



02 40 20 33 06
50 Route de Vannes
CS 60461
44104 Nantes CEDEX 4
www.bras-immobilier.fr

SAS au capital de 300 000 € - SIRET 398 820 712 00055 - APE 6832 A
TVA Intracommunautaire FR31398820712
CPI 4401 2017 000 020 968 délivrée par la CCI de Nantes St-Nazaire
Immatriculé à l'ORIAS sous le n° 17003656 (www.orias.fr) en qualité de mandataire d'intermédiaire d'assurance
Garantie GALIAN - 89 Rue la Boétie 75008 Paris



Procès Verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 17/06/2025 à 10h30 pour RESIDENCE SANITAT 2 Imp Du Sanitat / Ferreol Bolo 44000 NANTES

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic **BRAS IMMOBILIER** par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer dans la salle **Gabriel GUISTH'AU** au **50 Route de Vannes 44100 NANTES** sur l'ordre du jour suivant :

1. **Élection du Président de séance** - Majorité simple (Art. 24)
2. **Élection des scrutateurs** - Majorité simple (Art. 24)
3. **Élection du Secrétaire de séance** - Majorité simple (Art. 24)
4. **Approbation des comptes pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024** - Majorité simple (Art. 24)
5. **Quitus à donner au Syndic pour l'exercice arrêté au 31/12/2024** - Majorité simple (Art. 24)
6. **Révision du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025** - Majorité simple (Art. 24)
7. **Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026** - Majorité simple (Art. 24)
8. **Réalisation obligatoire d'un Diagnostic de Performance Énergétique collectif (DPE collectif) et d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)** - Majorité simple (Art. 24)
 - 8.1. **Choix du Fournisseur** - Majorité simple (Art. 24)
 - 8.2. **Confirmation des honoraires Syndic** - Majorité simple (Art. 24)
 - 8.3. **Financement des missions par prélèvement sur le Fonds Travaux Loi ALUR** - Majorité simple (Art. 24)
 - 8.4. **Financement des missions** - Majorité simple (Art. 24)
9. **Questions diverses** - Sans majorité

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.

Copropriétaires présents sur le premier vote : M. BRANCHU - (112), Mme. M. GEORGE Philippe Et Anne-Marie (110), Mme GROSDOIGT Gaelle (68), M. RENAUD Dominique (108)

Soit 4 / 105 copropriétaires, représentant 398 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires représentés sur le premier vote : Mme BOTHUAN Christiane (65) [rep. M. BRANCHU -], Mme, M. CLAISSE Christophe (63) [rep. Mme, M. GEORGE Philippe Et Anne-Marie], Mme DROUET FREUDENBERG Suzanne (205) [rep. Mme, M. GEORGE Philippe Et Anne-Marie], Mme DUSSAUCHOY Marie-Thérèse (135) [rep. Mme, M. GEORGE Philippe Et Anne-Marie], Mme, M. FORGET Michel (73) [rep. Mme GROSDOIGT Gaelle], M. FREUDENBERG Frédéric (56) [rep. M. RENAUD Dominique], Mme, M. JOUZEL Serge (61) [rep. M. RENAUD Dominique], Mme, M. LOIZEAU Louis (75) [rep. M. BRANCHU -], Mme, M. MEERSCHAUT Alain (68) [rep. M. RENAUD Dominique], Mme, M. SCHAEFFER Jean-Nicolas (60) [rep. Mme GROSDOIGT Gaelle], Mme, M. STEPHAN Etienne (110) [rep. Mme GROSDOIGT Gaelle], M. TIXIER Patrick (76) [rep. M. BRANCHU -]

Soit 12 / 105 copropriétaires, représentant 1047 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires ayant voté par correspondance sur le premier vote : SOCIETE APPART CITY (64), Mme BERTHELIN Marylène (76), M. CHARRIER Christophe (150), Mme, M. CRUSSON Jérôme (61), Mme, M. DELBART Alain (128), Mme DO Jacqueline (61), M. GABORIAU Lionel (74), INDIVISION JEANNEAU (89), Mme, M. NICOLAS Arnaud Ou Christèle (134), Mme, M. RONDEAU Philippe (63)

Soit 10 / 105 copropriétaires, représentant 900 / 10000 tantièmes.

