

**PROCES VERBAL
ASSEMBLEE DU 08/02/2024**

**Syndicat des Copropriétaires
COOPERATION F**

**A rappeler impérativement
N/Réf. : 8066/AG4697
A.G du 08/02/2024**

Marseille 13e Arrondissement, le
08/02/2024.

**PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE DU SYNDICAT DES
COPROPRIETAIRES
COOPERATION F
5 A 7 IMPASSE RAPHAEL
13013 - MARSEILLE**

L'AN DEUX MILLEVINGT-QUATRE, LE HUIT FÉVRIER À 18H00

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale,
CHEZ M. SAMMOUR COOPERATION RAPHAEL 5 A 7 IMPASSE RAPHAEL - 13013 Marseille 13e
Arrondissement , sur convocation adressée par le Syndic IMMO DE FRANCE PROVENCE par lettre
recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 1 : Election du président de séance

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 2 : Election du/des scrutateurs

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 3 : Election du secrétaire de séance

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 4 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2022

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 5 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2024 au 31/12/2024

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 6 : Actualisation "FONDS TRAVAUX"

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 7 : Désignation du syndic

Majorité : *Majorité absolue* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 8 : Désignation du conseil syndical

RESOLUTION 9 : Montant des marchés et contrats pour lesquels la consultation du conseil syndical est obligatoire

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 10 : Montant des marchés et contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 11 : Autorisation permanente donnée aux forces de l'ordre d'accéder aux parties communes

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 12 : Décision à prendre sur la création d'une union de syndicat

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 13 : Décision à prendre sur l'élaboration d'un contrat de travail pour Mme BENMAZOUZ

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 14 : Autorisation à donner à M. COHEN d'installer un volet roulant

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 15 : Décision à prendre pour les travaux sur la porte d'accès PMR en sous-sols

RESOLUTION 16 : Décision à prendre pour les travaux de purge et restructuration de la façade
RESOLUTION 17 : Décision à prendre pour l'installation de caméras de vidéosurveillance.
RESOLUTION 18 : Décision à prendre sur le changement de prestataire pour la maintenance de l'ascenseur

RESOLUTION 19 : Décision à prendre sur le remplacement de la porte palière de l'ascenseur au RDC

RESOLUTION 20 : Décision à prendre sur la pose d'une rampe d'escalier

RESOLUTION 21 : Décision de saisie immobilière

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

RESOLUTION 22 : Point d'information sur l'entretien des rambardes et garde-corps

RESOLUTION 23 : Point d'information sur le règlement de copropriété

RESOLUTION 24 : Information sur les numéros des caves.

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été élargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

Sont présents et représentés Soit 8 copropriétaire(s) représentant 3594 / 10000 tantièmes.

Sont absents M. AMAR-HUYNH VAN THIENG JACQUES (526), M./MME AUBERT JOEL (338), STE BOREAL DU SUD C/O M. HADDAD (1960), AGENCE CANOU (565), SARL CHABERT (158), SDC COOPERATION F (277), M.&MME COPPA CHARLES (403), M. FERAUD WILLIAM (222), MME GHERNAIA SANDRA (314), MME GUEDJ NATHALIE (523), INDIV MARTIN / MAIGNOT (158), SCI MIRABEL (338), M.&MME SERVOSA C/MAITRE BEAUME FRANCOIS (34), MME TAVARES DOS REIS ADELSIA (523), M&MLLE TREGLIA JEAN CLAUDE (33), MME TRIOLET CLAUDINE (34) représenté(e) par MSG IMMO 13

Soit 16 copropriétaire(s) absents représentant 6406 / 10000 tantièmes.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1 : Election du président de séance

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

M. SAMMOUR JONATHAN a été élu(e) président de séance.



Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 3594 / 3594 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3594 / 3594 tantièmes.

RESOLUTION 2 : Election du/des scrutateurs

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

M.&MME HALIMI FREDERIC a été élu(e) scrutateur de séance.



Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 3594 / 3594 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3594 / 3594 tantièmes.

RESOLUTION 3 : Election du secrétaire de séance

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

M. VILO Alexandre a été élu(e) secrétaire de séance.



Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 3594 / 3594 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3594 / 3594 tantièmes.

RESOLUTION 4 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2022

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de l'exercice clos au 31/12/2022.

