SCRUTATEUR

Clé: Charges communes generale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de scrutateur : **M. MICHEL.**

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **5502 / 5502** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **168 / 5670** tantièmes.

Se sont abstenus : SWIRC Patrick (168),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés

Question n° 03

CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE - NOMINATION DU SECRETAIRE - CANDIDATURE DU CABINET SGIT

Clé: Charges communes generale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des candidatures désigne, en qualité de secrétaire : **Le cabinet SGIT représenté par Valérie JEANGEORGES**

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **5416 / 5416** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **254 / 5670** tantièmes.

Se sont abstenus : SOUDAIS TIMOTHEE-AGATHE (86), SWIRC Patrick (168),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés

Question n° 04

APPROBATION DES COMPTES POUR L'EXERCICE DU 01/05/2023 AU 30/04/2024

Clé: Charges communes generale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après présentation et explications, approuve les comptes établis par le Cabinet SGIT pour l'exercice **du 01/05/2023 au 30/04/2024 pour un montant total de 204 904,78 € selon la répartition suivante :**

- 29 137,97 € pour les dépenses non récupérables de la copropriété (à la charge des copropriétaires)**
- 175 766,81 € pour les dépenses récupérables de la copropriété (à la charge de l'exploitant pour les copropriétaires bailleurs)**

Nous vous rappelons que toutes les provisions sur charges récupérables d'entretien et de maintenance sont réglées par l'exploitant pour le compte des propriétaires bailleurs et ce, exclusivement dans le cadre d'accords entre SGIT, l'exploitant, et les propriétaires bailleurs.

Vote(nt) **POUR** : 23 copropriétaire(s) totalisant **5502 / 5502** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **168 / 5670** tantièmes.
Se sont abstenus : SWIRC Patrick (168),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés

Question n° 05

DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE TRANSFERT DES SOMMES EPARGNEES SUR LE COMPTE CECOP VERS LE LIVRET FONDS TRAVAUX ALUR

Clé: Charges communes generale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après explications du syndic, décide de procéder à la régularisation comptable et à la fermeture du compte CECOP.

L'intégralité des sommes épargnées sera transféré sur le livret FONDS TRAVAUX ALUR.

Vote(nt) **POUR** : 22 copropriétaire(s) totalisant **5416 / 5416** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **254 / 5670** tantièmes.
Se sont abstenus : PONTON Pierre (168), SOUDAIS TIMOTHEE-AGATHE (86),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés

Arrivée de Mme VIAL (484), l'assemblée est ramenée à 6 154 tantièmes.

Question n° 06

ACTUALISATION DU BUDGET DE L'EXERCICE EN COURS DU 01/05/2024 AU 30/04/2025

Clé: Charges communes generale

Conditions de majorité de l'24.

L'Assemblée Générale du 24/10/2023 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice du 01/05/2024 au 30/04/2025 pour un montant de 310 217 € TTC.

A la lecture des éléments comptables présentés par le syndic, l'assemblée après en avoir délibéré décide d'actualiser le budget en cours et de le porter à la somme de **310 217 € TTC**.

Afin d'intégrer les modifications suivantes :

- Charges EDF : budget initial 150 000 € - Nouveau montant : 90 000 €

et ajout des lignes :

- Vérification des toitures : 30 000 €
- Nettoyage des façades : 30 000 €

S'agissant du contrat d'entretien des toitures, l'assemblée générale prend acte de la mise en place de la société SMAC - montant de vérification annuel : 28 321,20€.

S'agissant du nettoyage des façades, l'assemblée générale prend acte que la société ODALYS - payeur majoritaire de cette charge d'entretien - a reçu les entreprises TECHNITOIT et BAT

'DEMOUSSAGE 56. Le budget sera reconduit en fonction du montant de l'entreprise choisie, sur 2 ou 3 ans, si besoin.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder à cette régularisation lors des prochains appels de fonds.

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **5153 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **1001 / 6154** tantièmes.

Se sont abstenus : CX IMMO (235), RENARD Philippe (598), SWIRC Patrick (168),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés

Question n° 07

APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DU 01/05/2025 AU 30/04/2026

Clé: Charges communes generale

Conditions de majorité de l'24.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet joint à la convocation, adopte le budget de l'exercice **du 01/05/2025 au 30/04/2026 pour un montant de : 348 674 € pour l'ensemble des charges de Copropriété qui se décompose de la manière suivante :**

- Charges non récupérables : 30 971 € - (Concerne l'ensemble des copropriétaires)**
- Charges récupérables : 317 703 € - (A charge d'ODalys pour les copropriétaires bailleurs)**

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **5904 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **250 / 6154** tantièmes.

