

PROCÈS-VERBAL D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**25-27 avenue Corentin Cariou
25-27 AVENUE CORENTIN CARIOU**

75019 PARIS

Nexity Paris Buttes Chaumont
1 AVENUE DE FLANDRE
CS 10039
75940 PARIS CEDEX 19
REF: MS0110916

Présents et Représentés :	11	64710 voix / 100000 voix
Absents :	29	35290 voix / 100000 voix
Total :	40	100000 voix / 100000 voix

Le 19 mai 2015, à 16h30, les copropriétaires de l'immeuble 25-27 avenue Corentin Cariou
25-27 AVENUE CORENTIN CARIOU sis à 75019 PARIS, se sont réunis en assemblée générale à l'adresse
suivante :
3 EME ETAGE
1 AVENUE DE FLANDRE
75019 PARIS

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception
ou contre émargement.


Conformément à l'article 14 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui
a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire
éventuel.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 11 copropriétaires sur 40 sont
présents ou représentés et possèdent 64710 voix sur 100000 voix.

Toutefois, Société DUGONG INVESTISSEMENT possédant une quote part des parties communes supérieure à la
moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, conformément
aux dispositions de l'article 22 de la loi N°65-557 du 10 juillet 1965. En conséquence, les voix de Société DUGONG
INVESTISSEMENT sont ramenées à 43723 et le total des voix est ramené à 87446.

Etaient absents :

SCI AVENIR (2083)
Monsieur et Madame BAYARD Robert (970)
Monsieur et Madame CHEN NAIAN (959)
Monsieur CHEN YONG FEN (1055)
SCI COLLANDRES/ MONSIEUR MENANE MOULOUD (4923)
Monsieur CRAVERO STEFANO (563)
Monsieur DJAOUI CYRIL (585)
Mademoiselle EL YOUSFI HAYAT (606)
Monsieur ENGLER FREDERIC (721)
Monsieur FERRATIER ERIC (641)
Monsieur et Madame GRAH PATRICK (1022)
Monsieur LAMBERT Marc Jean Philippe (907)
Messieurs MA Hervé & Ernest (2113)
Monsieur MARCAULT JEAN BATISTE (1093)
Madame NGUYEN LE TRANG (664)



Monsieur et Madame NOWAK / AVOT (2514)
 SCI ORNELLA - MME GOURAND (3697)
 Monsieur RICHE BRICE-AUDREN (917)
 Monsieur RIQUIER PAUL (622)
 Indivision RIZO-DUPUY (673)
 Madame SALMONA CHLOE (651)
 Monsieur SOUSSI BRAHIM (953)
 SCI TECTIFORME/ C/O MR FERRIER PATRICK (937)
 Monsieur WANG YAJIE (1002)
 Monsieur et Madame XU XIANGAN (950)
 Monsieur XU YOU HE (1002)
 Madame XU YOU HE (977)
 Monsieur YILMAZ EROL (574)
 SCI ZX - MONSIEUR XU (916)

possédant ensemble 35290 voix.

Rappel de l'ordre du jour de la réunion :

- Résolution N° 1 :** Désignation du Président de séance
Résolution N° 2 : Désignation des Scrutateurs
Résolution N° 3 : Désignation du Secrétaire de séance
Point d'information N° 4 : Rapport d'activité du Conseil syndical
Point d'information N° 5 : Compte-rendu d'activité du syndic sur la gestion de la copropriété du 01/01/2014 au 31/12/2014
 PJ : compte-rendu de gestion de Nexity du 01/01/2014 au 31/12/2014
- Résolution N° 6 :** Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014
Résolution N° 7 : Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2014
Point d'information N° 8 : Information Loi ALUR (1): Gestion bancaire des syndicats de copropriété
Résolution N° 9 : Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat
- Résolution N° 10 :** Modalités de contrôle des comptes du Syndicat des copropriétaires (Article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965)
- Résolution N° 11 :** Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 12 mois
Résolution N° 12 : Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire (Article 21 de la loi du 10 juillet 1965)
- Résolution N° 13 :** Montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).
- Résolution N° 14 :** Autorisation d'engagement à donner au Conseil Syndical
- Résolution N° 15 :** Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014 pour un montant de 135 000€.
- Résolution N° 16 :** Ajustement de la réserve prévue au règlement de copropriété.
- Résolution N° 17 :** Constitution de provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation conformément aux dispositions de l'article 18 - II -de la loi du 10 juillet 1965.
- Résolution N° 18 :** Information sur les procédures de recouvrement de charges
- Point d'information N° 19 :** Point d'information concernant la réfection des loges de gardiens
 Article 20 Convention collective National des gardiens et concierges d'immeuble
- Résolution N° 20 :** Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de réfection de la loge du gardien de l'immeuble
 PJ : proposition SARA DECOR, FPRS, BES
- Résolution N° 21 :** Honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).
- Résolution N° 22 :** Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de remplacement de deux colonnes entre le rez de chaussée et le 1er étage droite et gauche
 PJ : proposition HOLLEY DURAN, MERESSE
- Résolution N° 23 :** Honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

