

Procès-verbal de l'Assemblée Générale de la Copropriété



STEA FIT
Résidences de services

LA BOURIETTE

4 RUE ALAIN FOURNIER
31300 TOULOUSE

Les copropriétaires de l'immeuble **LA BOURIETTE**, sis 4 RUE ALAIN FOURNIER - 31300 TOULOUSE, se sont réunis en Assemblée Générale le :

Lundi 2 Décembre 2024 à 10 heures

FIT GESTION 1 PLACE DU PARLEMENT 31000 TOULOUSE

En présentiel ou VPC ou POUVOIR

Sur convocation adressée par le syndic, l'ordre du jour était le suivant :

- 1 ELECTION DU PRÉSIDENT(E) DE SÉANCE (Article 24)
- 2 ELECTION DU (DE LA) OU DES SCRUTATEUR(TRICE/S) DE SEANCE (Article 24)
- 3 ELECTION DU (DE LA) SECRÉTAIRE DE SÉANCE (Article 24)
- 4 POINT D'INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVÉ CLIENTS (Sans Vote)
- 5 RAPPORT D'ACTIVITÉ (Sans Vote)
- 6 APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 31/03/2024 D'UN MONTANT DE 251 913,67 € (Article 24)
- 7 APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX RELATIFS AU REMPLACEMENT DU REGULATEUR DE CHLORE (Article 24)
- 8-9 DÉSIGNATION DU SYNDIC (Article 25)
- 10 RÉAJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE 01/04/2024 AU 31/03/2025 D'UN MONTANT DE 217 462,00 € (Article 24)
- 11 APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE DU 01/04/2025 AU 31/03/2026 D'UN MONTANT DE 217 962,00 € (Article 24)
- 12-13 DÉSIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE M. CUSSONNET (Article 25)
- 14-15 DÉSIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE M. FIGUE (Article 25)
- 16-17 DÉSIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE MME HOARAU (Article 25)
- 18-19 DÉSIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : NOUVELLES CANDIDATURES (Article 25)
- 20-21 CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL : FIXATION DU MONTANT DES MARCHÉS ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE (Article 25)
- 22-23 FIXATION DU MONTANT DES MARCHÉS ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE (Article 25)
- 24 DECISION A PRENDRE QUANT A LA FREQUENCE DES APPELS DE FONDS (Article 24)
- 25 RATIFICATION A DONNER AU SYNDIC, POUR LES PROPRIÉTAIRES EN GESTION AVEC LA SOCIETE NEMEA, D'APPELER LA QUOTE-PART DES CHARGES LOCATIVES DIRECTEMENT A L'EXPLOITANT (Article 24)
- 26 RATIFICATION DE LA SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT DE MAINTENANCE DE L'ASCENSEUR EN ETENDU (Article 24)
- 27 RATIFICATION DES TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DE L'ARROSAGE AUTOMATIQUE ET REPLANTATION DES HAIES (Article 24)
- 28 RATIFICATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT VRV CLIMATISATION R+4 (Article 24)

- 29-30 DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/04/2024 AU 31/03/2025 (Article 25)
- 31-32 DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/04/2025 AU 31/03/2026 (Article 25)
- 33 DECISION A PRENDRE SUR LE CHOIX DU BUREAU DE MAITRISE D'OEUVRE POUR LES TRAVAUX DE REFECTION DE L'ESPACE AQUATIQUE (Article 24)
- 34 DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE REFECTION DE LA CLOTURE D'ENCEINTE (Article 24)
- 35 DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE REFECTION DE LA TERRASSE DE LA PISCINE (Article 24)
- 36 DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE CHANGEMENT POELE SAUNA (Article 24)
- 37-38 DECISION A PRENDRE QUANT A LA MISE EN PLACE DES ARCHIVES DU SYNDICAT (Article 25)
- 39 DECISION A PRENDRE QUANT A LA POSSIBILITE D'ASSISTER A DISTANCE (VISIOCONFÉRENCE, ETC) AUX ASSEMBLEES GENERALES TENUES EN PRESENTIEL (Article 24)
- 40 INFORMATION SUR LA SOUSCRIPTION DE L'ASSURANCE PNO (Sans Vote)
- 41 POINT D'INFORMATION RELATIVE A LA NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEE GENERALE - Loi du 09/04/2024 (Sans Vote)
- 42 QUESTIONS DIVERSES (Sans Vote)

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance. L'état des signatures, à cet instant, permet de constater