Se sont abstenus : CHANON Pierre (82), PONTON Pierre (168),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés

Question n° 08

TRAVAUX DE REMPLACEMENT DU DOME DE LA PISCINE - DEVIS ABRISUD

Clé: Charges Piscine

Conditions de majorité de l'Article 24.

Information relative aux résolutions 08 & 09 qui sont en concurrences :

Lors du passage de la tempête CIARAN, le site a été très impacté et le dôme de la piscine totalement détruit.

Le sinistre a été déclaré auprès de l'assurance de la copropriété et n'est pas clôturé à ce jour. Néanmoins compte tenu de la vétusté de l'équipement, il nous a été précisé que la prise en compte du dôme serait minime.

Quoiqu'il en soit, l'absence de dôme, s'il a déjà impacté la saison d'été, serait catastrophique pour l'année à venir, la piscine couverte étant l'un des avantages et en lien direct avec l'attractivité de la résidence.

L'Assemblée Générale, entendu les explications du syndic et du gestionnaire et après avoir délibéré :

Valide les travaux de réfection du dôme piscine.

Prend acte du devis présenté :

-Devis n°2024-003 de la société ABRISUD, d'un montant de 112 300 € HT remis à 107 808 € soit 129 369,60 € TTC.

*Retient ledit devis

*Prend connaissance du barème des honoraires du syndic SGIT sur les travaux ci-dessous,

Barème des honoraires sur travaux :

Pour des travaux entre 1.000 et 10.000 €uros HT*, le syndic percevra 5% (montant forfaitaire minimum 150 € HT)

Pour des travaux entre 10.001 à 50.000 €uros HT, le syndic percevra 4%

Pour des travaux entre 50.001 à 100.000 €uros HT, le syndic percevra 3%

Pour des travaux au-delà de 100.001 €uros HT, le syndic percevra 2%

*** prend acte que les honoraires du syndic, pour la gestion administrative et comptable du dossier travaux sont de 2 156 € TTC.**

Ces honoraires comprennent : l'obtention des assurances entreprise, la commande, la gestion du planning, les appels de fonds, les règlements et l'éventuelle souscription de l'assurance Multi travaux.

Ces honoraires seront appelés selon les mêmes modalités de date et de répartition que les travaux votés.

***Le coût des travaux + les honoraires syndic s'élèvent à 131 525,60 € TTC**

*Le syndic précise que les travaux seront répartis selon les tantièmes charges piscine .

*Décide de planifier les travaux : Dès que possible

***Autorise le syndic à utiliser le fonds de travaux à hauteur de 30 000 €**

***Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies sur la somme de 101 525,60 € TTC**

-Nombre d'appels de fonds : 3 appels de fonds

-Dates des appels de fonds : 40% le 15/11/2024 - 30% au 15/01/2025 et 30% au 15/04/2025

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Vote(nt) **POUR : 19** copropriétaire(s) totalisant **540 / 596** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant **56 / 596** tantièmes.

Ont voté contre : ADNET Jacques (16), LEVREL-GUIMARD DAMIEN-SANDY (16), SOUDAIS TIMOTHEE-AGATHE (8), SWIRC Patrick (16),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **12 / 608** tantièmes.

Se sont abstenus : JLB (12),

| |
|---|
| Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés |
|---|

| |
|-----------------------|
| Question n° 09 |
|-----------------------|

TRAVAUX DE REMPLACEMENT DU DOME DE LA PISCINE - DEVIS VEGAMETAL

Clé: Charges Piscine

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, entendu les explications du syndic et du gestionnaire et après avoir délibéré :

Valide les travaux de réfection du dôme piscine.

Prend acte du devis présenté :

-Devis n°HPA_23097 de la société VEGAMETAL, d'un montant de 154 350 € soit 185 220 € TTC

*Retient ledit devis

*Prend connaissance du barème des honoraires du syndic SGIT sur les travaux ci-dessous,

Barème des honoraires sur travaux :

Pour des travaux entre 1.000 et 10.000 €uros HT*, le syndic percevra 5% (montant forfaitaire minimum 150 € HT)

Pour des travaux entre 10.001 à 50.000 €uros HT, le syndic percevra 4%

Pour des travaux entre 50.001 à 100.000 €uros HT, le syndic percevra 3%

Pour des travaux au-delà de 100.001 €uros HT, le syndic percevra 2%

* prend acte que les honoraires du syndic, pour la gestion administrative et comptable du dossier travaux sont de 3 087 € TTC

Ces honoraires comprennent : l'obtention des assurances entreprise, la commande, la gestion du planning, les appels de fonds, les règlements et l'éventuelle souscription de l'assurance Multi travaux.