- Résolution N° 24 :** Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux remplacement de la porte d'entrée du bâtiment A.
PJ : proposition EMGE et ATPE, et Auto Fermeture
- Résolution N° 25 :** Honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).
- Résolution N° 26 :** Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux remplacement et fourniture de verre cathédrale au 6ème étage.
PJ : proposition ANJOU VITRERIE MIROITERIE
- Résolution N° 27 :** Honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).
- Point d'information N° 28 :** Point d'information concernant la procédure en cour contre le 23 avenue Corentin Cariou
PJ: courrier avocat LGL
- Point d'information N° 29 :** Information Loi ALUR (2): Assurance responsabilité Civile
- Point d'information N° 30 :** Informations sur le dispositif de formation des salariés d'immeubles
- Point d'information N° 31 :** Informations sur le dispositif de prévoyance destiné aux salariés d'immeubles
- Point d'information N° 32 :** Modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale (avant dernier alinéa de l'ART 10 du décret du 17 mars 1967).
- Point d'information N° 33 :** Information sur la mise en place d'un Espace Privé Clients (EPC)
-

Résolution N° 1 : Désignation du Président de séance. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Sont candidats :

- Monsieur JEAN

Vote sur la proposition Monsieur JEAN

PRESENTS ET REPRESENTES :	11	52156 /	87446
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	87446
ABSTENTIONS :	0	0 /	87446
ONT VOTE POUR :	11	52156 /	87446

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 26079 voix sur 52156 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 2 : Désignation des Scrutateurs. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Sont candidats :

- Madame MALIH

Vote sur la proposition Madame MALIH

PRESENTS ET REPRESENTES :	11	52156 /	87446
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	87446
ABSTENTIONS :	0	0 /	87446
ONT VOTE POUR :	11	52156 /	87446

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 26079 voix sur 52156 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 3 : Désignation du Secrétaire de séance. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'Assemblée Générale désigne Madame LANNABI, représentant la société NEXITY en qualité de Syndic, comme secrétaire de séance.

 3

Vote sur la proposition Madame LANNABI

PRESENTS ET REPRESENTES :	11	52156 /	87446
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	87446
ABSTENTIONS :	0	0 /	87446
ONT VOTE POUR :	11	52156 /	87446

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 26079 voix sur 52156 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition Madame LANNABI ayant obtenu le maximum de voix, elle est choisie par l'assemblée générale.

Point d'information N° 4 : Rapport d'activité du Conseil syndical

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Conseil syndical, Président du Conseil syndical, sur l'activité du Conseil pendant l'exercice clos, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les en remercie.

Point d'information N° 5 : Compte-rendu d'activité du syndic sur la gestion de la copropriété du 01/01/2014 au 31/12/2014

PJ : compte-rendu de gestion de Nexity du 01/01/2014 au 31/12/2014

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du compte-rendu de gestion de Nexity, en prend acte.

Arrivée de Monsieur et Madame GRAH PATRICK (1022 voix).

Ce qui porte le nombre de présents et représentés à 12 totalisant 53178 voix sur 87446 voix.

Résolution N° 6 : Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'Assemblée Générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :

- un montant total de charges nettes de 130 604.93€ pour les opérations courantes

Vote sur la proposition Vote

PRESENTS ET REPRESENTES :	12	53178 /	87446
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	87446
ABSTENTIONS :	0	0 /	87446
ONT VOTE POUR :	12	53178 /	87446

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 26590 voix sur 53178 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.



Résolution N° 7 : Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2014. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2014

Vote sur la proposition Vote

PRESENTS ET REPRESENTES :	12	53178 /	87446
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	87446
ABSTENTIONS :	0	0 /	87446
ONT VOTE POUR :	12	53178 /	87446

 
4

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 26590 voix sur 53178 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Point d'information N° 8 : Information Loi ALUR (1): Gestion bancaire des syndicats de copropriété

La loi ALUR promulguée à la fin du mois de mars 2014 entend rendre plus transparente la gestion des fonds des copropriétés en instituant l'obligation d'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du Syndicat des copropriétaires, sur lequel est versée toute somme pour le compte de la copropriété.