PRESENTS : 21 copropriétaires représentant 3096 sur 10000 tantièmes, soit :

ALIBERT GUIBAL (173), ARNAUD Pierre (94), BAGHDADI Wissam (94), BURATTI (213), COLLET / RONDEAU (145), CUBELLS Grégori (88), CUSSONNET (223), CUVELIER Christelle (239), DAVIES Darren (144), GAUCHE (111), GROSPERRIN (222), HOARAU Marie Annick (109), JAPP (107), MAMMOSA Cédric (107), MELLET Alexandre (150), MESLI (173), PIQUEREAU Stéphane (109), ROUXEL (144), SENAC (190), SOULAN Jean Jacques (111), ZOUBIAN (150).

Dont :

Sur place : 7 copropriétaires représentant 1041 sur 10000 tantièmes, soit :

BURATTI (213), CUBELLS Grégori (88), CUSSONNET (223), HOARAU Marie Annick (109), MAMMOSA Cédric (107), SENAC (190), SOULAN Jean Jacques (111)

Par visioconférence : 0 copropriétaire représentant 0 sur 10000 tantièmes.

Votants par correspondance : 14 copropriétaires représentant 2055 sur 10000 tantièmes, soit :

ALIBERT GUIBAL (173), ARNAUD Pierre (94), BAGHDADI Wissam (94), COLLET / RONDEAU (145), CUVELIER Christelle (239), DAVIES Darren (144), GAUCHE (111), GROSPERRIN (222), JAPP (107), MELLET Alexandre (150), MESLI (173), PIQUEREAU Stéphane (109), ROUXEL (144), ZOUBIAN (150)

REPRESENTEES : 10 copropriétaires représentant 2195 sur 10000 tantièmes, soit :

AUGE Nicolas (147) représenté(e) par CUSSONNET, CANOPEE (107) représenté(e) par HOARAU Marie Annick, CAVALIER et GALVIER (94) représenté(e) par HOARAU Marie Annick, FLARY (152) représenté(e) par HOARAU Marie Annick, HANOCA (94) représenté(e) par CUSSONNET, MASYANN (296) représenté(e) par HOARAU Marie Annick, MICHAUX (385) représenté(e) par CUSSONNET, SOULAN Frédéric (239) représenté(e) par SOULAN Jean Jacques, TOURNOUX (94) représenté(e) par CUSSONNET, VERDIER Alain (587) représenté(e) par SENAC.

ABSENTS : 27 copropriétaires représentant 4709 sur 10000 tantièmes, soit :

ALIENOR (144), ANDRAU Pierre-Yves (111), AVERSO (92), BACKB REO (694), BENETEAU (147), BLANC-TAILLEUR (147), BONNET Théo (109), BOUTET (107), BUCHANAN (146), CANON (186), COEURDACIER DE GESNE Sylvie (107), DENNEDY (107), DURAIN Monique (96), FERRIGNO Christophe (111), FIGUE (107), GARDE Maxime (113), LE GUEN Yannick (147), LECORNET (112), LEROUX Philippe (446), LES ANGES (145), PAYET (88), PUECH Jean (293), RAMBAUD (470), ROLAJUETSIOLTH (107), SABATHIER (94), SCULLY (172), TASSEL (111).

Point 01 : ELECTION DU PRÉSIDENT(E) DE SÉANCE

L'Assemblée Générale nomme, en qualité de Président(e) de séance, M. Philippe CUSSONNET

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 31 votants soit 5291 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5291/5291 en voix). (Article 24)

Point 02 : ELECTION DU (DE LA) OU DES SCRUTATEUR(TRICE/S) DE SEANCE

L'Assemblée Générale nomme, en qualité de scrutateur(trice/s) de séance, Mme Marie Annick HOARAU

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 31 votants soit 5291 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5291/5291 en voix). (Article 24)

Point 03 : ELECTION DU (DE LA) SECRÉTAIRE DE SÉANCE

L'Assemblée Générale nomme, en qualité de secrétaire de séance, le syndic STEA FIT représenté par M. Jérôme BOY

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 31 votants soit 5291 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5291/5291 en voix). (Article 24)

Point 04 : POINT D'INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVÉ CLIENTS

Un extranet est ouvert pour répondre à vos besoins sur le site : www.stea-fit.com

Il vous permet donc d'accéder gratuitement et immédiatement à vos informations personnelles (décomptes, appels de fonds, etc.).