L'Assemblée Générale prend note que les budgets des trois dernières années établis par le syndic ont été mal calculés, se situant en deçà des coûts réels de la copropriété. Cette situation entraîne d'importantes régularisations de charges sur cette période, notamment pour les frais liés à l'agent d'entretien de la copropriété, Mme BENMAZOUZ, ainsi que pour les frais de chauffage. C'est d'ailleurs pour cette raison que nous sommes contraints d'augmenter le budget de 2024 en conséquence.

En effet, concernant les frais de chauffage :

- 2020 : 10.000 € de budget prévisionnel - 19.159,19 € de dépensé,
- 2021 : 9.000 € de budget prévisionnel - 15.902,16 € de dépensé,
- 2022 : 9.000 € de budget prévisionnel - 25.857,67 € de dépensé (correspondant à 12.677,17 € pour 2021 et 13.180,25 € pour 2022).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 3594 / 3594 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3594 / 3594 tantièmes.

RESOLUTION 5 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2024 au 31/12/2024

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision, approuve le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 pour un montant de 49 500 €.

Le budget est appelé par provisions égales au quart de son montant, exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 3594 / 3594 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3594 / 3594 tantièmes.

RESOLUTION 6 : Actualisation "FONDS TRAVAUX"

Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



Le fonds travaux obligatoire constitué par le syndicat des copropriétaires conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014 - article 14-2-II de la loi du 10 juillet 1965, représentait au 31/12/2022 un montant de 2.170,70 €.

Il est rappelé que ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que le versement des provisions du budget prévisionnel (avec les appels trimestriels de charges).

Le taux de cotisation sur l'année en cours est fixé par l'assemblée générale du 16/01/2024 à 5 % et il ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement annuel. Ce taux annuel représente la somme de 2.475 € qui sera appelée avec les appels de fonds trimestriels restant à échoir et répartie en « charges communes générales ».

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 3594 / 10000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 6.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 3594 / 3594 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3594 / 3594 tantièmes.

RESOLUTION 7 : Désignation du syndic

Majorité : *Majorité absolue* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision, désigne en qualité de syndic, IMMO DE FRANCE PROVENCE, représentée par Madame BOYER, société au capital de 2 426 000 €, dont le siège social est 165 Avenue du Prado 13008 Marseille, immatriculée au RCS de MARSEILLE, sous le numéro 528 359 474, garantie par GALIAN 89 rue la Boétie - 75008 PARIS, titulaire de la carte professionnelle n° CPI13102015000002917, et ce pour une durée de 1 an, à compter du 24/10/2023 jusqu'au 23/10/2024 .

L'assemblée générale approuve les conditions du contrat de syndic joint à la convocation, et donne mandat au Président de séance, M.SAMMOUR, pour le signer au nom du syndicat des copropriétaires.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 3594 / 10000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 7.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 3594 / 3594 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3594 / 3594 tantièmes.

RESOLUTION 8 : Désignation du conseil syndical

Majorité : *Titre*

Liste actuelle des membres du Conseil Syndical :

Mme HALIMI, M. DUBOIS, M. SAMMOUR.

RESOLUTION 8.1 : Désignation du conseil syndical : Mme HALIMI

Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale désigne Mme HALIMI en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de un an.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 3594 / 10000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 8.2 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 3594 / 3594 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3594 / 3594 tantièmes.

RESOLUTION 8.3 : Désignation du conseil syndical : M. DUBOIS

Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale désigne M. DUBOIS en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de un an.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 3594 / 10000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 8.4 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 3594 / 3594 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3594 / 3594 tantièmes.

RESOLUTION 8.5 : Désignation du conseil syndical : M. SAMMOUR

Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale désigne M. SAMMOUR en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée de un an.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 3594 / 10000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 8.6 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 3594 / 3594 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3594 / 3594 tantièmes.

RESOLUTION 9 : Montant des marchés et contrats pour lesquels la consultation du conseil syndical est obligatoire

Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale décide de fixer à 500 € H.T. le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du Conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 3594 / 10000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 9.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 3594 / 3594 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3594 / 3594 tantièmes.

RESOLUTION 10 : Montant des marchés et contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire

Majorité : *Article 25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale décide de fixer à 1.000 € H.T. le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 3594 / 10000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

RESOLUTION 10.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 3594 / 3594 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3594 / 3594 tantièmes.