Ainsi, le Syndic doit désormais ouvrir au regard de l'ART 18 II de la loi du 10 juillet 1965 dans l'établissement bancaire de son choix, un compte bancaire séparé au nom du Syndicat des copropriétaires, pour les immeubles comportant plus de 15 lots à usages de commerces d'habitation et de bureaux.
L'ouverture de ce compte doit intervenir dans le délai de trois mois de la désignation du Syndic, au fur et à mesure des renouvellements.

Un régime dérogatoire est maintenu pour les copropriétés comportant au plus 15 lots à usage de commerces, habitations, bureaux. Dès lors que l'assemblée générale aurait dispensé le syndic d'ouvrir le compte bancaire séparé, le Syndic ouvrira si tel n'est pas le cas aujourd'hui un sous compte individualisant comptablement toutes sommes afférentes au Syndicat.

Dans tous les cas, le Syndic mettra à disposition / transmettra au Conseil Syndical les copies des relevés périodiques bancaires au fur et à mesure de leur réception.

Le partenaire bancaire historique de NEXITY LAMY est la banque PALATINE, groupe BPCE, un des leaders bancaires des filières professionnelles réglementées de l'immobilier. NEXITY a développé avec PALATINE depuis plusieurs années des processus permettant une gestion sécurisée et fluide, notamment en terme de moyen de paiement (TIP, prélèvement automatique, à la demande, gestion d'échanges bancaires dématérialisés,...).

Concernant les Syndicats de copropriété disposant aujourd'hui d'un sous-compte bancaire individualisé et pour des raisons d'efficacité de gestion, le compte bancaire séparé ouvert au nom du Syndicat de copropriété reprendra l'ancien numéro de sous compte individualisé précédemment attribué.

Résolution N° 9 : Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat . (Article 25 / Article 25-1)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'Assemblée Générale désigne à nouveau en qualité de Syndic, la société NEXITY LAMY Société par actions simplifiée au capital de 219 388 000 € dont le siège social est situé à Paris (75008), 19 rue de Vienne, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 487 530 099, titulaire de la carte professionnelle n° G6328 portant les mentions Gestion immobilière et Prestations touristiques, délivrée par la Préfecture de Paris, bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Gestion immobilière, pour un montant de 500 000 000 d'euros, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS "SOCAMAB", dont le siège social est au 128 rue La Boétie à Paris (75008), pour une durée de 12 mois.

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 01/01/2015 et prendra fin le 30/06/2016.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 11 667 €HT, soit 14 000.40 €TTC au titre des prestations invariables de gestion courante pour la période de l'exercice comptable du 01/01/2015 au 31/12/2015

A l'issue de celle-ci, les honoraires dus jusqu'au terme du mandat seront calculés au prorata de la période.

Les honoraires s'entendent "Toutes Taxes Comprises" au taux de TVA en vigueur, soit actuellement 20 %. En cas de variation de ce taux, les honoraires "Toutes Taxes Comprises" évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne Monsieur Jean en sa qualité de Président de séance, pour signer le contrat de mandat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Vote sur la proposition Vote

PRESENTS ET REPRESENTES :	12	53178 /	87446
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	87446
ABSTENTIONS :	0	0 /	87446
ONT VOTE POUR :	12	53178 /	87446

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 43724 voix sur 87446 voix, conformément à l'article 25 / article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 10 : Modalités de contrôle des comptes du Syndicat des copropriétaires (Article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965). (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'Assemblée Générale décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et pièces justificatives des charges :

- sur simple rendez-vous, pris au préalable avec le Syndic, dès réception de la convocation à l'Assemblée Générale, et jusqu'au jour précédent la tenue de celle-ci.

Vote sur la proposition Vote

PRESENTS ET REPRESENTES :	12	53178 /	87446
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	87446
ABSTENTIONS :	0	0 /	87446
ONT VOTE POUR :	12	53178 /	87446

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 26590 voix sur 53178 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 11 : Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 12 mois. (Article 25 / Article 25-1)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

Madame LAUFER
 Madame LE BELLER
 Monsieur LASSERRE
 Monsieur NOWAK
 Monsieur SOUSSI

Vote sur la proposition Madame LAUFER

PRESENTS ET REPRESENTES :	12	53178 /	87446
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	87446
ABSTENTIONS :	0	0 /	87446
ONT VOTE POUR :	12	53178 /	87446

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 43724 voix sur 87446 voix, conformément à l'article 25 / article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition Madame LE BELLER

PRESENTS ET REPRESENTES :	12	53178 /	87446
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	87446
ABSTENTIONS :	0	0 /	87446
ONT VOTE POUR :	12	53178 /	87446

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 43724 voix sur 87446 voix, conformément à l'article 25 / article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.