Ces honoraires seront appelés selon les mêmes modalités de date et de répartition que les travaux votés

*Le coût des travaux + les honoraires syndic s'élèvent à 188 307 € TTC

*Le syndic précise que les travaux seront répartis selon les tantièmes charges piscine

*Décide de planifier les travaux : Dès que possible

*Autorise le syndic à utiliser le fonds de travaux à hauteur de€

*Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

-Nombre d'appels de fonds :

-Dates des appels de fonds :

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **84 / 584** tantièmes.

Ont voté pour : GAZEAU – QUENET Régis et Emmanuelle (24), MAZUIR Daniel (44), SWIRC Patrick (16),

Vote(nt) **CONTRE** : 20 copropriétaire(s) totalisant **500 / 584** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **24 / 608** tantièmes.

Se sont abstenus : CX IMMO (24),

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés

Les résolutions 10 et 11 sont en concurrence, il est demandé aux propriétaires de retenir l'un des devis présentés.

Question n° 10

TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES TETES DE MAT – DEVIS SIMELEC

Clé: Charges communes generale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, entendue les explications du syndic et du gestionnaire et après avoir délibéré :

Valide les travaux de remplacement des têtes de mât pour l'éclairage.

Prend acte du devis présenté :

-Devis n°55760 de la société SIMELEC, d'un montant de 8 638,48 € HT soit 10 366,18 € TTC

*Retient ledit devis

*Prend connaissance du barème des honoraires du syndic SGIT sur les travaux ci-dessous,

Barème des honoraires sur travaux :

Pour des travaux entre 1.000 et 10.000 €uros HT*, le syndic percevra 5% (montant forfaitaire minimum 150 € HT)

Pour des travaux entre 10.001 à 50.000 €uros HT, le syndic percevra 4%

Pour des travaux entre 50.001 à 100.000 €uros HT, le syndic percevra 3%

Pour des travaux au-delà de 100.001 €uros HT, le syndic percevra 2%

* prend acte que les honoraires du syndic, pour la gestion administrative et comptable du dossier travaux sont de 518 € TTC

Ces honoraires comprennent : l'obtention des assurances entreprise, la commande, la gestion du planning, les appels de fonds, les règlements et l'éventuelle souscription de l'assurance Multi travaux.

Ces honoraires seront appelés selon les mêmes modalités de date et de répartition que les travaux votés

*Le coût des travaux + les honoraires syndic s'élèvent à 10 884,18 € TTC

*Le syndic précise que les travaux seront répartis selon les tantièmes généraux.

*Décide de planifier les travaux : Dès que possible

*Autorise le syndic à utiliser le fonds de travaux à hauteur de€

*Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

-Nombre d'appels de fonds :

-Dates des appels de fonds :

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Vote(nt) **POUR** : **3** copropriétaire(s) totalisant **776 / 6043** tantièmes. Ont voté pour : GAZEAU – QUENET Régis et Emmanuelle (200), MAZUIR Daniel (408), SWIRC Patrick (168),

Vote(nt) **CONTRE** : **21** copropriétaire(s) totalisant **5267 / 6043** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **111 / 6154** tantièmes.

Se sont abstenus : JLB (111),

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés

Question n° 11

TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES TETES DE MAT – DEVIS BRUNET

Clé: Charges communes generale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, entendu les explications du syndic et du gestionnaire et après avoir délibéré :

Valide les travaux de remplacement des têtes de mât pour l'éclairage.

Prend acte du devis présenté :

-Devis n°C SLG AJ 000 de la société BRUNET, d'un montant de 4 407€ HT soit 5 288,40€ TTC

*Retient ledit devis

*Prend connaissance du barème des honoraires du syndic SGIT sur les travaux ci-dessous,

Barème des honoraires sur travaux :

Pour des travaux entre 1.000 et 10.000 €uros HT*, le syndic percevra 5% (montant forfaitaire minimum 150 € HT)

Pour des travaux entre 10.001 à 50.000 €uros HT, le syndic percevra 4%

Pour des travaux entre 50.001 à 100.000 €uros HT, le syndic percevra 3%

Pour des travaux au-delà de 100.001 €uros HT, le syndic percevra 2%

*** prend acte que les honoraires du syndic, pour la gestion administrative et comptable du dossier travaux sont de 220,35 € TTC.**

Ces honoraires comprennent : l'obtention des assurances entreprise, la commande, la gestion du planning, les appels de fonds, les règlements et l'éventuelle souscription de l'assurance Multi travaux.

Ces honoraires seront appelés selon les mêmes modalités de date et de répartition que les travaux votés

***Le coût des travaux + les honoraires syndic s'élèvent à 5 508,75€ TTC**

*Le syndic précise que les travaux seront répartis selon les tantièmes généraux.

*Décide de planifier les travaux : Dès que possible

***Autorise le syndic à utiliser le fonds de travaux à hauteur de 5 508,75 €**

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **5668 / 6154** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **3** copropriétaire(s) totalisant **486 / 6154** tantièmes.

