

**COPROPRIETE "Le Domaine Château Maniquerville"**  
**SDC Le Domaine Château Maniquerville**  
**90 place de la mairie**  
**Lieudit Maniquerville**  
**76400 MANIQUERVILLE**  
**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**  
**du vendredi 29 janvier 2021**

Les copropriétaires de la Résidence Le Domaine Château Maniquerville se sont réunis en Assemblée Générale le vendredi 29 janvier 2021 à 14H00 par voie entièrement dématérialisée, par assemblée générale "connectée à distance" suite à la convocation que la SARL CGS-DG leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°67/223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents, afin de délibérer de l'ordre du jour suivant :

**Après vérification des convocations, des pouvoirs, et émargements de la feuille de présence, sont absents ou non représentés**

SNC AIO RESIDENCES (132), M. AL ZU'BI IBRAHIM (127), M. ou Mme CREMIN JOHN (146), M. CUNY JULIEN (117), M. DONNELLAN MORGAN (125), M. ou Mme FERGUSON ANDREW (141), M. ou Mme HALBERT JOHN (183), M. ou Mme MOYNIHAN JOHN (156), Mme MURPHY AINE (105), M. ou Mme MURPHY JOHN ET ELISABETH (151), M. ou Mme MURPHY JOHN ET GERALDINE (119), M. MURPHY JOHN, ANNE (220), M. MURPHY LIAM (118), M. ou Mme O'CONNOR JOHN (180), M. RASKIN Jérôme (130), M. RICHARDSON MARK (161), Mme ROSANWO SYLVIE (165), M. RUDELLE Aurélien (126), Mme STEIN DOROTHEE (132), M. ou Mme THOMSON STUART (97), M. ou Mme VEYSSY-BUSILLET JEAN-MICHEL, ELISABETH (127), M. ou Mme WALL JOHN (183)

**Sont présents ou représentés**

M. ALEXANDRE Valentin (130), M. ou Mme CLARKE ADRIAN (131) Représenté(e) par M. LOISEL MICHEL, M. CLEWS RICHARD (172) Représenté(e) par M. OLIVIER BERNARD, M. COLLINS SEAN (180) Représenté(e) par M. LOISEL MICHEL, M. ou Mme CURIEN PATRICE (183) Représenté(e) par M. LOISEL MICHEL, M. DEHAYE GUILLAUME (206) Représenté(e) par M. LOISEL MICHEL, SCI DU RONDEAU (620), M. DUVAL/BARON Nicolas (160), Sté FLOIS (183) Représenté(e) par SCI DU RONDEAU, M. ou Mme FLYNN SHAUN (157) Représenté(e) par M. LOISEL MICHEL, SARL HEIDET INVEST (564), SARL JAMY (623) Représenté(e) par M. DUVAL/BARON Nicolas, M. JARRAR YASAR (128) Représenté(e) par SARL HEIDET INVEST, M. ou Mme JORGE ANGELO (172) Représenté(e) par SARL HEIDET INVEST, M. ou Mme KELLY - O'SULLIVAN ANN ET TERRY (148) Représenté(e) par SARL HEIDET INVEST, SCI L2IMMO (1055), M. ou Mme LEBRETON LUC (180), M. ou Mme LEMAUX FREDERIC (127) Représenté(e) par M. OLIVIER BERNARD, M. LOISEL MICHEL (149), SARL MPFD M DHERS FREDERIC (319) Représenté(e) par SARL HEIDET INVEST, Mme O'DRISCOLL JULIA (80) Représenté(e) par M. LOISEL MICHEL, M. OLIVIER BERNARD (129), Mme QUANE MARGARET (184) Représenté(e) par M. LOISEL MICHEL, M. ou Mme REBOUL - JOUBERT BENOIT ET MARLENE (124) Représenté(e) par M. LOISEL MICHEL, M. ou Mme RODRIGUEZ Benjamin (166), M. SALIN GERARD (589) Représenté(e) par M. SALIN Vincent.

Sont présents et représentés : 6859 voix sur 10000,  
soit 26 copropriétaires sur 48.  
Sont absents : 3141 voix sur 10000

Un exemplaire du règlement de copropriété, la feuille de présence de l'Assemblée Générale, les Pouvoirs des copropriétaires représentés par mandataires sont mis à la disposition de l'assemblée.

Les pouvoirs reçus par le syndic ont été remis à la Présidence du Conseil Syndical qui s'est chargée de les distribuer aux copropriétaires présents.