Copropriétaires absents et non représentés sur le premier vote : M. ANCEL Pascal (90), M. ARNAULD Hugues (60), M. ASSAUD Gilbert (63), M. AUBRY DE MAROMONT Gilles (69), M. BALEM Gérard (73), Mme, M. BETTON Jean-Luc (145), Mme BLANGIS Janine (76), Mme BUFFARD Ghislaine (67), M. CATTI Jean-Yves (148), Mme, M. CHAILLEUX Antoine (77), Mme, M. CLUZEAU Jean-René (123), M. COLIN Jean-Pierre (64), Mme COLOMBIE Michèle (135), Mme COMTE Régine (109), Mme, M. CORBIERRE Jean-Yves (74), M. CORRE Johan (77), Mme CORTHESY Magali (76), Mme, M. COUSIN Vincent (63), Mme CRASSOUS-HEYWANG Anne (75), M. CUPIF Dominique (148), CX IMMO (64), M. DAVID Claude (60), Mme, M. DE GELIS Jean-Louis (81), Mme, M. DE SAINT AMOUR Alain (60), SNC DES CINQ VENTS (61), M. DUBECQ Marc (61), SUCCESSION DUBOIS (125), Mme, M. DUMONT Daniel (90), Mme, M. DUPUY René (76), M. EBINGRE Philippe (59), Mme, M. FAYE Bernard (74), M. FERNANDEZ Sylvain (136), Mme FORT Claudine (73), Mme FRAISSE Nicole (63), Mme ou M. GALOPIN Kevin ou Sabrina (74), Mme GARCIA Ghislaine (132), Mme GERFAUD Nadine (57), Mme GLOAGUEN Céline (111), Mme, M. GRARI OU EL HASSAN - (60), Mme, M. GUELLEC Michel (142), M. GUIBERT Titouan (81), M. GUILLAUME Lyonel (63), Mme GUILLON Marianne (61), M. GUILLON Mathieu (62), M. GUILLON Maxime (75), Mme, M. HAAS ET JORDACHE Jean-Luc Et Véronique (76), M. HUBERT Gilles (64), M. JOUON DES LONGRAIS Denis (154), Mme JULLIEN-JOURNO Véronique (201), SARL JUMALIC (286), M. L'HERMITE Eric (81), Mme, M. LE CHATON Marcel (76), Mme, M. LE CORRE Charles (58), Mme LE CORRE Geneviève (117), Mme LEBOUVIER Morgane (56), M. LEFEBVRE Nicolas (74), INDIVISION LEPINE (73), INDIVISION MAILLARD (79), Mme, M. MAILLARD OU MUNOZ Xavier (150), Mme MILESI LIBAUD Annie (60), SUCCESSION MOREAU (102), M. NICAISE Benjamin (178), Mme, M. OLLU Loic (162), M. PAGANI Mickael (76), M. PENANHOAT Quentin (133), Mme PERELLO Joëlle (132), SUCCESSION PONIN OU FERDINAND (60), Mme, M. POTIRON Lucien (222), Mme, M. REAU Pierre (58), RHE INVEST (74), M. RIOT Bertrand (340), Mme, M. ROBIN Pascal (102), Mme, M. ROCHER Robert (71), SARL ROLAJUETSIOLTH (75), M. ROMAN François (65), Mme, M. SIMONNEAU OU JOLY Cyril (109), Mme, M. SOMMIER Stéphane (86), M. THUAUD Francis (57), Mme, M. VERON Benoist (135)

Soit 79 / 105 copropriétaires, représentant 7655 / 10000 tantièmes.

