

Procès Verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 31/03/2025 à 17h00
pour 3 MARNE
3 Rue De La Marne 42100 SAINT ETIENNE

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le syndic **IMMO DE FRANCE FV - ST ETIENNE** par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer dans la salle **IMMO DE FRANCE FOREZ VELAY** au 47 Rue de la Montat 42100 ST ETIENNE sur l'ordre du jour suivant :

1. **Election du Président de séance** - Majorité simple (Art. 24)
2. **Election des scrutateurs** - Majorité simple (Art. 24)
3. **Election du secrétaire de séance** - Majorité simple (Art. 24)
4. **Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année écoulée** - Majorité simple (Art. 24)
5. **Quitus au Syndic** - Majorité simple (Art. 24)
6. **Désignation du syndic** - Majorité absolue (Art. 25)
7. **Budget prévisionnel prochain exercice N+2** - Majorité simple (Art. 24)
8. **Election des membres du conseil syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
9. **Fixation du seuil à partir duquel la mise en concurrence des contrats et marchés est obligatoire** - Majorité absolue (Art. 25)
10. **Fixation du seuil des marchés travaux et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire** - Majorité absolue (Art. 25)
11. **Travaux de mise en conformité de l'ascenseur suite au contrôle quinquennal - majorité simple** - Majorité simple (Art. 24)
 - 11.1. **Choix du fournisseur** - Majorité simple (Art. 24)
 - 11.2. **Mandat au conseil syndical** - Majorité absolue (Art. 25)
 - 11.3. **Modalité de financement et échéancier des appels** - Majorité simple (Art. 24)
 - 11.4. **Honoraires** - Majorité simple (Art. 24)
12. **Résolution à adopter concernant la mise en conformité du règlement de copropriété suite à la réalisation de l'audit réglementaire issue de la loi ELAN** - Majorité simple (Art. 24)
 - 12.1. **Mise en conformité juridique du règlement de copropriété** - Majorité simple (Art. 24)
 - 12.2. **Adaptation juridique du règlement de copropriété.** - Majorité simple (Art. 24)
 - 12.3. **Modalité de financement** - Majorité simple (Art. 24)
13. **Questions diverses** - Sans majorité

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émarginée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

Copropriétaires présents sur le premier vote : M. BICHON Loïc (72), Mme BOEUF Geneviève (56), M. LUROL Yannick (38), M. et Mme PINOT Michel (61), Mme SENECLAUZE Regine (47)

Soit 5 / 23 copropriétaires, représentant 274 / 1000 tantièmes.

Copropriétaires ayant voté par correspondance sur le premier vote : Mme DENIS Anne-Laure (64), INDIVISION DULAC - GALICHON (42), Mme ou M. HERRENBERGER Laurent (47), Mme ou M. MUNOZ Antonio (61), Mme SALA Emilie (57)

Soit 5 / 23 copropriétaires, représentant 271 / 1000 tantièmes.

Copropriétaires absents et non représentés sur le premier vote : SARL ABY IMMO (42), Mme BARRIER-VITROLLES Julie (11), M. CHASSAUBENE Marc (11), SCI CLAIRAL (32), Mme DELEAGE - UNA ISERE Jeanine (64), Mme ou M. ESSAKOUMBA OKOGO Igor (15), SUCCESSION FAURAND MESSY (89), Mme ou M. FRERE Xavier (19), Mme MAHIEU Therese (42), M. MAZILU Mihai (61), M. PIRRA Florent (11), Mme ou M. PONSONNET Georges (47), Mme RIMBOT Emmanuelle (11)

Soit 13 / 23 copropriétaires, représentant 455 / 1000 tantièmes.

À l'ouverture de séance, la feuille de présence fait ressortir que 10 copropriétaires sur 23 sont présents et représentés ou ont voté par correspondance. Ils réunissent 545 / 1000 tantièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 15-1 du décret 67-223 du 17/03/1967, ajouté par le décret 2019-650, les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis en début de réunion au Président du Conseil Syndical, ou à défaut à un membre du conseil syndical, afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de pouvoir.