Vote sur la proposition Monsieur LASSERRE

PRESENTS ET REPRESENTES :	12	53178 /	87446
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	87446
ABSTENTIONS :	0	0 /	87446
ONT VOTE POUR :	12	53178 /	87446

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 43724 voix sur 87446 voix, conformément à l'article 25 / article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition Monsieur NOWAK

PRESENTS ET REPRESENTES :	12	53178 /	87446
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	87446
ABSTENTIONS :	0	0 /	87446
ONT VOTE POUR :	12	53178 /	87446

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 43724 voix sur 87446 voix, conformément à l'article 25 / article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition Madame GRAH

PRESENTS ET REPRESENTES :	12	53178 /	87446
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	87446
ABSTENTIONS :	0	0 /	87446
ONT VOTE POUR :	12	53178 /	87446

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 43724 voix sur 87446 voix, conformément à l'article 25 / article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale désigne :

Madame LAUFER
Madame LE BELLER
Monsieur LASSERRE
Monsieur NOWAK
Madame GRAH

en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 12 mois et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2015.

Résolution N° 12 : Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire (Article 21 de la loi du 10 juillet 1965). (Article 25 / Article 25-1)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Conformément aux dispositions prévues à l'Article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale fixe à la somme de 1 000€HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

Vote sur la proposition Vote

PRESENTS ET REPRESENTES :	12	53178 /	87446
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	87446
ABSTENTIONS :	0	0 /	87446
ONT VOTE POUR :	12	53178 /	87446

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 43724 voix sur 87446 voix, conformément à l'article 25 / article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 13 : Montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).. (Article 25 / Article 25-1)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide de fixer à 3 000€HT le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire dans la limite des montants soumis à l'avis du Conseil Syndical.

Vote sur la proposition Vote

PRESENTS ET REPRESENTES :	12	53178	/	87446
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	87446
ABSTENTIONS :	0	0	/	87446
ONT VOTE POUR :	12	53178	/	87446

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 43724 voix sur 87446 voix, conformément à l'article 25 / article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 14 : Autorisation d'engagement à donner au Conseil Syndical . (Article 25 / Article 25-1)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Conformément à l'article 21 du Décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale autorise le Conseil Syndical, pendant la durée du mandat en cours, à décider de certaines dépenses entrant dans le cadre de la gestion courante de l'immeuble, jusqu'à un montant maximum de 3 000,00 € HT.

Le conseil Syndical rendra compte lors de chaque Assemblée Générale de l'exécution de cette délégation.

Vote sur la proposition Vote

PRESENTS ET REPRESENTES :	12	53178	/	87446
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	87446
ABSTENTIONS :	0	0	/	87446
ONT VOTE POUR :	12	53178	/	87446

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 43724 voix sur 87446 voix, conformément à l'article 25 / article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 15 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016 pour un montant de 135 000€. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 135 000€ et sera appelé par provisions trimestrielle exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défailants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès du président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

Vote sur la proposition Vote

PRESENTS ET REPRESENTES :	12	53178	/	87446
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	87446
ABSTENTIONS :	0	0	/	87446
ONT VOTE POUR :	12	53178	/	87446

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 26590 voix sur 53178 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 16 : Ajustement de la réserve prévue au règlement de copropriété.. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

La réserve est actuellement de : 15 000€.

Conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967 la réserve ne peut excéder 1/6ème du budget prévisionnel.

L'Assemblée Générale décide de conserver la réserve actuelle.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	12	53178 /	87446
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	87446
ABSTENTIONS :	0	0 /	87446
ONT VOTE POUR :	12	53178 /	87446

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 26590 voix sur 53178 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 17 : Constitution de provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation conformément aux dispositions de l'article 18 - II - de la loi du 10 juillet 1965.. (Article 25 / Article 25-1)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 18 – II - de la loi du 10 juillet 1965, décide de NE PAS CONSTITUER DE provision spéciale pour faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et éléments d'équipement communs qui pourraient être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	12	53178 /	87446
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	87446
ABSTENTIONS :	0	0 /	87446
ONT VOTE POUR :	12	53178 /	87446

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 43724 voix sur 87446 voix, conformément à l'article 25 / article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 18 : Information sur les procédures de recouvrement de charges. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

PROCEDURE DE RECOUVREMENT DES APPELS DE CHARGES ET DE TRAVAUX IMPAYES :

L'Assemblée Générale prend acte des modalités de relance des copropriétaires débiteurs d'appels de charges et/ou de travaux :

* RAPPEL : Les appels de charges et de travaux sont payables DES RECEPTION *

MISE EN DEMEURE envoyées par NEXITY LAMY au copropriétaire débiteur, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les QUINZE PREMIERS JOURS du mois suivant l'appel de charges.