A l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 26 copropriétaires sur 105 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 2345 / 10000 tantièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 15-1 du décret 67-223 du 17/03/1967, ajouté par le décret 2019-650, les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis en début de réunion au Président du Conseil Syndical, ou à défaut à un membre du conseil syndical, afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de pouvoir.

1 Élection du Président de séance	ELE C
------------------------------------------	------------------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) Majorité simple (Art. 24)

Proposition : Mme GROSDOIGT Gaelle

Il est procédé à un vote pour Mme GROSDOIGT Gaelle

POUR	16 / 16 cp 1445 / 1445 ta	CONTRE	0 / 16 cp 0 / 1445 ta	ABST.	0 cp 0 ta
-------------	------------------------------	---------------	--------------------------	--------------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

2 Élection des scrutateurs	ELE C
-----------------------------------	------------------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) Majorité simple (Art. 24)

Propositions : M. RENAUD Dominique, M. BRANCHU -

Il est procédé à un vote pour M. RENAUD Dominique

POUR	16 / 16 cp 1445 / 1445 ta	CONTRE	0 / 16 cp 0 / 1445 ta	ABST.	0 cp 0 ta
-------------	------------------------------	---------------	--------------------------	--------------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

Il est procédé à un vote pour M. BRANCHU -

POUR	16 / 16 cp 1445 / 1445 ta	CONTRE	0 / 16 cp 0 / 1445 ta	ABST.	0 cp 0 ta
-------------	------------------------------	---------------	--------------------------	--------------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

3 Élection du Secrétaire de séance

ELE
C

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) Majorité simple (Art. 24)

Proposition : Mme CHRETIEN Delphine

Il est procédé à un vote pour Mme CHRETIEN Delphine

POUR	16 / 16 cp 1445 / 1445 ta	CONTRE	0 / 16 cp 0 / 1445 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

4 Approbation des comptes pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

VOT
E

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) Majorité simple (Art. 24)

Commentaires du Syndic sur les dépenses de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Les dépenses de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 s'élèvent à la somme de 23 324.88€ pour un budget de 23 581.00€ soit une économie de 266,12€.

De petites interventions ont été réalisées pendant cet exercice pour réparer des bandes portes solin, des boîtes à eaux, d'évacuation des eaux pluviales pour la somme totale de 838.56€ afin éviter des infiltrations dans la cage d'escaliers et parkings de la résidence.

Préalablement au vote, le Conseil Syndical rapporte à l'Assemblée Générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le Syndic BRAS IMMOBILIER.

L'Assemblée Générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du Syndicat des copropriétaires, le compte de gestion générale, et les diverses annexes, de l'exercice écoulé du **01/01/2024** au **31/12/2024**, nécessaires à la validité de la décision.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges de l'exercice de charges courantes pour un montant de **23 324.88 €**, ainsi que les opérations exceptionnelles et travaux pour un montant de **9 375.29 €**.

Le solde de charges, lié à l'arrêté de ces comptes et joint à la convocation, devient immédiatement exigible du fait de la présente approbation.

Il est procédé à un vote

POUR	25 / 25 cp 2271 / 2271 ta	CONTRE	0 / 25 cp 0 / 2271 ta	ABST.	1 cp 74 ta
------	------------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. GABORIAU Lionel (74)

5 Quitus à donner au Syndic pour l'exercice arrêté au 31/12/2024**VOT
E**

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (CCG) Majorité simple (Art. 24)

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic BRAS IMMOBILIER, pour sa gestion arrêtée au 31/12/2024.