1 Election du Président de séance VOTE

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de présidente de séance Mme SENECLAUZE.

Il est procédé à un vote

POUR	10 / 10 cp 545 / 545 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 545 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

2 Election des scrutateurs VOTE

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de ne pas désigner de scrutateur.

Il est procédé à un vote

POUR	10 / 10 cp 545 / 545 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 545 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

3 Election du secrétaire de séance VOTE

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale, en application de l'article 15 du Décret du 17 mars 1967, désigne le cabinet **IMMO DE FRANCE FV - ST ETIENNE** représenté par **Madame Claire MAISONNETTE**.

Il est procédé à un vote

POUR	10 / 10 cp 545 / 545 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 545 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

4 Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année écoulée VOTE

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du **01/10/2023** au **30/09/2024**, nécessaires à la validité de la décision et après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges de l'exercice de charges courantes pour un montant de **27 545.04 €**, ainsi que les opérations exceptionnelles et travaux pour un montant de **1 220.80 €**.

Le syndic précise qu'en date d'envoi des convocations il reste en attente des index d'eau chaude, le montant régularisation des charges individuelles sera actualisée dès réception des index correspondant.

Le solde de charges, lié à l'arrêt de ces comptes et joint à la convocation, devient immédiatement exigible du fait de la présente approbation.

Il est rappelé aux copropriétaires qu'au **30/09/2024** le fonds de travaux était alimenté à hauteur de 13 005.86 €.

Il est procédé à un vote

POUR	10 / 10 cp 545 / 545 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 545 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

5	Quitus au Syndic	VOTE
----------	-------------------------	------

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'assemblée générale, informée des actes accomplis par le syndic pendant l'exercice arrêté au **30/09/2024**, lui donne quitus plein, entier et définitif pour sa gestion.

Il est procédé à un vote

POUR	10 / 10 cp 545 / 545 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 545 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

6	Désignation du syndic	VOTE
----------	------------------------------	------

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

Résolution : L'Assemblée Générale, accepte le mandat du Cabinet **IMMO DE FRANCE FV - ST ETIENNE**, titulaire de la carte professionnelle, Gestion Immobilière numéro CPI 4202 2017 000 017 126, délivrée par la Préfecture de la Loire.

Son mandat prend effet le **31/03/2025** pour se terminer le **30/06/2026**.

Elle approuve la mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée.

L'assemblée Générale donne pouvoir au Président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Il est procédé à un vote

POUR	10 / 23 cp 545 / 1000 ta	CONTRE	0 / 23 cp 0 / 1000 ta	ABST.	0 / 23 cp 0 / 1000 ta
------	-----------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

7	Budget prévisionnel prochain exercice N+2	VOTE
----------	--	------

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation, pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du **01/10/2025** au **30/09/2026**, afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble pour un montant arrêté à la somme de **33 500.00 €**.

Les provisions correspondant au quart du budget voté seront appelées par le Syndic trimestriellement et d'avance.

Chaque provision est exigible le 1er jour de chaque trimestre (article 14-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965).

Ce présent budget pourra être réajusté en cas de nécessité lors de la prochaine assemblée générale.

Il est procédé à un vote

POUR	10 / 10 cp 545 / 545 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 545 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

8	Election des membres du conseil syndical	ELEC
----------	---	------

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

Proposition(s) : M. LUROL Yannick, Mme BOEUF Geneviève, M. BICHON Loïc, Mme SENECLAUZE Regine

Résolution : Pour rappel, la composition du conseil syndical est la suivante :

- BICHON Loïc
- BOEUF Geneviève
- LUROL Yannick

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical les copropriétaires ci-dessous énoncés :

M. LUROL Yannick, Mme BOEUF Geneviève, M. BICHON Loïc

en qualité de membres du Conseil Syndical.

L'assemblée générale fixe l'échéance du mandat du Conseil Syndical à la date d'expiration du mandat du syndic.