L'Assemblée Générale étant en mesure de prendre des décisions valables est régulièrement constituée, il est passé à l'examen des résolutions suivantes :

### **Rappel Ordre du Jour :**

- 1 - Election du bureau. (Art24).
- 2 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 30/06/2020, (art 24).
- 3 - Annulation de la résolution n°5 de l'assemblée générale du 08/10/2019 concernant la souscription par le syndicat des contrats constituant des charges récupérables, à compter du 01/07/2021.
- 4 - Budget prévisionnel N+2. (Art 24).
- 5 - Budget prévisionnel N+2, incluant le maintien des contrats constituant des charges récupérables (Art 24).
- 6 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux, (Art 25-1).
- 7 - Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat. Selon contrat joint de notre Cabinet C.G.S Département Gestion, (Art 25-1).
- 8 - Décision à prendre de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrats de syndic pour la prochaine assemblée générale annuelle qui sera appelée à se prononcer sur le renouvellement du contrat de syndic du cabinet CGS-DG conformément aux prescriptions de l'article 88 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, (loi MACRON), (Art 25-1).
- 9 - Modalités de contrôles des comptes. (Art 24).
- 10 - Election du Conseil Syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat, (Art 25-1).
- 11 - Présentation candidature de M. HEIDET Thierry, (HEIDET INVEST), en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25-1).
- 12 - Présentation candidature de M. CUNY Jean-Marie, (JAMY), en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25.1).
- 13 - Présentation candidature de M. LEMAUX Frédéric en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25-1).
- 14 - Présentation candidature de M. LOISEL Michel en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25-1).

- 15 - *Présentation candidature de M. OLIVIER Bernard en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25-1).*
- 16 - *Délégation de pouvoir au conseil syndical. (Art 25-1).*
- 17 - *Consultation du conseil syndical. (Art 25-1).*
- 18 - *Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire. (Art 25-1).*
- 19 - *Autorisation à donner au Syndic de pouvoir procéder à la mise en place de la dématérialisation des assemblées générales pour la participation aux prochaines assemblées générales. (Art 24).*
- 20 - *Souscription d'une police protection juridique copropriété. (Art 24).*
- 21 - *A la demande de la commune de Maniquerville, décision à prendre concernant le transfert de la propriété du réseau passant sur le terrain communal, (cf. en PJ). (Art. 25-1).*
- 22 - *Décision de procéder aux travaux de « Nettoyage / Démoussage des toitures » du « Bâtiment Château » de la résidence, (cf. PJ devis). (Art 25-1).*
- 23 - *Décision de procéder aux travaux de « Nettoyage / Démoussage des toitures » des Bâtiments « Hameau » de la résidence, (cf. PJ devis). (Art 25-1).*
- 24 - *Décision de procéder à la validation de la mission du maître d'œuvre relativement aux travaux de "ravalement des façades" de la résidence, (cf. PJ devis. (Art 25-1).*
- 25 - *Questions diverses, (pas de vote).*

**Résolution n°1 : Election du bureau (Art 24):**

*Les textes prévoient que le bureau d'une Assemblée Générale tenue par correspondance ne soit constitué que d'un président. Il s'agit du président du conseil syndical ou à défaut, d'un membre du conseil syndical.*

***M. LOISEL étant empêché, M. HEIDET, membre du Conseil syndical, assure la Présidence de séance.***

***Le Cabinet CGS Département Gestion en sa qualité de syndic assure le secrétariat de séance.***

*VOTENT POUR 3 705 / 10000 tantièmes (130 tantièmes votant par correspondance, 5398 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)*

*VOTENT CONTRE NEANT*

*ABSTENTION 1610/ 10000 tantièmes (1159 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)*

*Valentin ALEXANDRE (130), M. ou Mme KELLY - O'SULLIVAN ANN ET TERRY (148), M. JARRAR YASAR (128), Angelo JORGE (172), Michel LOISEL (149), SARL MPFD M DHERS FREDERIC (319), SARL HEIDET INVEST (564)*

***Mise aux voix, cette résolution est adoptée.***

**Résolution n°2 : Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 30/06/2020. (Art 24).**

L'assemblée générale, après examen et discussion, présente les comptes de l'exercice clos au 30/06/2020 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de 115 175,61 € dont 104 350,97 € au titre des opérations courantes et de 10 824,64 € au titre des opérations exceptionnelles, (cf. état annexe en PJ).

\*\*\*À l'exception des charges récupérables présentées au syndicat des copropriétaires par la société GOELIA, qui seront déduites des montants indiqués ci-dessus. Le syndic est chargé d'extourner comptablement les « provisions de factures à recevoir » intégrées dans les comptes au 30/06/2020 pour présenter au Président de séance le montant des dépenses réduits aux seules charges non récupérables. Les annexes comptables rectifiées en conséquence, seront diffusées en annexe du procès-verbal de l'assemblée générale\*\*\*

Dans le cadre de la résolution n° 20 de l'assemblée générale du 17 septembre 2013 qui autorise la société d'exploitation à pouvoir intervenir en cas d'urgence pour la remise en fonctionnement d'un élément d'équipement commun nécessaire à son activité nécessitant normalement une validation par l'assemblée générale.