Il est procédé à un vote

POUR 24 / 24 cp
2207 / 2207 ta**CONTRE** 0 / 24 cp
0 / 2207 ta**ABST.** 2 cp
138 ta**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

Se sont abstenus : SOCIETE APPART CITY (64), M. GABORIAU Lionel (74)

6 Révision du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025**VOT
E**

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (CCG) Majorité simple (Art. 24)

Commentaires du Syndic sur le budget prévisionnel du 01/01/2025 au 31/12/2025

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel, joint à la convocation, correspondant aux dépenses de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, pour l'exercice du **01/01/2025** au **31/12/2025**, arrêté à la somme de **23 778.00 €**, exigible par quart au premier jour de chaque trimestre de référence de l'exercice concerné, indiqué sur chaque appel de fonds.

Le montant du réajustement sera réparti sur les appels de fonds provisionnels édités après l'Assemblée Générale.

Il est procédé à un vote

POUR 24 / 24 cp
2121 / 2121 ta**CONTRE** 0 / 24 cp
0 / 2121 ta**ABST.** 1 cp
74 ta**DEFAIL.** 1 cp
150 ta**La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24**

Se sont abstenus : M. GABORIAU Lionel (74)

Votes défailants : M. CHARRIER Christophe (150)

7 Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026**VOT
E**

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (CCG) Majorité simple (Art. 24)

Commentaires du Syndic sur le budget prévisionnel du 01/01/2026 au 31/12/2026

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du **01/01/2026** au **31/12/2026**, afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble pour un montant arrêté à la somme de **23 778.00 €**.

Le calendrier des échéances d'appel est identique à celui des années précédentes.
Ce présent budget pourra être réajusté lors de la prochaine Assemblée Générale.
Décision à prendre.

Il est procédé à un vote

POUR	25 / 25 cp 2271 / 2271 ta	CONTRE	0 / 25 cp 0 / 2271 ta	ABST.	1 cp 74 ta
-------------	------------------------------	---------------	--------------------------	--------------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : M. GABORIAU Lionel (74)

8	Réalisation obligatoire d'un Diagnostic de Performance Énergétique collectif (DPE collectif) et d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)	VOTE
----------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (CCG) Majorité simple (Art. 24)

Le Diagnostic de Performance Énergétique collectif (DPE collectif)

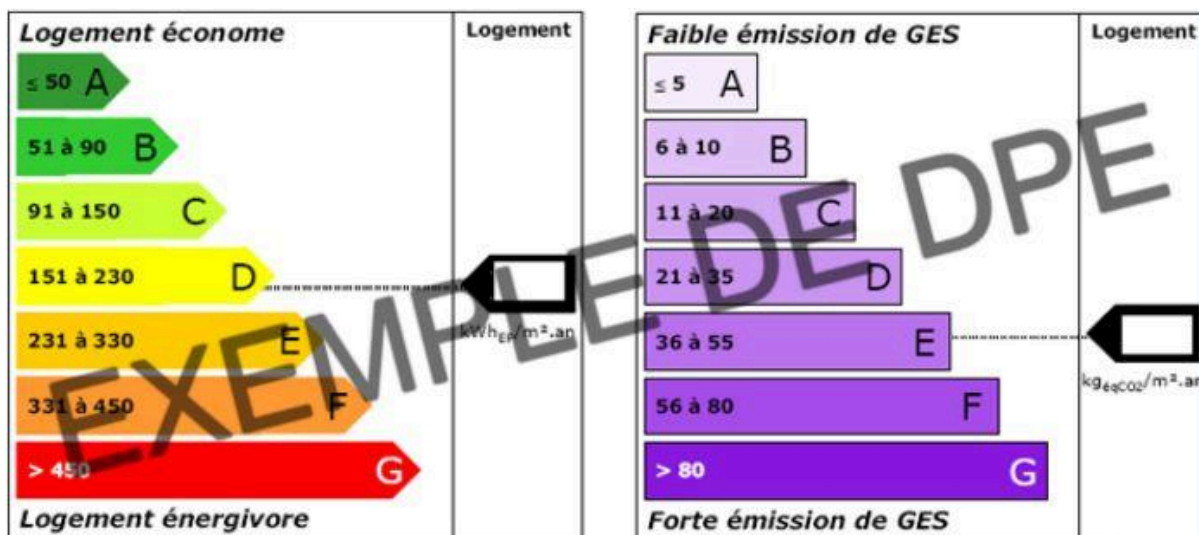
L'article 158 de la loi Climat et Résilience du 22/08/2021 rend obligatoire la réalisation d'un **Diagnostic de Performance Énergétique collectif (DPE collectif)** pour tous les immeubles d'habitation dont le permis de construire est antérieur au 01/01/2013.

