

SDC Lot Volume 11-Appart City Agen

34 Rue Lafayette

47000, AGEN

PROCES-VERBAL de ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE du 20/06/2022

Les copropriétaires de l'immeuble : S1037 SDC Lot Volume 11-Appart City Agen 34 Rue Lafayette 47000, AGEN se sont réunis en assemblée générale « connectée à distance », à la suite de la convocation que le Syndic 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 :

Ordre du jour

- 1- Election de la présidence de séance - Art. 24 - Article 24 (Majorité simple)
- 1- Election de la présidence de séance - Art. 24 - Article 24 (Majorité simple)
- 2- Election au poste de scrutateur de séance - Art. 24 - Article 24 (Majorité simple)
- 3- Election au poste de secrétaire de séance - Art. 24 - Article 24 (Majorité simple)
- 4- Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2021 - Art. 24 - Article 24 (Majorité simple)
- 5- Budget prévisionnel N+2 - Art. 24 - Article 24 (Majorité simple)
- 6- A la demande de la société d'exploitation, décision à prendre concernant les travaux de remise en état des sols de voie de circulation et des peintures des couloirs (voir demande jointe à la convocation) - Art. 24 - Article 24 (Majorité simple)
- 7- Contrôle Technique Quinquennal (CTQ) : souscription d'un contrat CTQ périodique - Art. 24 - Article 24 (Majorité simple)
- 8- Résolution informative : points sur les sinistres en cours - pas de vote
- 9- Résolution informative Loi Climat : PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux)/Fonds de Travaux/DPE (Diagnostic de Performance Energétique) - Pas de vote
- 10- Questions diverses - pas de vote

Il a été dressé une feuille de présence qui tient compte des participations, à distance, en vote par correspondance qui atteste :

Etaient PRESENTS ET/OU REPRESENTES :	73 copropriétaires représentant 749.0 / 1000.0 ièmes
Etaient ABSENTS :	28 copropriétaires représentant 244.0 / 1000.0 ièmes

Copropriétaires absents non représentés à la cloture de la séance : Claude Calac (7), Pierre Jacquemard (10), Florian Guinard (7), Laurent Philippe (7), Isabelle Baechler (17), Claude Fossard (7), Denis Neyrand (12), Nicolas Et Nathalie Planque Et Hebert (8), Jean Marc Humeau (8), L. Et P. Ferron Et Rollo (7), Ludovic Fortin (7), Jean Le Cuff (21), Etienne Guillaume (10), Thierry Plainard (7), Christophe Mechain (7), Vinet Et Maillet Jegou (8), Brice Robin (8), Christophe Manond (9), Henri Charles Harari De Chazelles (17), Thierry Solas (8), Laurent Caron (11), Emmanuelle Robert (11), Jean Leichtnam (7), Emmanuel Cherrier (8), Bruno Squarzanti (8), Pascal Grimontez (7), Myriam Brunet (0), Marie Hélène Collet (0)

La séance a débuté le 20 juin 2022 à 10:42:46 (GMT+01:00) Paris

1- Election de la présidence de séance - Art. 24- Article 24 (Majorité simple)

Le syndic indiquera la personne candidate à l'élection de la présidence de séance :

La candidature de **M FOUILLOUX PAUL MARC** présent à la présidence de séance est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	98,38%	730.0 / 742.0	71 / 72

Contre	0,00%	0.0 / 742.0	0 / 72
Abstention	1,62%	12.0 / 742.0	1 / 72

Se sont exprimés : 72 / 72

Se sont abstenus : Claude Pretot (12)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Claude Pretot (12)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

2- Election au poste de scrutateur de séance - Art. 24- Article 24 (Majorité simple)

Le syndic indiquera la personne candidate à l'élection au poste de scrutateur de séance :

La candidature de **M. LACAUSSADE** en qualité de scrutateur de séance est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	90,70%	673.0 / 742.0	64 / 72
Contre	0,00%	0.0 / 742.0	0 / 72
Abstention	9,30%	69.0 / 742.0	8 / 72

Se sont exprimés : 72 / 72

Se sont abstenus : Laurent Saint Blancat (7), Mickael Bacon (7), Nicolas Frionnet (7), Beguin Thierry (8), Laetitia Et Christel Fatticci (11), Alain Vaudois (9), Romain Et Emilie Loridan Et Lehoucq (8), Claude Pretot (12)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Claude Pretot (12)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

3- Election au poste de secrétaire de séance - Art. 24- Article 24 (Majorité simple)

Réglementairement le syndic est d'ordinaire secrétaire de séance (en l'absence de candidature pour le poste).