Cette résolution d'autorisation ne porte que sur des remplacements d'équipements :

- uniquement sur les parties communes
- dont la charge est juridiquement identifiée « Non Récupérable »
- dans la limite financière annuelle de 5 000,00 €

Dans ce contexte, la société d'exploitation GOELIA ayant engagé des frais nécessités dans le cadre de cette résolution, présente les demandes de remboursements détaillées ci-dessous :

Fournisseur Date facture No Facture Libellé Montant Facture, pour un total de 8 236,78 € décomposé comme suit :

GOELIA 02/09/2019 2019-09-02-ET1 Recherche de panne alarme 298,80 €  
GOELIA 29/11/2019 2019-11-29-ET2 Refacturation GOELIA désinsectisation 221,40 €  
GOELIA 16/12/2019 2019-12-16-ET1 Refacturation GOELIA réparation conduite 2 340,68 €  
GOELIA 29/11/2019 2019-11-29-ET1 Refacturation GOELIA nettoyage fosse ascenseur 623,75 €  
GOELIA 29/11/2019 2019-11-29-ET3 Refacturation GOELIA vérification extincteurs 1 943,52 €  
GOELIA 16/12/2019 2019-12-16-ET2 Refacturation GOELIA remise en service éclairages 288,00 €  
GOELIA 29/11/2019 2019-11-29-ET4 Refacturation GOELIA refacturation doseur piscine 1 640,47 €  
GOELIA 23/12/2019 2019-12-23-ET1 Remplacement sécurité incendie 628,06 €  
GOELIA 28/01/2020 2020-01-28-ET1 Remplacement éléments sécurité incendie 252,10 €

L'assemblée demande au syndic d'intégrer les dépenses, (validées en séance par le syndicat des copropriétaires), dans les comptes arrêtés au 30 juin 2020 présentés à l'approbation de l'assemblée générale.

L'assemblée approuve le principe de rembourser les factures présentées à la société d'exploitation GOELIA.

Ainsi le montant des dépenses communes générales, décompte arrêté au 30 juin 2020, sont présentés à l'approbation, avec prise en compte des demandes de remboursement par la société GOELIA, soit un montant total de dépenses courantes pour l'exercice clos à hauteur de **34 957,97 €** ; (décomposé comme suit : 104 350,97 € - Accord délégation pour 24 543,00 € / Electricité pour 22 500,00 € / TOM pour 2 400,00 € / Eau pour 18 750,00 € / Honoraires administratifs 1 200,00 €).

(\*\*Précisions nécessaires :

- la somme de 104 350,97 € présenté dans les comptes joints à la convocation d'assemblée prenait en compte la somme de 8 236,78 €
- les honoraires administratifs sont déduits en conséquence pour la somme de 1 200,00 € TTC)

Dans ces conditions l'assemblée générale, après examen et discussion, présente les comptes de l'exercice **clos au 30/06/2020** suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et amendés en séance et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de **45 782,61 €** dont 34 957,97 € au titre des opérations courantes et de 10 824,64 € au titre des opérations exceptionnelles, (cf. état annexe en PJ).

Le syndic informe que le solde correspondant à la différence entre les appels de fonds provisionnels et les dettes du syndicat réglées ou restant à régler devient exigible.

Le syndic indique que le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, à l'occasion d'une mutation à titre onéreux.

Les comptes arrêtés au **30/06/2020** sont mis aux voix :

VOTENT POUR	6859 / 6859 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (130 tantièmes votant par correspondance, 6729 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.**

**Résolution n°3 : Annulation de la résolution n°5 de l'assemblée générale du 08/10/2019 concernant la souscription par le syndicat des contrats constituant des charges récupérables, à compter du 01/07/2021.**

Pour mémoire, l'assemblée générale réunie le 08/12/2019 a voté la résolution suivante :

\*\*\*\*\*

**Résolution n°5 : décision de souscrire au nom du syndicat les contrats constituant des charges récupérables et modification des budgets approuvés, (art 24).**

*A ce jour, la société d'exploitation n'a plus à bail la totalité des lots du syndicat.*

*Elle n'est plus en mesure d'assumer seule le règlement des charges dites récupérables y compris pour les lots hors bail.*

*Il est proposé que le syndicat prenne en compte l'intégralité les contrats constituant des charges récupérables.*

*La société GOELIA, comme tous les locataires, versera aux copropriétaires à bail avec elle, une provision sur charges qui sera régularisée en fin d'année, comme il est d'usage dans le cadre des relations de baux de locaux d'habitation en copropriété.*

*L'assemblée, après avoir pris conscience et parfaite connaissance des incidences et conséquences de l'application de mise en place de la souscription des différents abonnements et contrats comme suit par le syndicat des copropriétaires, ainsi :*

- *Le syndicat deviendrait l'abonné/souscripteur auprès des prestataires et fournisseurs concernés,*
- *Le syndicat serait engagé à honorer financièrement les charges facturées par les fournisseurs auprès de la copropriété,*
- *Les charges concernées doivent faire l'objet d'un vote de souscription et d'approbation au budget prévisionnel annuel du syndicat, pour l'augmenter en conséquence,*
- *Le syndicat ne connaissant que les copropriétaires, lesdites charges sont facturées à tous les copropriétaires à titre individuel.*
- *Le caractère juridique de cette nature de charges, (actuellement « charges locatives »), deviendrait juridiquement «charges récupérables».*
- *Arithmétiquement, les charges se répercutent sur le syndicat des copropriétaires et donc sur chaque copropriétaire ; ces charges sont récupérables, (par le bailleur auprès de son preneur).*