Si la mise en demeure est restée sans effet, envoi d'un DERNIER AVIS AVANT POURSUITES, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les QUINZE PREMIERS JOURS du deuxième mois suivant l'appel de charges.

Si le dernier avis avant poursuites est resté infructueux, envoi du dossier A UN AVOCAT pour engager une procédure judiciaire de recouvrement dans les QUINZE PREMIERS JOURS du troisième mois suivant l'appel de charges.

A la charge du copropriétaire débiteur :



- Mise en demeure
Article 10-1 de la loi du 10/07/1965

- Dernier avis avant poursuites
Article 10-1 de la loi du 10/07/1965

A la charge du Syndicat des copropriétaires :

- Honoraires Avocat/Huissier
Article 10-1 de la loi 10/07/1965 à contrario (décisions de jurisprudence)
NB : ces frais peuvent être, après obtention d'un jugement, remboursés totalement ou partiellement au SDC, si le tribunal condamne le copropriétaire débiteur au paiement d'une indemnité au titre de l'Art.700 du nouveau code de procédure civile.

- Honoraires Syndic
Article 10-1 de la loi du 10/07/1965

Article 10-1 de la loi du 10/07/1965 :

"...Sont imputables au seul copropriétaire concerné :

a/ les frais nécessaires exposés par le Syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire..."

Il est précisé que tout copropriétaire débiteur peut, en cas de difficultés financières passagères, contacter le SERVICE RECOUVREMENT, pour solliciter des délais de paiement : le strict respect des délais de paiement accordés permet d'éviter des frais de poursuite judiciaire.

L'Assemblée Générale prend acte des informations données par le Syndic aux Copropriétaires, notamment qu'il n'existe aucune procédure de recouvrement en cours.

Vote sur la proposition Vote

PRESENTS ET REPRESENTES :	12	53178 /	87446
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	87446
ABSTENTIONS :	0	0 /	87446
ONT VOTE POUR :	12	53178 /	87446

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 26590 voix sur 53178 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Point d'information N° 19 : Point d'information concernant la réfection des loges de gardiens Article 20 Convention collective National des gardiens et concierges d'immeuble

Article 20 CCN Gardien concierges
Logement de fonction accessoire au contrat de travail

Le contrat de travail peut prévoir l'attribution d'un logement de fonction lorsque le salarié est classé en catégorie A. Il est obligatoire lorsque le salarié est classé en catégorie B. Lors de l'embauche, l'employeur remettra au salarié qui occupera un logement de fonction le règlement intérieur de l'immeuble, s'il existe, que le salarié sera tenu de respecter.

Le gardien n'est pas tenu de recevoir les clés des occupants de l'immeuble sauf accord des parties.
En cas de changement de salarié, l'employeur devra procéder à la désinfection du logement de fonction et à sa réfection éventuelle.

La réfection des embellissements (peintures, revêtements muraux) dans le logement de fonction, incombant à l'employeur, interviendra tous les 5 ans si nécessaire, et au plus tard tous les 7 ans lorsque le logement comprend une pièce unique et tous les 10 ans dans les autres cas. La réfection des revêtements de sol interviendra si nécessaire.



Le titulaire du logement de fonction bénéficiera de l'installation du chauffage par l'employeur lorsqu'il n'y a pas d'installation collective.

Le titulaire du logement de fonction prend directement à sa charge les frais de chauffage, d'abonnements et fournitures correspondant à son usage personnel d'eau chaude, de gaz et d'électricité, facturés à partir de compteurs particuliers posés aux frais de l'employeur.

Dans le cas où cette prise en charge directe n'est pas possible (absence de compteurs individuels et non-participation au coût des charges récupérables de chauffage collectif), les prestations fournies par l'employeur constitueront salaire en nature complémentaire évalué forfaitairement comme prévu à l'article 23.

La fourniture de l'eau froide est gracieuse et ne constitue pas un salaire ou avantage en nature.