Le syndic indiquera, le cas échéant, la personne candidate au poste de secrétaire de séance :

La candidature du cabinet **C.G.S Département Gestion** en qualité de secrétaire de séance est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	92,18%	684.0 / 742.0	65 / 72
Contre	0,00%	0.0 / 742.0	0 / 72
Abstention	7,82%	58.0 / 742.0	7 / 72

Se sont exprimés : 72 / 72

Se sont abstenus : Laurent Saint Blancat (7), Mickael Bacon (7), Nicolas Frionnet (7), Beguin Thierry (8), Alain Vaudois (9), Romain Et Emilie Loridan Et Lehoucq (8), Claude Pretot (12)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Claude Pretot (12)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

4- Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2021 - Art. 24- Article 24 (Majorité simple)

Les comptes présentés intègrent les comptes de l'exercice comptable précédent clôturés pour la bonne régularisation administrative comptable et financière du syndicat. Le syndic précise que, le cas échéant, il sera possible de régulariser une opération comptable sur l'exercice comptable suivant, soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 31/12/2021 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 42 141,28 € dont 18 483,91 € au titre des opérations courantes et de 23 657,37 € au titre des opérations exceptionnelles (cf. annexes 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 31/12/2021 sont mis aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	93,94%	697.0 / 742.0	68 / 72
Contre	1,48%	11.0 / 742.0	1 / 72
Abstention	4,58%	34.0 / 742.0	3 / 72

Se sont exprimés : 72 / 72

Se sont opposés à la décision : Rachel Duprat (11)

Se sont abstenus : Jean Hugues Acquier (17), François Et Angella Elenqa Breguet (8), Alain Vaudois (9)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

5- Budget prévisionnel N+2 - Art. 24- Article 24 (Majorité simple)

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 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de 19 440,00 euros 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 :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	98,52%	731.0 / 742.0	71 / 72
Contre	0,00%	0.0 / 742.0	0 / 72
Abstention	1,48%	11.0 / 742.0	1 / 72

Se sont exprimés : 72 / 72

Se sont abstenus : Laetitia Et Christel Fatticci (11)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

6- A la demande de la société d'exploitation, décision à prendre concernant les travaux de remise en état des sols de voie de circulation et des peintures des couloirs (voir demande jointe à la convocation) - Art. 24- Article 24 (Majorité simple)

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux suivant avec au préalable suivant la demande de la société d'exploitation jointe à la convocation et indiqué ci-dessous :

« L'Assemblée Générale, après :

- avoir pris connaissance de la demande de remise en état des sols de voies de circulation et des peintures des couloirs nécessaire pour remédier aux éléments de vétusté les plus avancés et garantir le niveau d'exploitation essentiel et ce, dans la période la plus propice à la réalisation de ces travaux et, après avoir entendu les explications du syndic et du conseil syndical,

Décide la réalisation de ces travaux et vote à cet effet le budget de 55 562 € HT qui se décompose comme suit :

- dépose, ragréage, pose sol moquette en dalles : 18384 € HT
- Fourniture dalles moquettes : 7842 € HT
- remplacement des seuils : 320 € HT
- évacuation des déchets : 2280 € HT
- peinture des murs, plafonds, portes palières et : 26736 € HT

Les travaux seront réalisés par l'exploitation en collaboration totale avec le conseil syndical et le syndic ». Appart City a expressément accepté que soit inscrit dans cette résolution la prise en charge de ces travaux par le preneur pour les propriétaires ayant signé le bail de l'accord 2017 au titre duquel un effort de loyer avait été consenti.

- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 2 % HT du marché HT retenu soit 1 112,00€ HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- 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 suivant le calendrier ci-dessous :
- 50 % en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;
- 50 % en même temps que les appels de fonds pour le 4ème trimestre 2022.

Sont entrés et présents : Jean Sebastien Humetz (7)

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	96,80%	725.0 / 749.0	70 / 73
Contre	0,00%	0.0 / 749.0	0 / 73
Abstention	3,20%	24.0 / 749.0	3 / 73

Se sont exprimés : 73 / 73

Se sont abstenus : François Et Angella Elenga Breguet (8), Alain Vaudois (9), Jean Sebastien Humetz (7)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Jean Sebastien Humetz (7)

Cette résolution est Acceptée à la majorité

7- Contrôle Technique Quinquennal (CTQ) : souscription d'un contrat CTQ périodique - Art. 24- Article 24 (Majorité simple)

Conformément aux articles R134-11 à R134-13 (reproduits en annexe jointe à la présente convocation) les ascenseurs sont soumis à un contrôle technique quinquennal (CTQ) périodique portant sur leur état de fonctionnement et sur la sécurité des personnes.

