

HAMEAU DU SOLEIL

11100 NARBONNE PLAGES

Le **mardi 07 novembre 2023** à 09h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis A LA SALLE HENRI DE MONTFREID AVENUE DU THEATRE 11100 NARBONNE PLAGES

Copropriétaires présents et représentés et votants par correspondance:

M. ou Mme CALERO - CHALET JOEL ET NICOLE (252) - M. ou Mme CASAGRANDE LAURENT (347) - M. ou Mme CORREZE CHRISTIAN (351) - M. ou Mme DEBAT GUY (239) - M. ou Mme JET JOEL (72) - M. ou Mme LAFFORGUE PATRICK (347) - M. ou Mme LAUER MICHEL (72) - M. ou Mme LOPEZ CLAUDE (238) - Madame MARTIN GERALDINE (239) représentant M. ou Mme NABAIS JOSE (348), M. et Mme OLIVIERI JEAN MICHEL (239) - M. ou Mme MELE ANTOINE (238) représentant Madame CHICOUANE MARTINE (258) - Monsieur PICARD ALAIN (72) - M. ou Mme SALMERON-AZIKI BRUNO ET FATIMA (238) - Madame VIALA GENEVIEVE (239) -

**sont présents ou représentés ou votant par correspondance : 16 / 41 copropriétaires, totalisant**

**3789 / 8229 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

Monsieur AREXY JEAN CLAUDE (72), M. ou Mme BEZARD-SCHMITT OLIVIER ET NADEGE (251), M. ou Mme BLANCQUART MICHEL (423), Madame BOUMLIL ZORA (347), M. ou Mme BOUVET LOIC (72), Monsieur BOUZIGUET PASCAL (358), M. ou Mme CAYSSIOLS JACKY (258), Madame DELABRE MARIE (347), M. ou Mme FOURNIER MICHEL (72), M. ou Mme JELIC SLAVOLJUB (72), M. ou Mme LABORDERIE JACQUES (330), M. ou Mme LEGRAND ALAIN (72), Madame LOISEL SOPHIE (351), M. ou Mme LUTIN LOUIS (144), M. ou Mme MC MILAN-CONROE JOHN ET CAROLYN (72), Mesdames MONTAGNE BERNADETTE ET LAURENCE (258), M. ou Mme MORENO DIDIER (72), M. ou Mme PISTRE MAURICE (72), M. ou Mme PUERTO JEAN PHILIPPE (72), M. ou Mme SAINT PIERRE PAUL (72), Madame SARAZIN JOSETTE (239), M. ou Mme SEMAT-COUZIGNE MONIQUE ET JEROME (72), M. ou Mme TAVELLA JEAN (72), Madame TROCH CAROLE (238), Madame WAUTELET CLAUDINE CHEZ LOUREIRO SYLVIA (32),

**sont absents ou non représentés : 25 / 41 copropriétaires, totalisant**

**4440 / 8229 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

**Question n° 01**

**Election du président de séance**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance Mme MELE .

Vote(nt) **POUR : 16** copropriétaire(s) totalisant **3789 / 3789** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Question n° 02**

**Election de scrutateur**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur M. LOPEZ CLAUDE

Vote(nt) **POUR : 16** copropriétaire(s) totalisant **3789 / 3789** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

LN

NL

LC

### Question n° 03

#### Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance Mélissa LUQUE, Agence GUY HOQUET.

Vote(nt) **POUR** : 16 copropriétaire(s) totalisant **3789 / 3789** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

### Question n° 04

#### Approbation des comptes

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Vote(nt) **POUR** : 16 copropriétaire(s) totalisant **3789 / 3789** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

### Question n° 05

#### Désignation du syndic

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale désigne, comme syndic GUY HOQUET, SAS LES HAUTS DE NARBONNE, représenté par M. David MOULARDE, titulaire de la carte professionnelle mention syndic de copropriété n° 11022015000001546 délivrée le 03/11/2021 par la CCI de l'Aude  
Le syndic est nommé pour une durée de 3 ans qui commencera le 16/11/2023 pour se terminer le 15/11/2026.

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

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

Vote(nt) **POUR** : 16 copropriétaire(s) totalisant **3789 / 8229** tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : 16 copropriétaire(s) totalisant **3789 / 3789** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

L M.

NL

LC

## Question n° 06

### Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/07/2024 au 30/06/2025, à la somme de 5 700 € TTC.

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque semestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : **16** copropriétaire(s) totalisant **3789 / 3789** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

## Question n° 07

### Modification de la date d'arrêté des comptes au 31/03

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

La date d'arrêté des comptes de votre copropriété est actuellement au 30/06, ce qui ne permet pas de tenir une assemblée générale durant la saison estivale.

Il est donc proposé de modifier la date de votre exercice comptable au 31/03.