Le DPE collectif doit permettre de renseigner les copropriétaires sur l'état énergétique de leur copropriété et de les aider à évaluer plus facilement la faisabilité d'opérations de rénovation énergétique. Il est réalisé à partir d'un état des lieux prenant en compte les caractéristiques techniques de l'immeuble, les systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, la ventilation, etc.

Le DPE collectif comporte une grille d'étiquettes de A à G intégrant deux volets :

1. la consommation énergétique en kWh par m²
2. les émissions de gaz à effet de serre en kg de CO₂ par m²

L'étiquette énergétique de l'immeuble est déterminée selon la plus mauvaise performance des deux volets :



Ce DPE collectif est obligatoire à compter du :

- 01/01/2024 pour les immeubles de plus de 200 lots
- 01/01/2025 pour les immeubles de plus de 50 lots
- 01/01/2026 pour les immeubles de moins de 50 lots

Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)

De la même manière, l'article 171 la loi Climat et Résilience rend obligatoire la réalisation d'un **Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)** pour toutes les copropriétés d'habitation de plus de 15 ans. Ce PPPT doit permettre aux copropriétés de disposer d'un document répertoriant les travaux à réaliser sur l'immeuble au cours des 10 années suivant sa réalisation, avec des ordres de priorité et des estimatifs de coût. Il s'agit de travaux visant à réaliser des économies d'énergie mais également de travaux participant à la sauvegarde de l'immeuble.

Le projet est présenté lors de l'Assemblée Générale suivante et proposé au vote pour adoption de ce qui devient alors le plan pluriannuel de travaux.

Nous avons sollicité plusieurs bureaux d'étude compétents pour réaliser ces deux missions qui vous seront présentées dans un document regroupant le DPE collectif et le PPPT.

Proposition Société APAVE	Proposition SOCOTEC	Société	Proposition ASCAUDIT	Société
7 944 € TTC	9 240 € TTC		8 823 € TTC	

Vote de principe pour la réalisation obligatoire du DPE collectif et du PPPT

Les copropriétaires décident de procéder à la réalisation obligatoire du Diagnostic de Performance Energétique (DPE) et du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT).

Il est procédé à un vote

POUR	25 / 26 cp 2269 / 2345 ta	CONTRE	1 / 26 cp 76 / 2345 ta	ABST.	0 cp 0 ta
-------------	------------------------------	---------------	---------------------------	--------------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre : Mme BERTHELIN Marylène (76)

8.1 Choix du Fournisseur

ELE
C

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : ASCAUDIT, CETE APAVE NORD OUEST, SOCOTEC

Nous vous présentons les propositions suivantes pour la réalisation du DPE et du PPPT :

APAVE : 7 944 € TTC

SOCOTEC : 9 240 € TTC

ASCAUDIT : 8 823 € TTC

Il est procédé à un vote pour ASCAUDIT

POUR 2 / 24 cp
214 / 2210 ta

CONTRE 22 / 24 cp
1996 / 2210 ta

ABST. 1 cp
74 ta

DEFAIL. 1 cp
61 ta

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour : SOCIETE APPART CITY (64), M. CHARRIER Christophe (150)

Se sont abstenus : M. GABORIAU Lionel (74)

Votes défailants : Mme DO Jacqueline (61)