Les membres du conseil syndical autorisent le syndic à utiliser leurs adresses mails pour l'envoi de tous documents concernant la copropriété.

Il est procédé à un vote pour M. LUROL Yannick

POUR	10 / 23 cp 545 / 1000 ta	CONTRE	0 / 23 cp 0 / 1000 ta	ABST.	0 / 23 cp 0 / 1000 ta
------	-----------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Il est procédé à un vote pour Mme BOEUF Geneviève

POUR	10 / 23 cp 545 / 1000 ta	CONTRE	0 / 23 cp 0 / 1000 ta	ABST.	0 / 23 cp 0 / 1000 ta
------	-----------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Il est procédé à un vote pour M. BICHON Loïc

POUR	10 / 23 cp 545 / 1000 ta	CONTRE	0 / 23 cp 0 / 1000 ta	ABST.	0 / 23 cp 0 / 1000 ta
------	-----------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 25

Il est procédé à un vote pour Mme SENECLAUZE Regine

POUR	5 / 23 cp 274 / 1000 ta	CONTRE	0 / 23 cp 0 / 1000 ta	ABST.	0 / 23 cp 0 / 1000 ta
------	----------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------------------

Le candidat n'est pas élu à la majorité requise de l'article 25

Ont voté pour : M. BICHON Loïc (72), Mme BOEUF Geneviève (56), M. LUROL Yannick (38), M. et Mme PINOT Michel (61), Mme SENECLAUZE Regine (47)

9	Fixation du seuil à partir duquel la mise en concurrence des contrats et marchés est obligatoire	VOTE
----------	---	-------------

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

Résolution : Conformément à l'article 21 alinéa 2 modifié de la loi du 10/07/65, l'assemblée générale fixe le seuil à partir duquel la mise en concurrence des prestataires et entreprises pour les marchés de travaux et les contrats, autres que le contrat de syndic, est obligatoire à partir de la somme de **500.00 € TTC**.

Il est procédé à un vote

POUR	10 / 23 cp 545 / 1000 ta	CONTRE	0 / 23 cp 0 / 1000 ta	ABST.	0 / 23 cp 0 / 1000 ta
-------------	---	---------------	--	--------------	--

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

10	Fixation du seuil des marchés travaux et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire	VOTE
-----------	--	-------------

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité absolue (Art. 25)

Résolution : L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de fixer pour une durée de 12 mois à **500.00 € TTC**. le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le Syndic est obligatoire.

Cette résolution devient sans objet s'il n'existe pas de conseil syndical pour l'immeuble.

Il est procédé à un vote

POUR	10 / 23 cp 545 / 1000 ta	CONTRE	0 / 23 cp 0 / 1000 ta	ABST.	0 / 23 cp 0 / 1000 ta
-------------	---	---------------	--	--------------	--

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 25

11	Travaux de mise en conformité de l'ascenseur suite au contrôle quinquennal - majorité simple	VOTE
-----------	---	-------------

Clé répartition : Charges Ascenseur (ASC)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : Devis joints :

• LOIRE ASCENSEURS

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats présentés par le syndic et de l'avis du Conseil Syndical, et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : Mise en conformité de l'ascenseur selon les recommandations faites suite au contrôle quinquennal.

Il est procédé à un vote

POUR	10 / 10 cp 538 / 538 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 538 ta	ABST.	0 cp 0 ta
-------------	--	---------------	---------------------------------------	--------------	----------------------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

11.1	Choix du fournisseur	ELEC
-------------	-----------------------------	-------------

Clé répartition : Charges Ascenseur (ASC)

Majorité simple (Art. 24)

Proposition(s) : SARL LOIRE ASCENSEURS

Résolution : L'assemblée désigne l'entreprise **SARL LOIRE ASCENSEURS pour un montant de 1438.8€** pour réaliser les travaux cités précédemment.

Le syndic demandera si une remise est possible.