RESOLUTION 11 : Autorisation permanente donnée aux forces de l'ordre d'accéder aux parties communes

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale autorise de façon permanente, les forces de l'ordre à pénétrer dans les parties communes.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 3594 / 3594 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3594 / 3594 tantièmes.

RESOLUTION 12 : Décision à prendre sur la création d'une union de syndicat

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale approuve la création d'une union de syndicat avec la copropriété Coopération Raphaël (Bâtiment A,B,C,D et E), et confie la mission au Cabinet Naudin, pour un montant de 2.500 € HT Hors Frais (à partager avec Coopération Raphaël).

Le coût de la mission sera appelé comme suit:

- Appels de fonds:
 - Le 01/04/2024 pour 50%
 - Le 01/05/2024 pour le solde.

L'Assemblée Générale prend note que cette résolution ne prendra effet que si elle également adoptée lors de la prochaine Assemblée Générale de Coopération Raphaël.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 3184 / 3594 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 410 / 3594 tantièmes
INDIV DUBOIS / ATHELE (410)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 3184 / 3594 tantièmes.

RESOLUTION 13 : Décision à prendre sur l'élaboration d'un contrat de travail pour Mme BENMAZOUZ

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



Historique :

Nous avons rencontré pour le compte de la copropriété Mme Zina BENMAZOUZ le 24/11/2023 afin d'évoquer avec elle la régularisation d'un contrat de travail écrit en bonne et due forme dans l'intérêt des deux parties.

Nous n'avons pas obtenu son accord. Afin de régulariser une situation juridiquement clairement établie, nous vous proposons de voter la résolution ci dessous destinée à confier à un avocat ce dossier. La voie amiable sera bien entendue privilégiée pour régulariser la situation.

Projet de résolution :

L'assemblée décide de confier à un avocat la défense des intérêts de la copropriété dans le dossier de Zina BENMAZOUZ, employée d'immeuble du syndicat des copropriétaires. La mission confiée à l'avocat consistera à tenter de régulariser un contrat de travail écrit et conforme au droit en vigueur afin que les tâches confiées à Mme BENMAZOUZ soient connues et encadrées par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires.

L'assemblée vote pour cela un budget d'un montant de 2.000 € HT soit 2.400 € TTC exigible en charges communes générales le 01/04/2024.

A défaut de solution amiable dans l'intérêt du syndicat des copropriétaires, l'assemblée mandate syndic et avocat pour s'engager dans une négociation en vue de mettre un terme au contrat de travail de Mme BENMAZOUZ.

Selon l'évolution du dossier, le syndic sera amené à solliciter à nouveau l'assemblée générale dans les mois à venir afin que le syndicat des copropriétaires se positionne sur les suites à donner à ce dossier.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 1840 / 3071 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 1231 / 3071 tantièmes
M./MME BELLON ELIANE (565), M./MME BUONO ALEXANDRE (666) représenté(e) par AGENCE
IMMOBILIERE CYRIMMO
Non exprimé : 1 copropriétaire représentant 523/ 3594 tantièmes
M.&MME HALIMI FREDERIC (523)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 1840 / 3071 tantièmes.

RESOLUTION 14 : Autorisation à donner à M. COHEN d'installer un volet roulant

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée Générale, après avoir en avoir débattu en séance, autorise M. COHEN à
poser un volet roulant, conforme au descriptif joint à la convocation. 

Résultat du vote :

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 2973 / 3071 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 98 / 3071 tantièmes
M.&MME BLIEK PATRICK (98)
Non exprimé : 1 copropriétaire représentant 523/ 3594 tantièmes
M.&MME HALIMI FREDERIC (523)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 2973 / 3071 tantièmes.

RESOLUTION 15 : Décision à prendre pour les travaux sur la porte d'accès PMR en sous-sols

Majorité : *Titre*

Les devis suivants sont joints à la convocation :

- EMT - 924 € TTC
- BATI MULTISERVICES - 754.77 € TTC

RESOLUTION 15.1 : Vote de principe

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *SOUS SOL*

L'Assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical, et délibéré,

Décide de réaliser les travaux suivants : Travaux sur la porte d'accès PMR en sous-sols.