*Met au vote la souscription au nom du syndicat les contrats constituant des charges récupérables, elle demande :*

*Que le budget en cours soit modifié comme suit :*

*Ajout d'une ligne "consommation d'électricité" en charges communes générales récupérables pour un montant de 22 500,00 € R*

*Ajout d'une ligne "redevance ordures ménagères" en charges communes générales récupérables pour un montant de 2 400,00 € R*

*Ajout d'une ligne fourniture d'eau et assainissement en charges communes générales récupérables pour un montant 18 750,00 € R*

*Ajout d'une ligne entretien d'ascenseur en charges ascenseur château récupérables pour un montant de 1 800,00 € R*

Ajout d'une ligne entretien porte de garage en charges parking sous-sol château récupérables pour un montant de 310,00 € R

L'assemblée, en pleine conscience, après tout ce qui précède, met aux voix la souscription, au nom du syndicat, de manière réglementaire, les postes de charges détaillés et retenus ci-dessus, en annexe avec augmentation du poste "Honoraires Syndic" pour l'administration de ces charges au niveau du syndicat, limité à hauteur de 1 000,00 HT/an soit **1 200,00 € TTC**, à compter du 01/01/2020.

Le budget actuellement en cours est augmenté de **46 960,00 €** à compter du 01/01/2020.

Que le budget N+2 précédemment approuvé soit modifié comme suit :

Ajout d'une ligne "consommation d'électricité" en charges communes générales récupérables pour un montant de 45 000,00 €

Ajout d'une ligne "redevance ordures ménagères" en charges communes générales récupérables pour un montant de 4 800,00 €

Ajout d'une ligne fourniture d'eau et assainissement en charges communes générales récupérables pour un montant 37 500,00 €

Ajout d'une ligne entretien d'ascenseur en charges ascenseur château récupérables pour un montant de 3 600,00 €

Ajout d'une ligne entretien porte de garage en charges parking sous-sol château récupérables pour un montant de 620,00 €

L'assemblée, en pleine conscience, après tout ce qui précède, met aux voix la souscription, au nom du syndicat, de manière réglementaire, les postes de charges détaillés et retenus ci-dessus, en annexe avec augmentation du poste "Honoraires Syndic" pour l'administration de ces charges au niveau du syndicat, limité à hauteur de 2 000,00 HT/an soit **2 400,00 € TTC**.

La répartition de cette charge est la charge commune générale.

VOTENT POUR 3988 / 3988 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Le budget N+2 (2020/2021) est augmenté de **93 920,00 €** à compter du 01/07/2020.

\*\*\*\*\*

L'Assemblée, constatant que la Société d'Exploitation a signé un bail avec tous les copropriétaires sauf un seul, considère que les conditions de la souscription par le syndicat des contrats constituant des charges récupérables ne sont plus réunies. \*\*\*Cette situation entraîne la suspension dans les appels de budget des montants ci-dessus y compris ceux relatifs à la convention d'entretien des parties communes. La convention de délégation de services, signée avec la société GOELIA fera l'objet d'un avenant afin de tenir compte de la situation et que cette dernière ne facture que le ou les seul(s) lot(s) hors exploitation\*\*\*

L'annulation de la résolution n°5 de l'Assemblée du 08/10/2019 est mise aux voix, avec effet rétroactif à compter du 01/01/2020 :

VOTENT POUR	6859 / 6859 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (130 tantièmes votant par correspondance, 6729 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.**

#### **Résolution n°4 : Budget prévisionnel N+2. (Art 24).**

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022, arrêté à la somme de **170 485,00 €** et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance, et tient compte de la résolution n°3 précédemment adoptée :

- Suppression des postes constituant des charges récupérables :

Suppression de la ligne "consommation d'électricité" en charges communes générales récupérables pour un montant de 45 000,00 € R

Suppression de la ligne "redevance ordures ménagères" en charges communes générales récupérables pour un montant de 4 800,00 € R

Suppression de la ligne fourniture d'eau et assainissement en charges communes générales récupérables pour un montant 37 500,00 € R

Suppression de la ligne entretien d'ascenseur en charges ascenseur château récupérables pour un montant de 3 600,00 € R

Suppression de la ligne Accord de délégation [...] en charges communes générales récupérables pour un montant de 49 086,00 € R

Suppression de la ligne entretien porte de garage en charges parking sous-sol château récupérables pour un montant de 620,00 €

Diminution de 2 000,00 HT du montant des honoraires syndic et de la TVA correspondante.