S'il n'y a pas de distinction entre le logement de fonction et la loge, l'électricité est à la charge de l'employeur et constitue de ce fait un avantage en nature, conformément à l'article 23 de la présente convention.

Ce logement devra être au moins conforme aux normes relatives au logement décent (loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale).

Résolution N° 20 : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de réfection de la loge du gardien de l'immeuble

PJ : proposition SARA DECOR, FPRS, BES. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

- décide d'effectuer les travaux suivants :

. réfection de la loge du gardien de l'immeuble

- retient :

- la proposition présentée ;
- par l'entreprise FPRS pour un montant de 2330.59 €TTC

- précise :

- que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :
 - les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges communes générale.

Démarrage des travaux prévu dès 100% des fonds en banque.

- le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 100%, exigibilité : 01/07/2015

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	12	53178 /	87446
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	87446
ABSTENTIONS :	0	0 /	87446
ONT VOTE POUR :	12	53178 /	87446

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 26590 voix sur 53178 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 21 : Honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale ayant pris connaissance du barème d'honoraires du Syndic pour suivi administratif, comptable et financier du dossier, ci-dessous rappelé,

Montants HT de l'opération Taux HT

de 0 à 15 000 € HT	300 €
de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %
de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %
de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %
Supérieur à 500 000 € HT	2,0 %

décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés par la présente Assemblée Générale à la résolution n°19, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à 300€ HT du montant total HT de l'opération, ou à 360 € TTC (forfait minimum).

Vote sur la proposition Vote

PRESENTS ET REPRESENTES :	12	53178 /	87446
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	87446
ABSTENTIONS :	0	0 /	87446
ONT VOTE POUR :	12	53178 /	87446

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 26590 voix sur 53178 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 22 : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de remplacement de deux colonnes entre le rez de chaussée et le 1er étage droite et gauche

PJ : proposition HOLLEY DURAN, MERESSE. (Article 24)

Clé de répartition : 0008 - 1 Batiments

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
 - pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
 - et après en avoir délibéré,
- décide d'effectuer les travaux suivants :
- . remplacement de deux colonnes entre le rez de chaussée et le 1er étage droite et gauche
- retient :
- la proposition présentée :
 - par l'entreprise MERESSE pour un montant de 3 044.28 euros TTC
- précise :
- que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :
 - les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges communes générale

Démarrage des travaux prévu dès 100% des fonds en banque

- le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :
- Montant : 100%, exigibilité : 01/07/2015

Vote sur la proposition Vote

PRESENTS ET REPRESENTES :	3	54894 /	96224
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	96224
ABSTENTIONS :	0	0 /	96224
ONT VOTE POUR :	3	54894 /	96224

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 27448 voix sur 54894 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 23 : Honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).. (Article 24)

Clé de répartition : 0008 - 1 Batiments

Conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale ayant pris connaissance du barème d'honoraires du Syndic pour suivi administratif, comptable et financier du dossier, ci-dessous rappelé,

Montants HT de l'opération	Taux HT
de 0 à 15 000 € HT	300 €
de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %
de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %
de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %
Supérieur à 500 000 € HT	2,0 %

décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés par la présente Assemblée Générale à la résolution n° répartis et appelés selon les mêmes modalités, 150€HT du montant total HT de l'opération.

Vote sur la proposition Vote

PRESENTS ET REPRESENTES :	3	54894 /	96224
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	96224
ABSTENTIONS :	0	0 /	96224
ONT VOTE POUR :	3	54894 /	96224

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 27448 voix sur 54894 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 24 : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux remplacement de la porte d'entrée du bâtiment A.

PJ : proposition EMGE et ATPE, et Auto Fermeture . (Article 24)

Clé de répartition : 0008 - 1 Batiments

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

- décide d'effectuer les travaux suivants :

. remplacement de la porte d'entrée du bâtiment A

- retient :

- la proposition présentée :

- par l'entreprise pour un montant de ... €uros TTC

- précise :

- que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges bâtiment A

Démarrage des travaux prévu dès 100% des fonds en banque.

- le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :

Vote sur la proposition Vote

PRESENTS ET REPRESENTES :	3	54894 /	96224
ONT VOTE CONTRE :	3	54894 /	96224
ABSTENTIONS :	0	0 /	96224
ONT VOTE POUR :	0	0 /	96224

Cette résolution est refusée à la majorité simple de 27448 voix sur 54894 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 25 : Honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).. (Article 24)

Clé de répartition : 0008 - 1 Batiments

SANS OBJET

Résolution N° 26 : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux remplacement et fourniture de verre cathédrale au 6ème étage.