Résultat du vote :

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 9800 / 9800 tantièmes
M.&MME BLIEK PATRICK (9800)

RESOLUTION 15.2 : Choix de l'entreprise : EMT

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *SOUS SOL*

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, examine et soumet au vote la proposition de l'entreprise EMT prévue pour un montant de 924 € TTC.

Résultat du vote :

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 9800 / 9800 tantièmes
M.&MME BLIEK PATRICK (9800)

RESOLUTION 15.3 : Choix de l'entreprise : BATI MULTISERVICES

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *SOUS SOL*

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, examine et soumet au vote la proposition de l'entreprise BATI MULTISERVICES prévue pour un montant de 754,77 € TTC.

Résultat du vote :

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 9800 / 9800 tantièmes
M.&MME BLIEK PATRICK (9800)

RESOLUTION 15.4 : Honoraires du syndic pour suivi des travaux

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *SOUS SOL*



L'assemblée générale, conformément à l'article 18-1 A de la Loi du 10 juillet 1965, décide de fixer les honoraires du syndic pour le suivi administratif et comptable des travaux sur la porte d'accès PMR en sous-sols, à hauteur de 3 % H.T. du montant H.T. desdits travaux.

Résultat du vote :

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 9800 / 9800 tantièmes
M.&MME BLIEK PATRICK (9800)

RESOLUTION 15.5 : Financement

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *SOUS SOL*



L'assemblée générale décide que le coût des **travaux sur la porte d'accès PMR en sous-sols** ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis et financés selon les modalités suivantes :

- Clé de répartition : CHARGES PARKINGS
 - Appels de fonds :
 - Le 01/03/2024 pour 100%.

Résultat du vote :

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 9800 / 9800 tantièmes
M.&MME BLIEK PATRICK (9800)

RESOLUTION 16 : Décision à prendre pour les travaux de purge et restructuration de la façade

Majorité : *Titre*

Les devis suivants sont joints à la convocation :

- SMTA - 1.562 € TTC
- TAM - 2.728 € TTC
- MV2 - 2.477,75 € TTC

RESOLUTION 16.1 : Vote de principe

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'Assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical, et délibéré,

Décide de réaliser les travaux suivants : Travaux de purge et de restructuration de la façade.

Résultat du vote :

A voté pour : 1 copropriétaire représentant 98 / 3594 tantièmes
M.&MME BLIEK PATRICK (98)
Ont voté contre : 7 copropriétaires représentant 3496 / 3594 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 3496 / 3594 tantièmes.

RESOLUTION 16.2 : Choix de l'entreprise : SMTA

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, examine et soumet au vote la proposition de l'entreprise SMTA prévue pour un montant de 1.562 € TTC.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 7 copropriétaires représentant 3496 / 3496 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 98 / 3594 tantièmes
M.&MME BLIEK PATRICK (98)

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3496 / 3496 tantièmes.

RESOLUTION 16.3 : Choix de l'entreprise : TAM

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, examine et soumet au vote la proposition de l'entreprise TAM prévue pour un montant de 2.728 € TTC.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 7 copropriétaires représentant 3496 / 3496 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 98 / 3594 tantièmes
M.&MME BLIEK PATRICK (98)

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3496 / 3496 tantièmes.

RESOLUTION 16.4 : Choix de l'entreprise : MV2

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, examine et soumet au vote la proposition de l'entreprise TAM prévue pour un montant de 2.477,75 € TTC.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 7 copropriétaires représentant 3496 / 3496 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 98 / 3594 tantièmes
M.&MME BLIEK PATRICK (98)

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3496 / 3496 tantièmes.

RESOLUTION 16.5 : Honoraires du syndic pour suivi des travaux

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale, conformément à l'article 18-1 A de la Loi du 10 juillet 1965, décide de fixer les honoraires du syndic pour le suivi administratif et comptable des travaux pour la purge et la restructuration de la façade, à hauteur de 3 % H.T. du montant H.T. desdits travaux.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 7 copropriétaires représentant 3496 / 3496 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 98 / 3594 tantièmes

M.&MME BLIEK PATRICK (98)

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3496 / 3496 tantièmes.