*Après examen et discussion, le budget prévisionnel N+2 est mis aux voix :*

*Également le budget actuellement en cours est amendé en conséquence et à l'identique :*

*Après examen et discussion, le budget prévisionnel N+2 est mis aux voix pour un montant total ramené à hauteur de 27 479,00 € :*

VOTENT POUR	6859 / 6859 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (130 tantièmes votant par correspondance, 6729 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

***Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.***

***En conséquence le budget actuellement en cours est amendé pour un montant total ramené à hauteur de 27 479,00 €.***

***Résolution n°5 : Budget prévisionnel N+2, incluant le maintien des contrats constituant des charges récupérables (Art 24).***

*L'assemblée générale n'ayant pas adopté la résolution n°3, l'assemblée générale approuve le budget prévisionnel, à l'identique du budget 2020-2021 précédemment adopté, incluant le maintien des contrats constituant des charges récupérables, à l'exception des honoraires syndic pour lesquels s'appliquera une augmentation de 1%, ainsi que la TVA correspondante.*

*Le budget, détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022 arrêté à la somme de 170 054,53 € et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.*

*Après examen et discussion, le budget prévisionnel N+2 est mis aux voix :*

*NB : en cas d'adoption de la résolution n°3, la présente résolution est sans objet.*

***La résolution n°3 est adoptée, cette résolution est sans objet.***

***L'assemblée ne prend pas part au vote.***

**Résolution n°6 : Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux, (Art 25-1).**

La loi ALUR du 24 mars 2014 institue, à compter du 01 janvier 2017 la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement courant. Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente, elles ne sont pas remboursées au vendeur. L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour le budget N+2 précédemment voté à 5 % sur la base du montant total du budget, à répartir en charges communes générales avec régularisation éventuelle des provisions appelées antérieurement selon ces modalités.

Les provisions annuelles seront exigibles le 1er jour du premier trimestre de l'exercice budgétaire. Ces fonds seront placés sur le compte rémunéré au nom du syndicat. Il est précisé que toute variation de budget entraînera une variation dans les mêmes conditions des appels de fonds de travaux.

À défaut de délibération permettant la constitution de provisions travaux, supérieure à l'obligation réglementaire, les termes de la loi ALUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5 % du budget prévisionnel à ce stade de l'assemblée les résolutions suivantes pourront impacter le budget et le faire évoluer à la hausse, comme à la baisse.

VOTENT POUR	5528 / 10000 tantièmes (130 tantièmes votant par correspondance, 5398 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	172 / 10000 tantièmes (172 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
	M. ou Mme JORGE ANGELO (172)
ABSTENTION	1159 / 10000 tantièmes (1159 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
	M. ou Mme KELLY - O'SULLIVAN ANN ET TERRY (148), M. JARRAR YASAR (128), SARL MPFD M DHERS FREDERIC (319), SARL HEIDET INVEST (564)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée.**

**Résolution n°7 : Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat. Selon contrat joint de notre Cabinet C.G.S Département Gestion, (Art 25-1)**

Le conseil syndical, n'a pas souhaité mettre en concurrence le syndic en titre, il n'a pas non plus recueilli de demande en ce sens des autres copropriétaires, ni directement, ni par l'intermédiaire du syndic. Mention est portée à la convocation d'assemblée générale pour satisfaire les dispositions réglementaires de la loi ALUR. L'assemblée générale nomme le cabinet C.G.S Département Gestion représenté par M. SEMAVOINE Gilles, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 6402 2018 000 036 403 délivrée le 04/10/2018 par la CCI de Pau, aux fonctions de syndic du syndicat des copropriétaires.

La garantie financière est assurée par CEGC.

Le syndic est nommé suivant les modalités du contrat joint à la convocation et pour un montant d'honoraires de 7 140,70 € HT/an, en principal.

Le mandat **débutera le 01/01/2021 et sera échu en date du 31/12/2021**, date à laquelle une assemblée générale aura renouvelé ou élu son syndic, dans les conditions de la majorité requise par la loi au plus tard dans les six mois qui suivent la clôture du dernier exercice comptable.

**La personne désignée à la Présidence de Séance est désignée pour la signature du contrat pour le compte du syndicat.**

VOTENT POUR 6859 / 10000 tantièmes (130 tantièmes votant par correspondance, 6729 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**

**Résolution n°8 : Décision à prendre de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrats de syndic pour la prochaine assemblée générale annuelle qui sera appelée à se prononcer sur le renouvellement du contrat de syndic du cabinet CGS conformément aux prescriptions de l'article 88 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, (loi MACRON), (Art 25-1).**

L'assemblée met au vote la décision de dispenser le conseil syndical de l'obligation de procéder à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic pour la prochaine assemblée générale annuelle qui sera appelée à se prononcer sur le renouvellement du contrat de syndic du cabinet C.G.S Département Gestion.

VOTENT POUR	6699 / 10000 tantièmes (130 tantièmes votant par correspondance, 6569 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	160 / 10000 tantièmes (160 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
	M. DUVAL / BARON Nicolas (160)
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**

**Résolution n°9 : Modalités de contrôles des comptes. (Art 24).**

L'Assemblée Générale devra indiquer les conditions de consultation des comptes et pièces justificatives des charges par les copropriétaires le souhaitant :

- Soit lors de la réunion annuelle du conseil syndical prévue à cet effet, en se faisant connaître auprès du conseil syndical

- Soit le jour fixé par le Syndic et précisé lors de l'envoi des convocations. Ce jour se situera obligatoirement dans le délai de quinze jours entre l'envoi de la convocation et la tenue de l'Assemblée Générale, conformément à l'article 18.1 de la loi du 10 Juillet 1965.