Vous pouvez y trouver également :

- le règlement de copropriété,
- les procès-verbaux d'assemblées générales,
- les convocations d'assemblées générales,
- le carnet d'entretien,
- les comptes-rendus de visites,
- la saisie des votes par correspondance pour les assemblées générales
- des informations relatives à la copropriété.

Les membres du conseil syndical disposent d'un espace spécifique dans lequel ils peuvent consulter :

- le justificatif des dépenses de l'exercice en cours,
- le suivi budgétaire de l'exercice en cours,
- les relevés des comptes bancaires de la copropriété.

L'accès à l'espace personnel, via le site www.stea-fit.com, requiert un identifiant et un mot de passe. Ces codes vous sont transmis sur simple demande en agence et apparaissent sur chaque appel de fonds.

S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

Point 05 : RAPPORT D'ACTIVITÉ

Ci-joint rapport d'activité

Le syndic fait lecture de son rapport de gestion au cours de l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024. S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

Il est demandé au syndic de joindre un état de la situation des copropriétaires avec un état du contentieux.

Point 06 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 31/03/2024 D'UN MONTANT DE 251 913,67 €

Cf rapport d'activité

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire avec la convocation, pour un montant de 251 913,67 € TTC :

- Soit charges non récupérables (propriétaire) pour un montant de 32 342,15 €,
- Soit charges récupérables (locataire) pour un montant de 219 571,52 €,

L'assemblée générale approuve le bilan de l'exercice, ainsi que les comptes joints. Elle autorise le syndic à répartir les dépenses de l'exercice suivant les dispositions du règlement de copropriété et à appeler ou à rembourser le solde éventuel incomptant à chaque copropriétaire. Les comptes ont été vérifiés par le conseil syndical.

Modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété : conformément au décret numéro 2015-1907 du 30 décembre 2015, le syndic tient les pièces justificatives des charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 à la disposition des copropriétaires le lundi précédent l'assemblée générale de 09 heures 00 à 12 heures 00 et de 14 heures 00 à 18 heures 00, en ses bureaux, 1 place du Parlement - 31000 TOULOUSE ou sur demande par voie électronique.

Pour le bon déroulement de l'assemblée, les copropriétaires ne doivent pas hésiter à solliciter le syndic (par téléphone, par mail ou par courrier), en amont, pour toute question qui relèverait des comptes.

NB : Budget prévisionnel voté 139 839,00 €

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 31 votants soit 5434 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : 1 votant soit 150 tantièmes.
MELLET Alexandre(150).

La résolution est adoptée (5434/5434 en voix). (Article 24)

Arrivée de M. PUECH Jean (293) représenté par M. PUECH François en présentiel, portant le nombre de copropriétaires présents et représentés à 32 soit 5584 tantièmes.

Point 07 : APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX RELATIFS AU REMPLACEMENT DU REGULATEUR DE CHLORE

L'assemblée générale approuve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de gestion pour travaux de l'article 14-2, réalisés durant la période du 01/04/2023 au 31/03/2024, pour un montant de 5 760,00 euros TTC.

NB : budget voté : 5 760,00 € TTC

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 32 votants soit 5584 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5584/5584 en voix). (Article 24)

Point 08 : DÉSIGNATION DU SYNDIC

L'assemblée générale désigne, en date du 02/12/2024, la SARL STEA FIT, ayant son siège social 1 place du Parlement – 31000 TOULOUSE, représentée par Monsieur Laurent BOY, en qualité de Président, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse, sous le numéro SIRET 824 221 915 00013, titulaire de la carte professionnelle numéro CPI 31012022000000030 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse, titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 1er janvier 2017, auprès de MMA IARD, 14 bd Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex, numéro 120 137 405 – titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 02 janvier 1970 précitée, auprès de la « Caisse de Garantie GALIAN Assurances », dont le siège est situé 89 rue de la Boétie 75008 PARIS, pour un montant de 4 020 000,00 €, exerçant en tant que syndic de droit en application de l'article L 443-15 du code de la construction et de l'habitation.

Le syndic est nommé pour une durée de 2 ans qui commencera le 15/12/2024, pour se terminer le 31/12/2026.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par le projet de contrat de syndic, joint à la convocation de la présente assemblée générale, qu'elle accepte en l'état.