RESOLUTION 16.6 : Financement

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale décide que le coût des **travaux de purge et de restructuration de la façade** ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis et financés selon les modalités suivantes :

- Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES
- Appels de fonds :
 - Le 01/03/2024 pour 100%.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 7 copropriétaires représentant 3496 / 3496 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 98 / 3594 tantièmes

M.&MME BLIEK PATRICK (98)

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3496 / 3496 tantièmes.

RESOLUTION 17 : Décision à prendre pour l'installation de caméras de vidéosurveillance.

Majorité : *Titre*

Les devis suivants sont joints à la convocation :

- DELTA SERTEC - 2.126,40 € TTC
- E.A.S - 4.130,50 € TTC (achat du matériel)
- E.A.S - 99,6 € TTC / mois (location du matériel)

RESOLUTION 17.1 : Vote de principe

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'Assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical, et délibéré,

Décide de réaliser les travaux suivants : Installation de caméras de vidéosurveillance.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 7 copropriétaires représentant 3496 / 3496 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 98 / 3594 tantièmes

M.&MME BLIEK PATRICK (98)

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3496 / 3496 tantièmes.

RESOLUTION 17.2 : Choix de l'entreprise : DELTA SERTEC

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, examine et soumet au vote la proposition de l'entreprise DELTA SERTEC prévue pour un montant de 2.126,40 € TTC.

Dans le cas où le contrat de maintenance annuel est souscrit (144€ TTC / an), le coût annuel sera compris dans le budget prévisionnel.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 7 copropriétaires représentant 3496 / 3496 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 98 / 3594 tantièmes
M.&MME BLIEK PATRICK (98)

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3496 / 3496 tantièmes.

RESOLUTION 17.3 : Choix de l'entreprise : E.A.S (achat du matériel)

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, examine et soumet au vote la proposition de l'entreprise E.A.S prévue pour un montant de 4.130,50 € TTC ou 5.001,7 € TTC s'il est également choisi d'installer une caméra dans les parkings.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 7 copropriétaires représentant 3496 / 3496 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 98 / 3594 tantièmes
M.&MME BLIEK PATRICK (98)

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3496 / 3496 tantièmes.

RESOLUTION 17.4 : Choix de l'entreprise : E.A.S (location du matériel)

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, examine et soumet au vote la proposition de l'entreprise E.A.S prévue pour un montant de 99,6 € TTC / mois ou 122.4 € TTC / mois s'il est également choisi d'installer une caméra dans les parkings.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 7 copropriétaires représentant 3496 / 3496 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 98 / 3594 tantièmes
M.&MME BLIEK PATRICK (98)

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3496 / 3496 tantièmes.

RESOLUTION 17.5 : Honoraires du syndic pour suivi des travaux

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale, conformément à l'article 18-1 A de la Loi du 10 juillet 1965, décide de fixer les honoraires du syndic pour le suivi administratif et comptable de l'installation des caméras de vidéosurveillance, à hauteur de 3 % H.T. du montant H.T. desdits travaux.

Dans le cas où la résolution 17.4 est adoptée, cette résolution est sans objet.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 7 copropriétaires représentant 3496 / 3496 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 98 / 3594 tantièmes
M.&MME BLIEK PATRICK (98)

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3496 / 3496 tantièmes.

RESOLUTION 17.6 : Financement

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale décide que le coût de l'**installation des caméras de vidéosurveillance**, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis et financés selon les modalités suivantes :

- Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES
- Appels de fonds :
 - Le 01/03/2024 pour 50%.
 - Le 01/04/2024 pour le solde.

Dans le cas où la résolution 17.4 est adoptée, cette résolution est sans objet.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 7 copropriétaires représentant 3496 / 3496 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 98 / 3594 tantièmes
M.&MME BLIEK PATRICK (98)

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3496 / 3496 tantièmes.

RESOLUTION 18 : Décision à prendre sur le changement de prestataire pour la maintenance de l'ascenseur

Majorité : *Titre*

Les devis suivants sont joints à la convocation

- SCHINDLER - 1.260 € TTC / an.
- PACA ASCENSEURS SERVICES - 1.155 € TTC / an (contrat minimal).
- PACA ASCENSEURS SERVICES - 1.430 € TTC / an (contrat étendu).

L'Assemblée Générale prend note que si le changement de prestataire est adopté, le contrat actuel sera résilié en respectant le préavis correspondant.