En dehors de ces dates, lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes, il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation sur la base des vacations horaires prévues dans le contrat de syndic.

Le syndic indique toutefois que les copropriétaires peuvent formuler leur demande de document ou de justificatif par courrier électronique, sous réserve d'en être en possession, le syndic les communiquera.

VOTENT POUR	6859 / 6859 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (130 tantièmes votant par correspondance, 6729 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.**

**Résolution n°10 : Election du Conseil Syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat, (Art 25-1).**

Les membres actuels du conseil syndical, (dont l'énumération nominative est indiquée ci-dessous) renouvellent leur candidature.

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967.

L'assemblée générale procède à un vote nominatif pour un mandat **jusqu'au 31/12/2021.**

Le nom du président du conseil syndical sera transmis ultérieurement par ses membres.

VOTENT POUR	6859 / 10000 tantièmes (130 tantièmes votant par correspondance, 6729 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
-------------	--

VOTENT CONTRE	NEANT
---------------	-------

ABSTENTION	NEANT
------------	-------

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**

**Résolution n°11 : Présentation candidature de M. HEIDET Thierry, (HEIDET INVEST), en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25-1).**

La candidature est mise aux voix :

VOTENT POUR	6859 / 10000 tantièmes (130 tantièmes votant par correspondance, 6729 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
-------------	--

VOTENT CONTRE	NEANT
---------------	-------

ABSTENTION	NEANT
------------	-------

**M. HEIDET est élu membre du Conseil syndical à la majorité absolue.**

**Résolution n°12 : Présentation candidature de M. CUNY Jean-Marie, (JAMY), en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25-1).**

M. CUNY Jean-Marie ayant retiré sa candidature, la présente résolution est sans objet.

**Résolution non votée**

**Résolution n°13 : Présentation candidature de M. LEMAUX Frédéric en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25-1).**

La candidature est mise aux voix :

VOTENT POUR	6859 / 10000 tantièmes (130 tantièmes votant par correspondance, 6729 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**M. LEMAUX est élu membre du Conseil syndical à la majorité absolue.**

**Résolution n°14 : Présentation candidature de M. LOISEL Michel en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25-1).**

La candidature est mise aux voix :

VOTENT POUR	6859 / 10000 tantièmes (130 tantièmes votant par correspondance, 6729 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**M. LOISEL est élu membre du Conseil syndical à la majorité absolue.**

**Résolution n°15 : Présentation candidature de M. OLIVIER Bernard en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25-1).**

La candidature est mise aux voix :

VOTENT POUR	6859 / 10000 tantièmes (130 tantièmes votant par correspondance, 6729 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**M. OLIVIER est élu membre du Conseil syndical à la majorité absolue.**

**Candidature en séance : Présentation candidature de M. SALIN Vincent, (SCI Du Rondeau) en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25-1).**

La candidature est mise aux voix :

VOTENT POUR	6859 / 10000 tantièmes (130 tantièmes votant par correspondance, 6729 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT
DEFAILLANT	(130) M. VALENTIN Alexandre

**M. SALIN est élu membre du Conseil syndical à la majorité absolue.**

**Candidature en séance : Présentation candidature de M. DUVAL Nicolas en qualité de membre du conseil syndical. (Art 25-1).**

La candidature est mise aux voix :

VOTENT POUR	6859 / 10000 tantièmes (130 tantièmes votant par correspondance, 6729 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT
DEFAILLANT	(130) M. VALENTIN Alexandre

**M. DUVAL est élu membre du Conseil syndical à la majorité absolue.**

**Résolution n°16 : Délégation de pouvoir au conseil syndical. (Art 25-1).**

Le syndic expose les pouvoirs confiés au conseil syndical par l'article 21 de la loi du 10/07/65 et l'article 22 du décret du 17/03/67.

Dans le cadre de copropriétés grandes ou actives, ce pouvoir est restreint.

Le syndic propose à l'Assemblée une résolution qui donne au conseil plus de pouvoirs sous certaines conditions définies par l'Assemblée.

L'Assemblée délègue au conseil syndical le pouvoir d'effectuer des actes d'améliorations de la qualité de la vie au sein de la résidence, (petites plantations, amélioration de l'éclairage, embellissement de la cage d'escalier, ...) ou actes de mission d'un prestataire chargé de procéder à un contrôle poussé des comptes tenus par le syndic, actes qui nécessiteraient de ne pas attendre la convocation d'une Assemblée, sous les conditions suivantes :

- consultation des résidents
- vote à l'unanimité au sein du conseil syndical,
- limitation des dépenses à 5 000 € TTC par exercice comptable,
- compte-rendu apporté à l'Assemblée Générale suivante,

Selon les dispositions applicables à compter du 1<sup>er</sup> Juin 2020, le syndicat peut dans le cadre de la délégation octroyée au Conseil Syndical, donner :