Ce contrôle technique obligatoire a pour objet de vérifier que les ascenseurs sont équipés des dispositifs permettant la réalisation des objectifs de sécurité mentionnés à l'article R. 134-2 du CCH et que ces dispositifs sont en bon état mais également de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

Le contrôle technique doit être réalisé tous les 5 ans par un contrôleur technique habilité. Le propriétaire doit impérativement faire appel à un contrôleur technique relevant de l'une des 4 catégories autorisées dans l'article R134-12 I CCH (ci-dessous).

Le contrat conclu entre la personne chargée du contrôle et le propriétaire définit les conditions dans lesquelles l'entreprise chargée de l'entretien accompagne le contrôleur lors de la réalisation de son contrôle.

La personne chargée du contrôle technique remet au propriétaire un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 134-4.

Le propriétaire d'ascenseur tient à la disposition de la personne chargée du contrôle technique le carnet d'entretien et le rapport annuel prévus à l'article R. 134-7.

Il s'assure également de l'intervention de l'entreprise chargée de l'entretien pendant le contrôle, comme prévu au contrat d'entretien. (Article R134-12 II et III reproduit ci-dessous).

Le contrôleur technique doit établir un rapport d'inspection indiquant les opérations réalisées et, s'il y a lieu, les défauts repérés. Le propriétaire doit transmettre ce rapport à l'entreprise chargée de l'entretien de l'ascenseur et, si des travaux sont nécessaires, aux personnes chargées de leur conception et de leur exécution (Article R134-13 reproduit ci-dessous).

Le syndicat des copropriétaires reste responsable de la levée des réserves et contrôle des actions mises en œuvre suite à la réalisation du contrôle technique réglementaire.

Un appel d'offre national a été lancé pour se faire. Seule la société ASCATEC intègre dans les clauses de leur contrat le transfert de responsabilité du syndicat des copropriétaires vers leur responsabilité professionnelle de sachant. Afin de lever cette responsabilité il est préconisé d'adjoindre au contrôle technique réglementaire les prestations incluses au forfait, par des professionnels qualifiés qui intègre:

1. Contrôle continu annuel de la qualité de maintenance réalisée sur les installations.
2. Contrôle de la périodicité légale des visites de maintenance réglementaire du prestataire.
3. Réalisation du CTQ réglementaire planifié en fonction des dates des précédents réalisés, dates de mises en services ou rénovation du ou des ascenseurs concernés.
4. L'analyse technique permanente pour garantir les travaux et réparation, si nécessaire.
5. La maîtrise des charges par la renégociation régulière du contrat de maintenance via un « contrat cadre étendu », commun à tous les prestataires.
6. L'assurance d'application des normes par la veille d'ordre technique & juridique.
7. Le traitement, les analyses techniques, voire la négociation des éventuels devis ponctuels hors contrat présentés par les ascensoristes.
8. Le traitement et l'analyse des rapports d'activités annuels de maintenance des prestataires.

L'assemblée générale prend acte des informations transmises et valide le principe de la souscription du contrat qui inclut les prestations ci-dessus énumérées auprès de la société spécialisée ASCATEC, pour un montant annuel de 552,00 € TTC.

Cette dépense sera intégrée au budget de fonctionnement prévisionnel établi de l'année en cours et à venir.

Sont entrés et présents : Marie Hélène Collet (0)

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	48,06%	360.0 / 749.0	40 / 73
Contre	48,73%	365.0 / 749.0	30 / 73
Abstention	3,20%	24.0 / 749.0	3 / 73

Se sont exprimés : 73 / 73

Se sont opposés à la décision : Bruno Ledergerber (7), Didier Dauge (7), Laurent Saint Blancat (7), Herve Lacaussade (7), Laurent Plissonneau (7), Remy Schneider (7), Jean Michel Methiviez (7), Jean Sebastien Humetz (7), Amandine Autreau (10), Yves Jan (7), Herve Lesteven (7), Gilbert Fraysse (7), Lionel Amato (8), Claude Pretot (12), Thierry Ketterlin (10), Jean Chaignaud (8), Pierre Thevenin (8), Jean Francois Labes (8), Philippe Auguie (8), Bernard Cariou (11), Jeremie Fovelle (7), Nicolas Frionnet (7), Remy Hannequin (7), Antony Camblan (7), Jean Hugues Acquier (17), Véronique Bonneau (12), Thierry Et A. Gouban Et Pallaro (10), Rachel Duprat (11), Martial Ou Valerie Breton (8), Francine Regnier (8), Jonathan Tassy (7), Romain Francois (7), Stephane Sigalas (8), Jean Pierre Intilia (9), Bernardo Vazquez (12), Raphael Baltzer (12), Xavier Laurent (10), Patrice Magnol (8), Stephane Millabet (8), Andre Nicolle (25)

Se sont abstenus : Christophe Becq (8), Jacques Melot (8), François Et Angella Elenqa Breguet (8)

Cette résolution est Refusée à la majorité

8- Résolution informative : points sur les sinistres en cours - pas de vote

Le syndic informe l'assemblée sur les sinistres d'assurance qui sont en cours sur la résidence :

- Dossier Parking : Une déclaration de sinistre a été ouverte suite à l'affaissement du parking aérien de l'immeuble.