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

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 32 votants soit 5584 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5584/10000 en voix). (Article 25)

Point 09 : SI LA RESOLUTION PRECEDENTE N'ETAIT PAS ADOPTEE FAUTE DE MAJORITE, ET SI CELLE-CI OBTIENT 1/3 DES VOIX, ELLE DONNERA LIEU A UN NOUVEAU VOTE A L'ARTICLE 24

Sans objet

Point 10 : RÉAJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE 01/04/2024 AU 31/03/2025 D'UN MONTANT DE 217 462,00 €

Cf rapport d'activité

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/04/2024 au 31/03/2025 arrêté à la somme de 217 462,00 € :

- Soit charges non récupérables (propriétaire) pour un montant de 36 162,00 €
- Soit charges récupérables (locataire) pour un montant de 181 300,00 €

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds provisionnels par trimestrialités d'avance, fixées au quart du budget, jusqu'à l'assemblée générale qui adoptera le budget de l'exercice suivant.

RAPPEL : il est rappelé à tous les copropriétaires que 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 correspondant à l'exercice comptable (article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 31 votants soit 5362 tantièmes.
- A voté 'Contre' : 1 votant soit 222 tantièmes.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5362/5584 en voix). (Article 24)

S'est opposé : 1 votant soit 222 tantièmes.
GROSPERRIN(222).

Point 11 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE DU 01/04/2025 AU 31/03/2026 D'UN MONTANT DE 217 962,00 €

Cf rapport d'activité

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/04/2025 au 31/03/2026 arrêté à la somme de 217 962,00 € :

- Soit charges non récupérables (propriétaire) pour un montant de 36 162,00 €
- Soit charges récupérables (locataire) pour un montant de 181 800,00 €

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds provisionnels par trimestrialités d'avance, fixées au quart du budget, jusqu'à l'assemblée générale qui adoptera le budget de l'exercice suivant.

RAPPEL : il est rappelé à tous les copropriétaires que 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 correspondant à l'exercice comptable (article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 32 votants soit 5584 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5584/5584 en voix). (Article 24)

Point 12 : DÉSIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE M. CUSSONNET

Rappel des membres sortants : M. CUSSONNET, M. FIGUE et MME HOARAU

Est candidat au conseil syndical : M. CUSSONNET

Conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical M. CUSSONNET pour une durée de 2 ans.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 31 votants soit 5362 tantièmes.
- A voté 'Contre' : 1 votant soit 222 tantièmes.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5362/10000 en voix). (Article 25)

S'est opposé : 1 votant soit 222 tantièmes.
GROSPERRIN(222).

Point 13 : SI LA RESOLUTION PRECEDENTE N'ETAIT PAS ADOPTEE FAUTE DE MAJORITE, ET SI CELLE-CI OBTIENT 1/3 DES VOIX, ELLE DONNERA LIEU A UN NOUVEAU VOTE A L'ARTICLE 24

Sans objet

Point 14 : DÉSIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE M. FIGUE

Rappel des membres sortants : M. CUSSONNET, M. FIGUE et MME HOARAU

Est candidat au conseil syndical : M. FIGUE

Conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical M. FIGUE pour une durée de 2 ans.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 32 votants soit 5584 tantières.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5584/10000 en voix). (Article 25)

Point 15 : SI LA RESOLUTION PRECEDENTE N'ETAIT PAS ADOPTEE FAUTE DE MAJORITE, ET SI CELLE-CI OBTIENT 1/3 DES VOIX, ELLE DONNERA LIEU A UN NOUVEAU VOTE A L'ARTICLE 24

Sans objet

Point 16 : DÉSIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE MME HOARAU

Le copropriétaire GROSPERRIN (222) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Rappel des membres sortants : M. CUSSONNET, M. FIGUE et MME HOARAU

Est candidate au conseil syndical : MME HOARAU

Conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical Mme HOARAU pour une durée de 2 ans.

Les membres élus donnent leur accord au syndic pour diffuser leur adresse mail sur le site extranet de STEA FIT.