- Le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de l'article 24 de la Loi
- Cette délégation ne peut pas porter sur l'approbation des comptes, le vote du budget prévisionnel ou sur l'harmonisation du règlement de copropriété avec les nouveaux textes.
- Une limite budgétaire doit être prévue pour la mise en œuvre de cette délégation de pouvoir, comme fixée ci-dessus.
- Cette délégation de pouvoir est prévue pour une durée maximum de 2 années renouvelables si le syndicat est satisfait.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	6859 / 10000 tantièmes (130 tantièmes votant par correspondance, 6729 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**

**Résolution n°17 : Consultation du conseil syndical. (Art 25-1).**

L'Assemblée fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire : le montant proposé est de 1 000,00 € TTC.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	6859 / 10000 tantièmes (130 tantièmes votant par correspondance, 6729 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**



**Résolution n°18 : Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire. (Art 25-1).**

L'Assemblée décide de fixer à 3 000,00 € TTC, le montant des marchés à partir duquel un appel à concurrence par le syndic est rendu obligatoire.

A partir de ce montant, au moins deux fournisseurs devront être consultés par le syndic.

L'Assemblée exonère le syndic de toute responsabilité en ce qui concerne la fourniture effective desdits devis du fait de la situation actuelle extrêmement tendue du marché du bâtiment.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	6859 / 10000 tantièmes (130 tantièmes votant par correspondance, 6729 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°19 : Autorisation à donner au Syndic de pouvoir procéder à la mise en place de la dématérialisation des assemblées générales pour la participation aux prochaines assemblées générales. (Art 24).**

L'ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020 permet la tenue des assemblées générales par des moyens complètement dématérialisés comme la visioconférence, en dehors de toute présence physique des copropriétaires, et sans qu'il soit nécessaire que l'assemblée générale ait décidé au préalable des modalités de sa mise en œuvre.

Ces dispositions sont entrées en vigueur le 1er juin 2020, date à laquelle les autres dispositions relatives au vote par correspondance prévu par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété entreront en vigueur. Ce dispositif spécifique, d'abord applicable jusqu'au 31 janvier 2021, a été prolongé jusqu'au 1er Avril 2021 par ordonnance n°2020-1400 du 18 novembre 2020.

Deux modes de réunions sont désormais réalisables à l'initiative du syndic :

- L'assemblée générale « traditionnelle », en présentiel, dans un calendrier à définir avec le Conseil Syndical ; (il est toutefois précisé que selon les dispositions gouvernementales, les réunions privées ne sont pas autorisées).
- L'assemblée générale dématérialisée permettant aux copropriétaires de participer aux Assemblées à distance par les moyens et supports techniques proposés par le Syndic.

Toutefois, nos services estiment nécessaire de consulter le Conseil Syndical afin de définir le mode de réunion le plus adapté à votre syndicat en tenant compte de vos desideratas.

*Le mode de consultation choisi par le syndic, en concertation avec le Conseil Syndical, s'opèrera sans préjudice de la possibilité pour les copropriétaires de voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale au moyen du formulaire établi conformément au modèle fixé par l'arrêté du 2 juillet 2020 et joint à chaque convocation à l'assemblée générale.*

*Le syndic rappelle que les moyens techniques actuels relatifs à la convocation et à la tenue des assemblées générales dématérialisées doivent être conformes à la réglementation, c'est la raison pour laquelle la présente convocation de l'assemblée générale présente des « solutions cumulatives » permettant de répondre à la réglementation.*

*Après examen et discussion, l'assemblée générale autorise le syndic à mettre en place la dématérialisation pour la participation aux assemblées générales, sous réserve que le coût à la charge du syndicat ne dépasse pas la somme de :*

- 150,00 € HT correspondant à la « salle » pour la tenue de l'assemblée*
- 6,00 € HT par copropriétaire.*

*Les frais équivalents à la tenue de la convocation d'assemblée générale seront répartis en charges communes générales.*

*Les budgets prévisionnels en cours et à venir sont adaptés en conséquence.*

*Régularisation administrative : comme les dispositions actuelles le permettent, (COVID-19 / Réunions privées non autorisées et/ou Recommandations Gouvernementales), l'assemblée valide le principe de la convocation de la présente assemblée générale sous ce format dématérialisé dans l'hypothèse où le syndicat y a eu recours.*

*La résolution est mise aux voix :*

<i>VOTENT POUR</i>	<i>6076 / 6859 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (130 tantièmes votant par correspondance, 5946 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)</i>
<i>VOTENT CONTRE</i>	<i>783 / 6859 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (783 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)</i>
<i>M. DUVAL/BARON Nicolas (160), SARL JAMY (623)</i>	
<i>ABSTENTION</i>	<i>NEANT</i>

***Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.***

**Résolution n°20 : Souscription d'une police protection juridique copropriété.**  
**(Art 24).**

L'Assemblée Générale examine la proposition d'assurance reçue, dont le montant est calculé en fonction des mètres carrés indiqués sur le permis de construire joint à la présente convocation et choisit de :

- Souscrire une protection juridique "copropriété", (cf en PJ) moyennant une prime **TTC de 400,00 €**,  
**(somme intégrée aux budgets prévisionnels en cours et à venir).**

L'assemblée déclare avoir pris connaissance des conditions de celle-ci et entérine cette décision.