PJ : proposition ANJOU VITRERIE MIROITERIE. (Article 24)

Clé de répartition : 0009 - 1 Cages d'escaliers

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,

- décide d'effectuer les travaux suivants :

• remplacement et fourniture de verre cathédrale au 6ème étage.

- retient :

- la proposition présentée :

- UN BUDJET pour un montant de 1463€ TTC un devis complémentaires seront présentés au CS

- précise :

- que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges escalier B

Cette dépense sera imputée dans les charges communes générale 2015.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	56190	/	85312
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	85312
ABSTENTIONS :	0	0	/	85312
ONT VOTE POUR :	9	56190	/	85312

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 28096 voix sur 56190 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 27 : Honoraires sur travaux votés par l'Assemblée Générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).. (Article 24)

Clé de répartition : 0009 - 1 Cages d'escaliers

SANS OBJET

Point d'information N° 28 : Point d'information concernant la procédure en cour contre le 23 avenue Corentin Cariou

PJ: courrier avocat LGL

Le courrier de l'avocat est joint à la convocation pour information

Point d'information N° 29 : Information Loi ALUR (2): Assurance responsabilité Civile

Afin de prévenir la dégradation des copropriétés, la loi ALUR introduit à l'ART 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'ART 215-1 du code des assurances et suivants l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre soit comme copropriétaire occupant, soit comme copropriétaire non-occupant.

 14

S'agissant désormais d'une assurance obligatoire, et en cas de refus par une compagnie d'assurance de couvrir un copropriétaire à titre particulier, le copropriétaire peut saisir le Bureau Central de Tarification (BCT). Le BCT fixe dès lors le montant de la prime moyennant laquelle la compagnie d'assurance devra couvrir le copropriétaire demandeur. Le BCT peut déterminer le montant d'une franchise qui reste à la charge de l'assuré.

La même obligation d'assurance en Responsabilité Civile pèse sur le syndicat des copropriétaires.

Point d'information N° 30 : Informations sur le dispositif de formation des salariés d'immeubles

Depuis le 1er janvier 2015, le Compte Personnel de Formation (CPF) prend le relais du Droit Individuel de Formation (DIF). Ce nouveau dispositif offre aux salariés les moyens et les droits de se former tout au long de leur vie professionnelle (même en cas de changement d'entreprise ou de statut).

Du fait de ces changements législatifs, chaque salarié doit être informé du nombre d'heures acquises au titre du DIF.

En sa qualité de syndic, Nexity devait établir le relevé des heures et informer les gardiens et employés d'immeuble avant le 31 janvier 2015.

Dès le mois de janvier 2015, les bulletins de paie (en pied de page sous les compteurs de congés payés) des personnels d'immeubles faisaient apparaître le nombre d'heures de formation acquis au 31 décembre 2014.

Point d'information N° 31 : Informations sur le dispositif de prévoyance destiné aux salariés d'immeubles

Les partenaires sociaux de la Convention Collective Nationale des Gardiens, Concierges et Employés d'immeubles ont signé un accord afin de permettre aux salariés de la branche de bénéficier de garanties en matière d'incapacité, d'invalidité, de décès et de remboursement de frais de santé.

Dès le 1er juin 2015, l'ensemble des dispositions relatives à cet accord devront être appliquées par les syndicats de copropriétés.

Cet accord a pour objet l'organisation au niveau national :

- d'un régime de prévoyance obligatoire couvrant les risques d'incapacité temporaire de travail, d'invalidité, de décès ou d'invalidité permanente et absolue ;
- d'un régime frais de santé permettant le remboursement de tout ou partie des frais médicaux, chirurgicaux et d'hospitalisation, en complément d'un régime de base de la sécurité sociale.

L'adhésion des salariés aux régimes de prévoyance et frais de santé est obligatoire.

1. Le régime de prévoyance :

- Date d'application : 6 juin 2015
- Salariés bénéficiaires : tous, qu'ils soient en CDD ou en CDI, sans condition d'ancienneté
- Les cotisations sont prises en charge à hauteur de :
 - 50% pour l'employeur
 - 50% pour le salarié

L'organisme assureur retenu est HUMANIS PREVOYANCE.

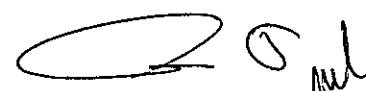
2. Le régime Frais de Santé

- Date d'application : 6 juin 2015
- Salariés bénéficiaires : tous, qu'ils soient en CDD ou en CDI, avec une condition d'ancienneté de 2 mois

Les salariés ne totalisant pas l'ancienneté requise auront toutefois la possibilité d'adhérer dès leur embauche au régime sous réserve d'acquitter l'intégralité de la cotisation (part salariale et part patronale).