L'élection des membres du conseil syndical induira la désignation de son Président.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 31 votants soit 5362 tantières.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5362/10000 en voix). (Article 25)

Point 17 : SI LA RESOLUTION PRECEDENTE N'ETAIT PAS ADOPTEE FAUTE DE MAJORITE, ET SI CELLE-CI OBTIENT 1/3 DES VOIX, ELLE DONNERA LIEU A UN NOUVEAU VOTE A L'ARTICLE 24

Sans objet

Point 18 : DÉSIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : NOUVELLES CANDIDATURES

Sans objet car pas de nouvelles candidatures

Point 19 : SI LA RESOLUTION PRECEDENTE N'ETAIT PAS ADOPTEE FAUTE DE MAJORITE, ET SI CELLE-CI OBTIENT 1/3 DES VOIX, ELLE DONNERA LIEU A UN NOUVEAU VOTE A L'ARTICLE 24

Sans objet

Point 20 : CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL : FIXATION DU MONTANT DES MARCHÉS ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE

L'Assemblée Générale décide de fixer à 1 000 euros le montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 32 votants soit 5584 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5584/10000 en voix). (Article 25)

Point 21 : SI LA RESOLUTION PRECEDENTE N'ETAIT PAS ADOPTEE FAUTE DE MAJORITE, ET SI CELLE-CI OBTIENT 1/3 DES VOIX, ELLE DONNERA LIEU A UN NOUVEAU VOTE A L'ARTICLE 24

Sans objet

Point 22 : FIXATION DU MONTANT DES MARCHÉS ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE

L'Assemblée Générale décide de fixer à 1 000 euros le montant des contrats et marchés à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 32 votants soit 5584 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5584/10000 en voix). (Article 25)

Point 23 : SI LA RESOLUTION PRECEDENTE N'ETAIT PAS ADOPTEE FAUTE DE MAJORITE, ET SI CELLE-CI OBTIENT 1/3 DES VOIX, ELLE DONNERA LIEU A UN NOUVEAU VOTE A L'ARTICLE 24

Sans objet

Point 24 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA FREQUENCE DES APPELS DE FONDS

Le copropriétaire MELLET Alexandre (150) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant. L'assemblée générale décide d'appeler de manière trimestrielle les provisions pour charges à compter du 01/04/2025.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 31 votants soit 5434 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5434/5434 en voix). (Article 24)

Point 25 : RATIFICATION A DONNER AU SYNDIC, POUR LES PROPRIÉTAIRES EN GESTION AVEC LA SOCIETE NEMEA, D'APPELER LA QUOTE-PART DES CHARGES LOCATIVES DIRECTEMENT A L'EXPLOITANT

Cf Rapport d'activité

L'assemblée générale décide de ratifier l'autorisation donnée au syndic pour appeler la quote-part des charges locatives directement à l'exploitant « NEMEA »

Le propriétaire en désaccord avec ce procédé devra en informer le syndic par lettre recommandée.

Il est à noter qu'en cas d'impayé de la part de l'exploitant, le propriétaire est seul redevable.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 30 votants soit 5290 tantièmes.
- A voté 'Contre' : 1 votant soit 144 tantièmes.
- S'est abstenu : 1 votant soit 150 tantièmes.

MELLET Alexandre(150).

La résolution est adoptée (5290/5434 en voix). (Article 24)

S'est opposé : 1 votant soit 144 tantièmes.
DAVIES Darren(144).

Point 26 : RATIFICATION DE LA SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT DE MAINTENANCE DE L'ASCENSEUR EN ETENDU

Cf. Rapport d'activité joint

Proposition contrat jointe à la convocation :

- Société KONE pour un montant TTC de 2 145,00 €

Contrat KONE minimal en cours pour un montant de 2 908,00 €.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés, et après avoir délibéré, décide :

- De souscrire au contrat étendu.
- Pour un montant total TTC de 2 145,00 € par an, la part étendue s'élevant à 337,22 € TTC.
- de missionner le conseil syndical, accompagné du syndic, pour le choix de l'entreprise
- d'autoriser le syndic à rajouter le montant de 337,22 € TTC dans le budget "clé ascenseur" non récupérable.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 31 votants soit 5362 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : 1 votant soit 222 tantièmes.

La résolution est adoptée (5362/5362 en voix). (Article 24)

Point 27 : RATIFICATION DES TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DE L'ARROSAGE AUTOMATIQUE ET REPLANTATION DES HAIES

Cf. rapport d'activité

Ci-joint facture de la société CATHALA

L'assemblée générale, après avoir délibéré, ratifie les travaux de remise en état de l'arrosage et replantation des haies faits par l'entreprise CATHALA pour un montant de 3 740,16 € TTC, autorise le syndic à procéder aux appels de fonds suivant la clé de répartition " charges communes générales " selon les dates d'exigibilité suivantes : 01/01/2025, accepte le montant des honoraires travaux du syndic soit :

< 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)

entre 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)

> 50 000,00 € TTC : 3 % HT (3.60% TTC)

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 32 votants soit 5584 tantièmes.