Les opérations d'expertises ont mis en lumière un effondrement d'un bâti non accessible.

Suite aux expertises accord de l'expert pour la prise en charge (en dehors de la franchise prévue dans le contrat) des travaux de réparation du bâti ainsi que de l'enrobé qui aura été décastré.

- Une fuite sur un groupe climatisation a engendré des dégâts sur la moquette du 1er étage.

Une déclaration à l'assurance multirisque de l'immeuble a été effectuée.

Celle-ci prend en charge la partie de la moquette endommagée par le sinistre, la société d'exploitation prendra en charge le reste de l'étage.

Cette résolution est non soumise au vote

9- Résolution informative Loi Climat : PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux) / Fonds de Travaux / DPE (Diagnostic de Performance Energétique) - Pas de vote

1 - Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT):

L'assemblée générale reconnaît avoir été informée des dispositions de l'article 171 de la loi du 22 août 2021, « portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » qui, modifiant les articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, crée l'obligation d'élaborer projet de plan de travaux qui se transformera ensuite, par le vote des copropriétaires, en plan de travaux.

Cette mesure concernera, à l'issue d'un délai de 15 ans suivant la réception des travaux de construction (puis tous les dix ans), les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation. Elle entrera en vigueur :

· le 1 janvier 2023 pour les immeubles de plus de 200 lots ; · le 1 janvier 2024 pour les immeubles de 50 à 200 lots ; · le 1er janvier 2025 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

Si l'immeuble a fait l'objet d'un diagnostic technique global en cours de validité ne faisant apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat sera dispensé de l'obligation d'élaborer un plan pluriannuel durant la période de validité du diagnostic. Le plan, chiffré sur 10 ans, comportera :

- la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergies.
- une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation.
- une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années (à noter que la liste des travaux ainsi que l'échéancier doivent figurer dans le carnet d'entretien de l'immeuble).

Inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires par le syndic, l'établissement du projet de plan pluriannuel relèvera d'un vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, tandis que son adoption (totale ou partielle) nécessitera la majorité de l'article 25 par la première assemblée générale qui suivra l'élaboration ou la révision de ce projet.

2 - Fonds de Travaux :

La loi susvisée prévoit que : « dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de 10 ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

1. de l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ;
2. de la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
3. des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;
4. des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux ».

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire à laquelle chaque copropriétaire contribue selon les mêmes modalités que celles décidées pour le versement des provisions du budget prévisionnel. Son montant ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel. À défaut d'adoption d'un tel plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % de ce budget. L'assemblée générale peut toutefois décider d'un montant supérieur à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il est prévu que « les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot. L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot ». Associé à l'élaboration d'un programme chiffré des travaux sur une période de dix ans, ce versement de provisions sur fonds dédié est clairement au service d'une rénovation accélérée des immeubles en copropriété.

3 - Diagnostic de Performance Energétique (DPE) :

L'assemblée générale est informée que les dispositions de l'article L 126-31 du Code de la Construction et de l'habitation (modifié par la loi du 22 août 2021 « portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ») font obligation au syndic, cf. résolution suivante.

L'assemblée en prend acte

Cette résolution est non soumise au vote

10- 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.

Le syndic communique avec la présente convocation une copie du compte rendu du conseil syndical du 8 Juin 2021.

Ces délibérations n'ont pas valeur de décisions exécutoires.

- Prévision date prochaine assemblée : 20/ 03/2023 (sauf imprévus).*
- Prévision de questions à débattre à la prochaine assemblée :*
- 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:*
- Remarques sur la tenue de l'immeuble :*
- 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.*

Cette résolution est non soumise au vote

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée le 20 juin 2022 à 12:36:01 (GMT+01:00) Paris

<p><i>Le président</i> Paul Marc Fouilloux</p> 	<p><i>Le secrétaire</i> Gestionnaire Copropriété</p> 	<p><i>Les scrutateurs</i> Herve Lacaussade</p> 
--	---	--

ARTICLE 42, ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

"Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndic. Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionnés au deuxième alinéa du présent article. S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30."