RESOLUTION 18.1 : Vote de principe

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES ASCENSEUR*



L'Assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical, et délibéré,

Décide de réaliser les travaux suivants : Changement de prestataire pour la maintenance de l'ascenseur.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 488 / 488 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 488 / 488 tantièmes.

RESOLUTION 18.2 : Choix de l'entreprise : SCHINDLER

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES ASCENSEUR*



L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, examine et soumet au vote la proposition de l'entreprise SCHINDLER prévue pour un montant de 1.260 € TTC / an.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 7 copropriétaires représentant 488 / 488 tantièmes

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 488 / 488 tantièmes.

RESOLUTION 18.3 : Choix de l'entreprise : PACA ASCENSEURS SERVICES (contrat minimal)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES ASCENSEUR



L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, examine et soumet au vote la proposition de l'entreprise PACA ASCENSEURS SERVICES prévue pour un montant de 1.155 € TTC / an.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 488 / 488 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 488 / 488 tantièmes.

RESOLUTION 18.4 : Choix de l'entreprise : PACA ASCENSEURS SERVICES (contrat étendu)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES ASCENSEUR



L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, examine et soumet au vote la proposition de l'entreprise PACA ASCENSEURS SERVICES prévue pour un montant de 1.430 € TTC / an.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 7 copropriétaires représentant 488 / 488 tantièmes

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 488 / 488 tantièmes.

RESOLUTION 18.5 : Financement

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES ASCENSEUR



L'assemblée générale prend note que le coût du contrat sera compris dans le budget prévisionnel.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 488 / 488 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 488 / 488 tantièmes.

RESOLUTION 19 : Décision à prendre sur le remplacement de la porte palière de l'ascenseur au RDC

Majorité : Titre

Les devis suivants sont joints à la convocation :

- TKE - 3.594,80 € TTC
- PACA ASCENSEURS SERVICES - 3.685 € TTC

L'Assemblée Générale prend note que, si le changement de prestataire voté à la résolution précédente n'a pas été approuvé, le devis de TKE devra être choisi et inversement.

RESOLUTION 19.1 : Vote de principe

Majorité : Article 24 – Base de répartition : CHARGES ASCENSEUR



L'Assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical, et délibéré,

Décide de réaliser les travaux suivants : Remplacement de la porte palière de l'ascenseur au RDC.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 7 copropriétaires représentant 488 / 488 tantièmes

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 488 / 488 tantièmes.

RESOLUTION 19.2 : Choix de l'entreprise : TKE

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES ASCENSEUR*



L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, examine et soumet au vote la proposition de l'entreprise TKE prévue pour un montant de 3.594,80 € TTC.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 7 copropriétaires représentant 488 / 488 tantièmes

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 488 / 488 tantièmes.

RESOLUTION 19.3 : Choix de l'entreprise : PACA ASCENSEURS SERVICES

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES ASCENSEUR*



L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, examine et soumet au vote la proposition de l'entreprise PACA ASCENSEURS SERVICES prévue pour un montant de 3.685 € TTC.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 7 copropriétaires représentant 488 / 488 tantièmes

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 488 / 488 tantièmes.

RESOLUTION 19.4 : Honoraires du syndic pour suivi des travaux

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES ASCENSEUR*



L'assemblée générale, conformément à l'article 18-1 A de la Loi du 10 juillet 1965, décide de fixer les honoraires du syndic pour le suivi administratif et comptable des travaux de remplacement de la porte palière de l'ascenseur au RDC, à hauteur de 3 % H.T. du montant H.T. desdits travaux.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 7 copropriétaires représentant 488 / 488 tantièmes

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 488 / 488 tantièmes.

RESOLUTION 19.5 : Financement

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES ASCENSEUR*



L'assemblée générale décide que le coût des **travaux de remplacement de la porte palière de l'ascenseur au RDC** ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis et financés selon les modalités suivantes :

- Clé de répartition : CHARGES ASCENSEURS

- Appels de fonds :
 - Le 01/03/2024 pour 50%.
 - Le 01/04/2024 pour le solde.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 7 copropriétaires représentant 488 / 488 tantièmes

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 488 / 488 tantièmes.