- A voté 'Contre' : néant.

- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5584/5584 en voix). (Article 24)

Point 28 : RATIFICATION DES TRAVAUX DE REMplacement VRV CLIMATISATION + CHAUFFAGE R+4

Le copropriétaire GROSPERRIN (222) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Cf. rapport d'activité

L'assemblée générale, après avoir délibéré, ratifie les travaux remplacement du groupe VRV Climatisation + Chauffage pour le niveau R+4 faits par l'entreprise TUNZINI pour un montant de 26 864,08 € TTC, autorise le syndic à procéder aux appels de fonds suivant la clé de répartition " charges communes générales" selon les dates d'exigibilité suivantes : 01/01/2025, accepte le montant des honoraires travaux du syndic soit :

< 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)

entre 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)

> 50 000,00 € TTC : 3 % HT (3.60% TTC)

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 30 votants soit 5212 tantièmes.

- A voté 'Contre' : néant.

- S'est abstenu : 1 votant soit 150 tantièmes.

MELLET Alexandre(150).

La résolution est adoptée (5212/5212 en voix). (Article 24)

Point 29 : DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/04/2024 AU 31/03/2025

Préambule :

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 10 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel soit 10 873,10 €.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/04/2024 au 31/03/2025 à 20 % du montant du budget prévisionnel soit 43 492,40 €.

Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clé charges communes générales.

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 31 votants soit 5434 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : 1 votant soit 150 tantièmes.
MELLET Alexandre(150).

La résolution est adoptée (5434/10000 en voix). (Article 25)

Point 30 : SI LA RESOLUTION PRECEDENTE N'ETAIT PAS ADOPTEE FAUTE DE MAJORITE, ET SI CELLE-CI OBTIENT 1/3 DES VOIX, ELLE DONNERA LIEU A UN NOUVEAU VOTE A L'ARTICLE 24

SANS OBJET

Point 31 : DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/04/2025 AU 31/03/2026

Préambule :

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 10 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel soit 10 873,10 €.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/04/2025 au 31/03/2026 à 20 % du montant du budget prévisionnel soit 43 592,40 €.

Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clé charges communes générales.

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 32 votants soit 5584 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5584/10000 en voix). (Article 25)

Point 32 : SI LA RESOLUTION PRECEDENTE N'ETAIT PAS ADOPTEE FAUTE DE MAJORITE, ET SI CELLE-CI OBTIENT 1/3 DES VOIX, ELLE DONNERA LIEU A UN NOUVEAU VOTE A

L'ARTICLE 24**Sans objet****Point 33 : DECISION A PRENDRE SUR LE CHOIX DU BUREAU DE MAITRISE D'OEUVRE POUR LES TRAVAUX DE REFECTION DE L'ESPACE AQUATIQUE**

Ci-joint devis :

- sté ATELIER V : 4 421,62 € (phase 1)
- sté MDBAT : 2 280,00 € (phase1)
- sté RIGUAL : 4 200,00€ (phase1)

Pourcentage sur le montant des travaux :

Travaux inférieurs à 10 000,00 € HT Forfait de 1 500,00€ HT

Travaux entre 10 001,00 € HT et 30 000,00 € HT, 10% HT du montant HT des travaux

Travaux entre 30 001,00 € HT et 55 000 € HT, 9% HT du montant HT des travaux

Travaux entre 55 001,00 € HT et 75 000,00 € HT, 8% HT du montant HT des travaux

Travaux à plus de 75 000,00 HT, 7% HT du montant HT des travaux

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés, et après avoir délibéré, décide :

- De réaliser le choix du bureau de maîtrise d'oeuvre pour travaux de réfection de l'espace aquatique
- Pour un montant TTC de 4 421,62 €
- de mandater l'entreprise ATELIER V sous réserve de précisions sur leur offre ou sinon
- de mandater le Conseil Syndical assisté du Syndic pour faire le choix définitif de l'entreprise intervenante.
- d'autoriser le syndic à procéder aux appels de fonds suivant la clé de répartition charges communes générales selon les dates d'exigibilité suivantes : 01/01/2025 – 01/02/2025

Le Syndic ne prendra pas d'honoraires.**RAPPEL DES TEXTES :**

- Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot (...) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.
- Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la convention à titre onéreux.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 30 votants soit 5212 tantièmes.
 - A voté 'Contre' : 1 votant soit 150 tantièmes.
 - S'est abstenu : 1 votant soit 222 tantièmes.
- GROSPERRIN(222).