Vote(nt) **POUR** : **16** copropriétaire(s) totalisant **3789 / 8229** tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **16** copropriétaire(s) totalisant **3789 / 3789** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

## Question n° 08

### Décision à prendre sur le placement du loyer du garage reçu

Conditions de majorité de l'Article 24.

Votre copropriété perçoit le loyer du garage loué par MME MELE.

La copropriété doit décider du traitement de ces fonds, nous pouvons les placer sur le fonds travaux que vous possédez ou à la clôture de chaque exercice comptable, les restituer sur le compte charge de chacun.

L'assemblée générale, après en avoir délibérée, décide de:

- placer ces fonds sur le fonds travaux détenu

Vote(nt) **POUR** : **13** copropriétaire(s) totalisant **3407 / 3645** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **238 / 3645** tantièmes.

Ont voté contre : SALMERON-AZIKI BRUNO ET FATIMA (238),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **144 / 3789** tantièmes.

Se sont abstenus : LAUER MICHEL (72), PICARD ALAIN (72),

LM

NL

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

40

**Question n° 09**

**Placement des avances travaux détenues sur le livret A**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Votre copropriété dispose d'une avance travaux d'un montant de 7 644.34 €.

Vous avez la possibilité de placer ces fonds sur le livret A de votre copropriété afin d'obtenir des intérêts.

L'assemblée générale, après en avoir délibérée, décide de placer cette avance travaux sur le livret A de la copropriété.

Vote(nt) **POUR** : **16** copropriétaire(s) totalisant **3789 / 3789** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Question n° 10**

**Montant des marchés nécessitant un appel à la concurrence (article 21.2 de la loi SRU)**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale décide de fixer à 500 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et les contrats autres que celui du syndic, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question.

Vote(nt) **POUR** : **14** copropriétaire(s) totalisant **3204 / 8229** tantièmes.

Non **VOTANT** : copropriétaire(s) 2 totalisant 585 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : LAFFORGUE PATRICK (347), SALMERON-AZIKI BRUNO ET FATIMA (238),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **14** copropriétaire(s) totalisant **3204 / 3204** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

**Question n° 11**

**Désignation des membres du conseil syndical**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

Les membres du conseil syndical actuels sont: Pas de conseil syndical

Se portent candidat(e)s MME MARTIN, MME MELE, M. DEBAT

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical pour une durée de 3 ans:

MME MARTIN, MME MELE, M. DEBAT

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **3442 / 8229** tantièmes.

Non **VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 347 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : LAFFORGUE PATRICK (347),

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

L 21

NL

LC

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **15** copropriétaire(s) totalisant **3442 / 3442** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

**Question n° 12**

**Montant des marchés au delà duquel l'autorisation du conseil syndical est nécessaire**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale décide de fixer à 500 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et contrats autres que le contrat de syndic à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Vote(nt) **POUR** : **16** copropriétaire(s) totalisant **3789 / 8229** tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **16** copropriétaire(s) totalisant **3789 / 3789** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

**Question n° 13**

**Autorisation au syndic de demander des devis pour la réalisation du diagnostic technique global de la résidence**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale autorise le syndic à demander des devis dans le but d'élaborer un diagnostic technique global (DTG) prévu par les dispositions de l'article L. 731-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

A noter que l'établissement d'un DTG n'est pas obligatoire. En revanche dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation, le syndicat des copropriétaires doit constituer un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la réception sauf si le diagnostic global de l'article L. 731-1 du CCH a été réalisé et ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années (le syndicat sera alors dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité de ce diagnostic)

Vote(nt) **POUR** : **3** copropriétaire(s) totalisant **657 / 3478** tantièmes. Ont voté pour : JET JOEL (72), LAFFORGUE PATRICK (347), SALMERON-AZIKI BRUNO ET FATIMA (238),

Vote(nt) **CONTRE** : **11** copropriétaire(s) totalisant **2821 / 3478** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **311 / 3789** tantièmes.

Se sont abstenus : PICARD ALAIN (72), VIALA GENEVIEVE (239),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

W H.

NL

LC

#### Question n° 14

**A la demande MME MARTIN, afin de sécuriser les escaliers et le bâtiment, mise en place d'un éclairage**

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale prend acte des devis joints à la présente convocation:

- Entreprise AD DOMOTIQUE pour un montant de 684.50 € TTC (TVA 10%)
- Entreprise SCANZI pour un montant de ..... € TTC (devis non reçu )
- Entreprise ELECTRICITE AUDOISE pour un montant de ..... € TTC (devis non reçu)

L'assemblée générale décide de voter un budget maximum de 684.50 € T.T.C. pour la réalisation de ces travaux et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Le devis le moins disant sera validé.

- L'assemblée générale décide de fixer le début des travaux à la date suivante : dès que possible
- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis selon les tantièmes charges garages et logements.