Il est procédé à un vote pour CETE APAVE NORD OUEST

POUR 24 / 26 cp
2119 / 2345 ta

CONTRE 2 / 26 cp
226 / 2345 ta

ABST. 0 cp
0 ta

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre : Mme BERTHELIN Marylène (76), M. CHARRIER Christophe (150)

Il est procédé à un vote pour SOCOTEC

POUR 1 / 24 cp
64 / 2210 ta

CONTRE 23 / 24 cp
2146 / 2210 ta

ABST. 1 cp
74 ta

DEFAIL. 1 cp
61 ta

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour : SOCIETE APPART CITY (64)

Se sont abstenus : M. GABORIAU Lionel (74)

Votes défailants : Mme DO Jacqueline (61)

8.2 Confirmation des honoraires Syndic

VOT
E

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) Majorité simple (Art. 24)

Exécution et suivi de la mission :

- Signature de la mission
- Transmission des documents nécessaires à la réalisation de la mission (plans, règlement de copropriété, factures d'énergie, listing des occupants, travaux réalisés, contrats de maintenance, ...).
- Rendez-vous sur site
- Organisation des accès aux logements pour les entreprises,
- Suivi administratif,
- Suivi comptable : édition des appels de fonds, encaissements des règlements,
- Présentation du résultat de la mission au Conseil Syndical,
- Restitution définitive du résultat de la mission en assemblée générale.

Les copropriétaires confirment les honoraires de syndic pour la gestion administrative, technique et comptable de ces missions pour un montant de 900 € HT soit 1080 € TTC étant précisé que le Syndic NANTES agit dans ce cadre en sa qualité de représentant du maître d'ouvrage et en aucun cas en qualité de maître d'oeuvre.

Il est procédé à un vote

POUR	25 / 26 cp 2269 / 2345 ta	CONTRE	1 / 26 cp 76 / 2345 ta	ABST.	0 cp 0 ta
-------------	------------------------------	---------------	---------------------------	--------------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre : Mme BERTHELIN Marylène (76)

8.3 Financement des missions par prélèvement sur le Fonds Travaux Loi ALUR

VOT
E

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) Majorité simple (Art. 24)

Nous vous proposons de financer la réalisation du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) et du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT), à l'aide du Fonds Travaux dont le montant s'élève à 21 712.37 € TTC au jour de l'Assemblée Générale.

Vous trouverez ci-joint, une simulation de votre quote-part pour ces travaux ainsi que votre quote-part disponible sur le compte fonds travaux, au jour de l'Assemblée Générale.

Le montant restant à financer correspond à la différence entre votre quote-part du devis présenté et votre quote-part de fonds travaux.

Pour financer ces missions les copropriétaires décident que la mobilisation du fonds travaux interviendra à la date suivante :

Le 1er Août 2025

Il est procédé à un vote

POUR	24 / 26 cp 2208 / 2345 ta	CONTRE	2 / 26 cp 137 / 2345 ta	ABST.	0 cp 0 ta
-------------	------------------------------	---------------	----------------------------	--------------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté contre : Mme BERTHELIN Marylène (76), Mme, M. CRUSSON Jérôme (61)

8.4 Financement des missions	NON VOT E
-------------------------------------	--------------------------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) Majorité simple (Art. 24)

Compte tenu du vote de la sous résolution 8.3, ce point est sans objet

9 Questions diverses	NON VOT E
-----------------------------	--------------------------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) Sans majorité

Aucun projet de résolution

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée le 17/06/2025 à 12:01:50.

Le présent procès verbal est signé par les membres du Bureau après lecture.

Fait dans la salle Gabriel GUIST'HAU au 50 Route de Vannes 44100 NANTES.

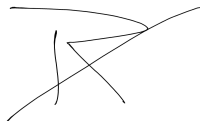
Président

Scrutateur(s)

Secrétaire



Mme
Gaelle



GROSDOIGT M. RENAUD Dominique



Mme
Delphine CHRETIEN



M. BRANCHU -

Article 42 de la loi du 10 Juillet 1965 (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