La résolution est adoptée (5212/5362 en voix). (Article 24)

S'est opposé : 1 votant soit 150 tantièmes.
ZOUBIAN(150).

M. SENAC s'interroge sur la conformité (normes) de l'espace piscine. Cette mission pourrait être demandée.***Sur la proposition d'ATELIER V il n'est pas fait mention de l'établissement d'un CCTP.******La société retenue devra indiquer la nécessité d'une mission SPS ou autre. Est-il nécessaire de changer un liner ou une peinture étanche est-elle possible ?*****Point 34 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE REFECTION DE LA CLOTURE D'ENCEINTE****Cf. Rapport d'activité**

Devis joint à la présente convocation :

- Société CATHALA pour un montant TTC de 3 275,10 €
- Société BPE pour un montant TTC de xxx € (devis à recevoir)
- Société MIDI PYRENEES BATIMENTS ET SERVICES pour un montant TTC de xxx € (devis à recevoir)

Ci-joint tableau de simulation pour chaque quote-part

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés, et après avoir délibéré, décide :

- De réaliser les travaux de réfection de la clôture d'enceinte
- Pour un montant TTC de 2 200,00 €
- De mandater le Conseil Syndical assisté du Syndic pour faire le choix définitif de l'entreprise intervenante.
- d'autoriser le syndic à procéder aux appels de fonds suivant la clé de répartition " charges communes générales " selon les dates d'exigibilité suivantes : 01/04/2025
- d'accepter le montant des honoraires travaux du syndic soit :
 - < 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
 - entre 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)
 - > 50 000,00 € TTC : 3 % HT (3.60% TTC)

RAPPEL DES TEXTES :

- Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot (...) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.
- Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la convention à titre onéreux.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 31 votants soit 5434 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : 1 votant soit 150 tantièmes.
MELLET Alexandre(150).

La résolution est adoptée (5434/5434 en voix). (Article 24)

Il conviendra d'interroger la société PADILLA et JML CLOTURE. Le conseil syndical propose une visite sur site.

Point 35 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE REFECTION DE LA TERRASSE DE LA PISCINE

Cf. Rapport d'activité

Devis joint à la présente convocation :

- Société CATHALA pour un montant TTC de 7 578,00 €
- Société BPE pour un montant TTC de 10 260,00 €
- Société MIDI PYRENEES BATIMENTS ET SERVICES pour un montant TTC de 14 211,90 €

Ci-joint tableau de simulation pour chaque quote-part

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés, et après avoir délibéré, décide :

- De réaliser les travaux de réfection de la terrasse piscine EN DALLES SUR PLOTS ANTIDERAPANTS
- Pour un montant TTC de 7 700,00 €
- de mandater le Conseil Syndical assisté du Syndic pour faire le choix définitif de l'entreprise intervenante.

- d'autoriser le syndic à procéder aux appels de fonds suivant la clé de répartition " charges communes générales " selon les dates d'exigibilité suivantes : 01/04/2025
- d'accepter le montant des honoraires travaux du syndic soit :
 - < 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
 - entre 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)
 - > 50 000,00 € TTC : 3 % HT (3.60% TTC)

RAPPEL DES TEXTES :

- Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot (...) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.
- Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la convention à titre onéreux.

Résultat du vote :

- | | |
|---------------------|---------------------------------|
| - Ont voté 'Pour' : | 32 votants soit 5584 tantièmes. |
| - A voté 'Contre' : | néant. |
| - S'est abstenu : | néant. |

La résolution est adoptée (5584/5584 en voix). (Article 24)

Point 36 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE CHANGEMENT POELE SAUNA

Cf. Rapport d'activité

Devis joint à la présente convocation :

- Société B CONCEPT pour un montant TTC de 4 626,00 €
- Société PORTELLI devis à recevoir

Ci-joint tableau de simulation pour chaque quote-part

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés, et après avoir délibéré, décide :

- De réaliser les travaux de changement du poêle sauna
- Pour un montant TTC de 4 626,00 €
- De mandater le Conseil Syndical assisté du Syndic pour faire le choix définitif de l'entreprise intervenante.
- d'autoriser le syndic à procéder aux appels de fonds suivant la clé de répartition " charges communes générales " selon les dates d'exigibilité suivantes : 01/01/2025
- d'accepter le montant des honoraires travaux du syndic soit :
 - < 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
 - entre 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)
 - > 50 000,00 € TTC : 3 % HT (3.60% TTC)

RAPPEL DES TEXTES :

- Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot (...) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.
- Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la convention à titre onéreux.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 31 votants soit 5434 tantièmes.
 - A voté 'Contre' : néant.
 - S'est abstenu : 1 votant soit 150 tantièmes.
- MELLET Alexandre(150).