RESOLUTION 20 : Décision à prendre sur la pose d'une rampe d'escalier

Majorité : *Titre*

Le devis suivant est joint à la convocation :

- 360,58 € TTC

RESOLUTION 20.1 : Vote de principe

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'Assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical, et délibéré,

Décide de réaliser les travaux suivants : Pose d'une rampe d'escalier.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 7 copropriétaires représentant 3496 / 3496 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 98 / 3594 tantièmes
M.&MME BLIEK PATRICK (98)

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3496 / 3496 tantièmes.

RESOLUTION 20.2 : Choix de l'entreprise : ETL

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, examine et soumet au vote la proposition de l'entreprise ETL prévue pour un montant de 360,58 € TTC.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 7 copropriétaires représentant 3496 / 3496 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 98 / 3594 tantièmes
M.&MME BLIEK PATRICK (98)

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3496 / 3496 tantièmes.

RESOLUTION 20.3 : A défaut de validation par l'assemblée générale du ou des devis présentés, mandat à donner au conseil syndical pour choisir l'entreprise qui réalisera les travaux.

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour choisir l'entreprise qui exécutera les travaux **de mise en place d'une rampe d'escalier** dans la limite du budget de 360€ TTC.

Résultat du vote :

A voté pour : 1 copropriétaire représentant 98 / 10000 tantièmes
M.&MME BLIEK PATRICK (98)
Ont voté contre : 7 copropriétaires représentant 3496 / 10000 tantièmes

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 98 tantièmes.

RESOLUTION 20.4 : Honoraires du syndic pour suivi des travaux

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale, conformément à l'article 18-1 A de la Loi du 10 juillet 1965, décide de fixer les honoraires du syndic pour le suivi administratif et comptable des **travaux de mise en place d'une rampe d'escalier**, à hauteur de 3 % H.T. du montant H.T. desdits travaux.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 7 copropriétaires représentant 3496 / 3496 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 98 / 3594 tantièmes
M.&MME BLIEK PATRICK (98)

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3496 / 3496 tantièmes.

RESOLUTION 20.5 : Financement

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale décide que le coût des **travaux de mise en place d'une rampe d'escalier** ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis et financés selon les modalités suivantes :

- Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES
- Appels de fonds :
 - Le 01/03/2024 pour 100%.

Résultat du vote :

Ont voté contre : 7 copropriétaires représentant 3496 / 3496 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 98 / 3594 tantièmes
M.&MME BLIEK PATRICK (98)

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3496 / 3496 tantièmes.

RESOLUTION 21 : Décision de saisie immobilière

Majorité : *Article 24* – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*



L'assemblée générale, après avoir été informée des actions menées par le syndic pour recouvrer les sommes dues (84.448,04 € au 15/12/2023) par la SCI BOREAL DU SUD, immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 794 143 842, et des voies d'exécution diligentées et restées à ce jour infructueuses, et conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, autorise le syndic à saisir le tribunal de grande instance pour procéder à la saisie immobilière des lots 21 et 41 appartenants à la SCI BOREAL DU SUD, en vue de leur vente.

En application de l'article 19-2 de la loi du 10/07/1965 complété par la loi ALUR du 24/03/2014, les voix de la SCI BOREAL DU SUD ne seront pas prises en compte pour ce vote.

L'assemblée générale fixe le montant de la mise à prix à 85.000 €TTC et déclare être parfaitement informée qu'à défaut d'enchérisseur, le Syndicat sera déclaré adjudicataire pour le même montant.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 3594 / 3594 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 3594 / 3594 tantièmes.

RESOLUTION 22 : Point d'information sur l'entretien des rambardes et garde-corps

Majorité : *SansVote*

RESOLUTION 23 : Point d'information sur le règlement de copropriété

Majorité : *SansVote*

L'assemblée générale prend note que, suite au dernier modificatif du règlement de copropriété ainsi que la modification de l'état descriptif des garages et ses aires de circulation, la modification des charges garages, n'ayant pas été faite par l'ancien syndic, sera désormais applicable.

RESOLUTION 24 : Information sur les numéros des caves.

Majorité : *SansVote*

Il est demandé aux copropriétaires de nous communiquer leur numéro de cave.

L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 20H23

Certifié conforme à l'original

Président
M. SAMMOUR

Secrétaire
M. VILO

Scrutateur n°1
M.&MME HALIMI

LE SYNDIC

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant « l'article. 42. et 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 syndic.

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. 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 de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. ».