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires selon les modalités suivantes:

Date d'exigibilité des fonds au: 01/01/2024

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant **861 / 933** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **72 / 933** tantièmes.

Ont voté contre : LAUER MICHEL (72),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés

#### Question n° 15

**A la demande de M. ET MME OLIVIERI pose d'un panneau stationnement interdit au niveau de l'aire de déchargement**

Conditions de majorité de l'Article 24.

En raison de stationnements constatés au niveau de l'aire de déchargement, M. ET MME OLIVIERI demandent la mise en place d'un panneau interdit de stationner .

L'assemblée générale prend acte du devis joint à la présente convocation:

- Entreprise LOPEZ PASCAL pour un montant de 330.00 € TTC

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions du devis, après avoir délibéré, décide d'effectuer la pose d'un panneau stationnement interdit au niveau de l'aire de déchargement

retient la proposition de l'entreprise LOPEZ PASCAL pour un montant de 330.00 € TTC et autorise le syndic à passer commande en conséquences.

ou

L'assemblée générale décide de voter un budget maximum de ..... € T.T.C. pour la réalisation de ces travaux et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

- L'assemblée générale décide de fixer le début des travaux à la date suivante : dès que possible
- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis selon les tantièmes charges générales

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires selon les modalités suivantes:

Date d'exigibilité des fonds au:

ou

- le financement est réalisé avec les avances travaux détenues, la date d'exigibilité est au jour de l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **1099 / 3789** tantièmes. Ont voté pour : JET JOEL (72), MARTIN GERALDINE (239), OLIVIERI JEAN MICHEL (239), PICARD ALAIN (72), SALMERON-AZIKI BRUNO ET FATIMA (238), VIALA GENEVIEVE (239),

Vote(nt) **CONTRE** : 10 copropriétaire(s) totalisant **2690 / 3789** tantièmes.

L H

NL

LC

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

Ce point sera étudié avec le conseil syndical afin de trouver une solution moins onéreuse. La solution sera proposée lors de la prochaine assemblée générale.

#### Question n° 16

##### **A la demande de MME MARTIN (lot 26), autorisation de remplacer son auvent**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise MME MARTIN à effectuer, à ses frais exclusifs, le remplacement de son auvent tel que définis aux descriptifs et plans joints à la présente convocation sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) seul(s) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Vote(nt) **POUR** : **16** copropriétaire(s) totalisant **3789 / 8229** tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **16** copropriétaire(s) totalisant **3789 / 3789** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

#### Question n° 17

##### **A la demande de M. CALERO (lot 2) autorisation de déplacer sa climatisation**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise M. CALERO à effectuer, à ses frais exclusifs, le déplacement de sa climatisation lors de son remplacement tel que définis aux descriptifs et plans joints à la présente convocation sous réserve de :

majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **12** copropriétaire(s) totalisant **3059 / 3131** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **72 / 3131** tantièmes.

Ont voté contre : PICARD ALAIN (72),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **658 / 3789** tantièmes.

Se sont abstenus : LAFFORGUE PATRICK (347), LAUER MICHEL (72), VIALA GENEVIEVE (239),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

### Question n° 18

#### Envoi dématérialisé des documents (sans vote)

Résolution non soumise à un vote.

Envoi dématérialisé des convocations et des procès verbaux d'assemblée générale, des notifications et des mises en demeure est possible (décret du 21 Octobre 2015).

Utiliser cette solution permettra de:

- Ne plus vous déplacer à la poste et faciliter la réception de ces documents
- Baisser vos charges

Un formulaire est joint à votre convocation, il est impératif de nous le retourner complété, daté et signé pour mettre en oeuvre l'envoi dématérialisé. Il s'agit d'une démarche individuelle non obligatoire mais conseillée

### Question n° 19

#### Questions diverses (sans vote)

Résolution non soumise à un vote.

- Point avec les copropriétaires sur le modificatif du règlement de copropriété prévu en 2026.

- Les copropriétaires présents à l'assemblée générale demandent que les véhicules des parkings n°38 et 37 ne gênent pas le passage piéton.

- La destination de l'ancien local à poubelle sera abordée lors de la prochaine assemblée générale (suite à un copropriétaire, local à vélo....)

- Les copropriétaires souhaitent que la prochaine assemblée générale soit fixée au mois de juillet 2024.

\*\*\*\*\*

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

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 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le

LM

NL

LC

projet de résolution porte sur l'application du e du point II 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. 45

À l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

\*\*\*\*\*

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat. Possibilité d'un second vote avec majorité allégée pour les travaux d'amélioration.
4. Art.26-1 : Lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

\*\*\*\*\*

**L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 11h00.**

#### DISPOSITIONS LEGALES :


Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

En outre, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " 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 1 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 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

**Le président**

Mme MELE

LM  


**Les scrutateurs**

M. LOPEZ CLAUDE

  
NL

**Le secrétaire**

Mélissa LUQUE