Les salariés ont la possibilité s'ils le souhaitent de couvrir leurs ayants droit en contrepartie d'une cotisation supplémentaire exclusivement à la charge du salarié.

- Les cotisations sont prises en charge à hauteur de :
 - 50% pour l'employeur
 - 50% pour le salarié

CG 

L'organisme assureur est HUMANIS PREVOYANCE.

Point d'information N° 32 : Modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale (avant dernier alinéa de l'ART 10 du décret du 17 mars 1967).

Le Syndic informe les copropriétaires de la modification du décret du 17 mars 1967 par décret du 20 avril 2010 quant aux modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

L'ART 10 précise désormais que :

" Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux."

Sont donc concernées notamment toutes demandes visant :

- les modalités d'appels de provisions (quantum, périodicité...) pour le financement du budget prévisionnel, dès lors qu'il conviendrait de déroger à la règle des appels de fonds trimestriels par quart.
- les modalités d'appels de provisions relatifs au financement des opérations de travaux.
- les modalités de gestion bancaire du Syndicat des copropriétaires.
- le vote des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, ou l'autorisation à donner à un copropriétaire d'effectuer à ses frais les dits travaux.
- toute décision relevant de la majorité de l'ART 25, 26 et 30 (travaux d'amélioration et modalités de financement des travaux d'amélioration et des dépenses d'entretien et de fonctionnement ultérieurs de ces opérations) de la loi du 10 juillet 1965, notamment toute demande d'autorisation à donner à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. Dans ce cas, il convient au regard du nouveau texte de fournir un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.
- la surélévation de bâtiments ou l'aliénation du droit de surélever un bâtiment existant.
- à autoriser le Syndic à introduire une demande en justice.

.....

Dans tous les cas, le Syndic recommande aux copropriétaires de le contacter pour vérifier la nécessité de joindre un projet de résolution et les éventuelles pièces complémentaires, à l'appui de leur demande de question à porter à l'ordre du jour.

Il rappelle également qu'il convient d'adresser la demande par lettre recommandée avec accusé de réception, suffisamment tôt pour qu'il puisse la prendre en compte. Dans le cas où les convocations seraient déjà formalisées ou transmises, toute demande tardive ne pourrait être inscrite qu'à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale suivante.

Point d'information N° 33 : Information sur la mise en place d'un Espace Privé Clients (EPC)

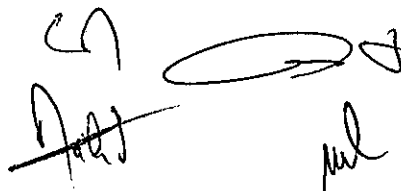
NEXITY LAMY ouvre un nouveau service pour compléter son offre et répondre aux besoins de ses clients.

L'Espace Privé Clients (EPC) permet à chaque client, et notamment à chaque copropriétaire, d'accéder gratuitement et immédiatement à ses informations personnelles (ses biens, ses contrats, ses comptes ...).

A compter d'avril 2014, les membres du Conseil Syndical peuvent consulter depuis leurs espaces privilégiés les justificatifs des dépenses de la copropriété et disposent ainsi d'une meilleure lisibilité sur le suivi budgétaire de la copropriété.

L'accès à l'EPC, via le site www.mynexity.fr, requiert un code d'activation. Ce code vous est transmis sur simple demande en agence, et apparaît sur les appels de fonds.

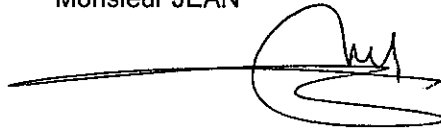
L'EPC est un espace entièrement privé et sécurisé.



L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18:12.

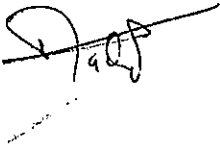
LE PRÉSIDENT

Monsieur JEAN

A stylized signature consisting of a long horizontal line followed by a circular flourish.

SCRUTATEUR(S)

Madame MALIH

A signature starting with a large 'M' and ending with a horizontal line.

LE SECRETAIRE

Madame LANNABI Myriam

A signature with a large 'M' and several vertical strokes.

Rappel de l'article 42 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965 :

" Les actions qui ont pour objet de contester les décisions de l'Assemblée Générale doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic (Loi 85.1470 du 31 décembre 1985 article 14) dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. "