Ont voté contre : ADNET Jacques (165), CX IMMO (235), SOUDAIS TIMOTHEE-AGATHE (86),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés

Question n° 12

CHANGEMENT DU CONTRAT D'ASSURANCE MULTIRISQUES DE LA COPROPRIETE

Clé: Charges communes generale

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

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les conditions particulières du contrat jointes à la convocation, valide la souscription de ce contrat.

Vote(nt) **POUR** : **18** copropriétaire(s) totalisant **4654 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **165 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **6** copropriétaire(s) totalisant **1335 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : JLB (111), PONTON Pierre (168), PUCEL CATHERINE (204), RENARD Philippe (598), SOUDAIS TIMOTHEE-AGATHE (86), SWIRC Patrick (168),

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère
lecture et 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** : **18** copropriétaire(s) totalisant **4654 / 4819** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **165 / 4819** tantièmes.

Ont voté contre : ADNET Jacques (165),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **6** copropriétaire(s) totalisant **1335 / 6154** tantièmes.

Se sont abstenus : JLB (111), PONTON Pierre (168), PUCEL CATHERINE (204), RENARD Philippe (598), SOUDAIS TIMOTHEE-AGATHE (86), SWIRC Patrick (168),

**Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des
copropriétaires présents et représentés**

Question n° 13

MISE EN CONFORMITE JURIDIQUE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Clé: Charges communes generale

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée générale décide de réaliser la mise en conformité du règlement de copropriété avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965 et donne expressément mandat au syndic pour :

Faire réaliser la mise en conformité du règlement de copropriété ainsi que de ses éventuels modificatifs avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965, par la société NOMADE PROCESS et tout conseil spécialisé en matière de copropriété ;

Fixe au montant de **990€ TTC** les honoraires à verser à la société NOMADE PROCESS et à tout conseil spécialisé à intervenir dans le cadre de la mise en conformité du règlement de copropriété. (Il est rappelé que toute modification demandée, hors du cadre de l'article 209 II de la loi ELAN modifiée par la loi 3DS, fera l'objet d'honoraires supplémentaires au taux horaire habituel pratiqué par le cabinet d'avocats responsable de la mise en conformité.)

Faire réaliser par le cabinet d'avocat responsable de la mise en conformité les modifications nécessaires telles que : De faire mention d'un droit de jouissance, de créer des parties communes spéciales liées aux charges spéciales utilisées, dans le règlement de copropriété. (Au regard des préconisations de l'audit).

Donne tous pouvoirs au Syndic de copropriété à l'effet de signer tout contrat de prestation de service avec la société NOMADE PROCESS.

Vote(nt) **POUR** : **18** copropriétaire(s) totalisant **4738 / 4987** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **249 / 4987** tantièmes.

Ont voté contre : ADNET Jacques (165), LEFEBVRE-LEFORT MARION-JONATHAN (84),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **5** copropriétaire(s) totalisant **1167 / 6154** tantièmes.

Se sont abstenus : JLB (111), PONTON Pierre (168), PUCEL CATHERINE (204), RENARD Philippe (598), SOUDAIS TIMOTHEE-AGATHE (86),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés

Question n° 14

INFORMATION SUR LE PACK FISCAL PROPOSE PAR SGIT

Résolution non soumise à un vote.

Afin d'assister les copropriétaires dans leurs déclarations et leurs démarches fiscales, SGIT a noué un partenariat avec une société spécialisée.

Ce partenariat permettra aux copropriétaires de bénéficier de tarifs préférentiels puisque l'offre pour cette année comprend :

- La suppression des frais d'ouverture de dossier (soit 85€ d'économie)
- L'accès à des tarifs compétitifs (forfait de 275€ par logement puis 80€ par logement supplémentaire, par an)
- Une garantie de tarifs bloqués pour tout engagement d'une durée de 3 ans

- La communication par SGIT à ce partenaire des informations en sa possession relatives à la gestion de votre investissement.

Pour en bénéficier, il vous suffit de contacter Nicolas BOULIN, comptable au sein de SGIT en charge des relations avec notre partenaire, par mail : boulin.n@sgit.net ou par téléphone au 04 42 25 98 93.

Question n° 15

QUESTIONS DIVERSES

Clé: Charges communes generale

Résolution non soumise à un vote.

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 notifie 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.
4. Article 26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à l'article 26, mais que le projet a néanmoins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires du syndicat, la même assemblée peut se prononcer à la majorité des voix procédant immédiatement à un second vote.

Article 42

Version en vigueur depuis le 01 juin 2020

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 – art. 37

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

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

DISPOSITIONS LEGALES :

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. HUGUIES

Le scrutateur

M. MICHEL

Le secrétaire

Mme JEANGEORGES

Certificat de signature électronique

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

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

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



Signatures électroniques