La résolution est adoptée (5434/5434 en voix). (Article 24)

Il conviendra d'obtenir un chiffrage comparatif et de consulter le conseil syndical quant au choix de l'entreprise à mandater.

Point 37 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA MISE EN PLACE DES ARCHIVES DU SYNDICAT

RAPPEL DES FAITS : l'article 55 (V) de la loi ALUR du 24 mars 2014, relatif à l'archivage pour les copropriétés, modifie l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965. Il précise ainsi : " Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé 5 de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic ".

Nous vous informons, après appel d'offres, que nous avons pu négocier à un tarif de 383,94 € TTC (4,74 € TTC/lot) l'externalisation des archives du syndicat, auprès de la société PROARCHIVES. L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de confier les archives du syndicat à la société PRO ARCHIVES, pour un montant de 383,94 € TTC par an.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 30 votants soit 5212 tantièmes.
 - A voté 'Contre' : 1 votant soit 150 tantièmes.
 - S'est abstenu : 1 votant soit 222 tantièmes.
- GROSPERRIN(222).

La résolution est adoptée (5212/10000 en voix). (Article 25)

S'est opposé : 1 votant soit 150 tantièmes.
MELLET Alexandre(150).

Point 38 : SI LA RESOLUTION PRECEDENTE N'ETAIT PAS ADOPTEE FAUTE DE MAJORITE, ET SI CELLE-CI OBTIENT 1/3 DES VOIX, ELLE DONNERA LIEU A UN NOUVEAU VOTE A L'ARTICLE 24

Sans objet

Point 39 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA POSSIBILITE D'ASSISTER A DISTANCE (VISOCONFÉRENCE, ETC) AUX ASSEMBLEES GENERALES TENUES EN PRÉSENTIEL

Ayant été informée des dispositions de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 donnant la possibilité de participer à l'assemblée notamment par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant son identification, l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques nécessaires ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant pour un montant de 3 € TTC/lot principal/an.

Si la résolution est approuvée, ce montant sera rajouté dans le budget annuel en clé "charges à l'unité".

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 29 votants soit 5039 tantièmes.
- Ont voté 'Contre' : 3 votants soit 545 tantièmes.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5039/5584 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 3 votants soit 545 tantièmes.
GROSPERRIN(222), MELLET Alexandre(150), MESLI(173).

Point 40 : INFORMATION SUR LA SOUSCRIPTION DE L'ASSURANCE PNO

En notre qualité de syndic, nous avons l'obligation de vous Informer de la réglementation suivante : loi ALUR du 24 mars 2014. article est créé obligeant les copropriétaires, qu'ils soient ou non occupants, à souscrire une assurance contre les risques de responsabilité civile dont ils doivent répondre. Le copropriétaire bailleur aura donc l'obligation de souscrire une assurance non-occupant, plus couramment appelée « PNO ».

S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

Point 41 : POINT D'INFORMATION RELATIVE A LA NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEE GENERALE - Loi du 09/04/2024

La réglementation en copropriété évolue. Dorénavant, les convocations aux assemblées générales et les procès-verbaux seront adressés par lettre recommandée électronique. Cette mesure, issue de la loi du 9 avril 2024, vise à faciliter la communication en copropriété et à réduire le coût engendré par l'envoi postal pour les copropriétaires. Cependant, vous pourrez conserver l'envoi postal de ces documents. Une communication sera faite par STEA FIT afin d'indiquer la date à laquelle le cabinet procèdera à la mise en application de cette nouvelle réglementation pour la notification des prochaines assemblées générales et de la marche à suivre pour chacun des copropriétaires qui souhaiterait un envoi postal.

Point 42 : QUESTIONS DIVERSES

Une assemblée générale sera nécessaire pour valider les travaux piscine.

Il faudra informer les propriétaires de la bonne réalisation des travaux d'eau chaude sanitaire.

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le(la) Président(e) lève la séance.

Il est 12:42

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le(a) Président(e), le(s) scrutateur(s) et le Secrétaire de séance.

Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« 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. 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. »

Code de procédure civile - art. 32.1:

« Celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés. »