VOTENT POUR 1704 / 6859 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (130  
tantièmes votant par correspondance, 1574 tantièmes votant en  
présentiel ou par procuration)

M. ou Mme REBOUL - JOUBERT BENOIT ET MARLENE (124), M. ou Mme LEBRETON LUC  
(180), M. COLLINS SEAN (180), M. DEHAYE GUILLAUME (206), M. ou Mme CLARKE  
ADRIAN (131), M. LOISEL MICHEL (149), M. ou Mme FLYNN SHAUN (157), M.  
ALEXANDRE Valentin (130), Mme QUANE MARGARET (184), M. ou Mme CURIEN PATRICE  
(183), Mme O'DRISCOLL JULIA (80)

VOTENT CONTRE 5155 / 6859 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (5155  
tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

ABSTENTION NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.**

**Résolution n°21 : A la demande de la commune de Maniquerville, décision à prendre**  
**concernant le transfert de la propriété du réseau passant sur le terrain communal,**  
**(cf. en PJ). (Art. 25-1).**

L'Assemblée est invitée à se prononcer sur le transfert de propriété du réseau d'assainissement situé sur le terrain communal au syndicat d'assainissement local afin d'en assurer l'entretien.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée valide le transfert de la propriété du réseau d'assainissement passant sur le terrain communal au syndicat local d'assainissement.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR 5804 / 10000 tantièmes (130 tantièmes votant par  
correspondance, 5674 tantièmes votant en présentiel ou par  
procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION 1055 / 10000 tantièmes (1055 tantièmes votant en présentiel ou  
par procuration)

SCI L2IMMO (1055)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**

**Résolution n°22 : Décision de procéder aux travaux de « Nettoyage / Démoussage des toitures » du « Bâtiment Château » de la résidence, (cf. PJ devis), (Art 25-1).**

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 2 000,00 € HT est retenue (limitation du démoussage à la face Nord du bâtiment)
- donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 2000,00 € HT, (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence.
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune spéciale « Bâtiment Château » est retenue.
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour.
- L'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charges communes générales et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charges communes générales, permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment, (si différent). Le solde, (s'il en existe) du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	5968 / 10000 tantièmes (253 tantièmes votant par correspondance, 5715 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**

**Résolution n°23 : Décision de procéder aux travaux de « Nettoyage / Démoussage des toitures » des Bâtiments « Hameau » de la résidence, (cf. PJ devis), (Art 25-1).**

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

·La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 2 000,00 € HT est retenue, (limitation du démoissage à la face Nord du bâtiment).

- donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 2000,00 € HT, (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune spéciale des Bâtiments « Hameau » est retenue.

- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour.

- L'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charges communes générales et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charges communes générales, permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment, (si différent). Le solde, (s'il en existe) du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	6859 / 10000 tantièmes (130 tantièmes votant par correspondance, 6729 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**

**Résolution n°24 : Décision de procéder à la validation de la mission du maître d'œuvre relativement aux travaux de "ravalement des façades" de la résidence, (cf PJ devis), (Art 25-1).**

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de missionner un maître d'œuvre relativement à l'étude préalable des travaux de ravalement des façades, avec au préalable :

- les honoraires de maîtrise d'œuvre, assurée par (Cabinet à choisir par le Conseil Syndical), pour un montant de **5 000,00 HT**,
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale est retenue.
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour.
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	NEANT
VOTENT CONTRE	6859 / 10000 tantièmes (130 tantièmes votant par correspondance, 6729 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.**

**Résolution n°25 : Questions diverses, (pas de vote) :**

Les copropriétaires sont invités à faire part au syndic de toutes remarques concernant l'entretien de la résidence ou la tenue des dossiers présents et à venir.

Ces délibérations n'ont pas valeur de décisions exécutoires.

- Prévision date prochaine Assemblée : **2ème semestre 2021**, (sauf Imprévus).

- Prévision questions à débattre à la prochaine Assemblée : **NEANT**.

- Choix des entreprises à consulter dans le cadre de la mise en concurrence des contrats ou dans le cadre des travaux à faire ou à proposer : **NEANT**.

- Remarques sur la tenue de l'immeuble : **NEANT**.

Divers copropriétaires souhaitent que la Société d'Exploitation améliore l'entretien de l'entrée de la résidence.

- Chaque copropriétaire qui le souhaite est invité à porter sa candidature en qualité de membre du conseil syndical, en faisant une demande/information auprès du syndic pour enregistrement afin que la prochaine assemblée générale puisse en délibérer et statuer.

- La préparation de l'ordre du jour sera faite en concertation avec le conseil syndical dans des délais de prévenance adéquats. Cet ordre du jour ne sera transmis aux copropriétaires qu'après validation par le Conseil Syndical.

La séance est levée 20H05

Ont signé :

**Président**  
**M. HEIDET**

**Secrétaire**  
**Cabinet CGS-DG**



Gilles SEMAVOINE  
Le Gérant

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gilles SEMAVOINE', written over a horizontal line.

L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique :

" Les actions qui ont pour objet de contester les 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionnée à la première phrase du présent alinéa. "