Il est procédé à un vote pour SARL LOIRE ASCENSEURS

POUR	10 / 10 cp 538 / 538 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 538 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

Le candidat est élu à la majorité requise de l'article 24

11.2	Mandat au conseil syndical	VOTE
-------------	-----------------------------------	------

Clé répartition : Charges Ascenseur (ASC)

Majorité absolue (Art. 25)

Résolution : L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de € TTC, et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

Compte tenu du vote de la résolution principale, ce point est sans objet

11.3	Modalité de financement et échéancier des appels	VOTE
-------------	---	------

Clé répartition : Charges Ascenseur (ASC)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais et assurances y afférents seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense soit :

- En charges ASCENSEUR

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché soit :

- 01/07/2025 pour un montant de 1438,80 €

Conséquemment aux modalités d'appel de fonds définies ci-dessus l'Assemblée Générale souhaite que les travaux démarrent dès que possible.

L'assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais simplement le paiement des situations au fur et à mesure de leur échéance.

Il est procédé à un vote

POUR	10 / 10 cp 538 / 538 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 538 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

11.4	Honoraires	VOTE
-------------	-------------------	------

Clé répartition : Charges Ascenseur (ASC)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : Conformément à l'Article 18-1 A de la Loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide que les honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la présente résolution s'élèvent à 86.32 € T.T.C. (TVA à 20%), et seront appelés selon les mêmes modalités que les appels de fonds travaux décidés ci-dessus, somme représentant : 5% HT du montant HT des travaux

- Travaux inférieurs à 25 000 € HT : 5% HT du montant HT des travaux
- Travaux votés entre 25001 et 50 000 € HT : 4% HT du montant HT des travaux
- Travaux supérieurs à 50 001 € HT : 2,5% HT du montant des travaux.

Il est procédé à un vote

POUR	10 / 10 cp 538 / 538 ta	CONTRE	0 / 10 cp 0 / 538 ta	ABST.	0 cp 0 ta
------	----------------------------	--------	-------------------------	-------	--------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : Ci-joint proposition de NOMADE PROCESS.

L'Assemblée générale décide de réaliser la mise en conformité du règlement de copropriété avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative et aux lots transitoires prévues par la loi du 10 juillet 1965 et donne expressément mandat au syndic pour :

Faire réaliser la mise en conformité du règlement de copropriété ainsi que de ses éventuels modificatifs avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative et aux lots transitoires prévues par la loi du 10 juillet 1965, par la société NOMADE PROCESS et tout conseil spécialisé en matière de copropriété ;

Fixe au montant de 990€TTC les honoraires à verser à la société NOMADE PROCESS et à tout conseil spécialisé à intervenir dans le cadre de la mise en conformité du règlement de copropriété. (Il est rappelé que toute modification demandée, hors du cadre de l'article 209 II de la loi ELAN modifiée par la loi 3DS, fera l'objet d'honoraires supplémentaires au taux horaire habituel pratiqué par le cabinet d'avocats responsable de la mise en conformité.

Faire réaliser par le cabinet d'avocat responsable de la mise en conformité les modifications nécessaires telles que : De faire mention d'un droit de jouissance, de créer des parties communes spéciales liées aux charges spéciales utilisées, dans le règlement de copropriété. (au regard des préconisations de l'audit).

Donne tous pouvoirs au Syndic de copropriété à l'effet de signer tout contrat de prestation de service avec la société NOMADE PROCESS.

L'assemblée générale prend acte que le syndic facturera dans le cadre du suivi de ce dossier et ce jusqu'à la signature des actes correspondants deux vacations au montant prévu dans son contrat.

Les frais d'enregistrement et de publication à la conservation des hypothèques devront être validés lors de la prochaine assemblée générale en même temps que le vote d'approbation du projet modificatif qui sera présenté aux copropriétaires.

Il est procédé à un vote

POUR	9 / 9 cp 498 / 498 ta	CONTRE	0 / 9 cp 0 / 498 ta	ABST.	1 cp 47 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme ou M. HERRENBERGER Laurent (47)

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : Ci-joint proposition de NOMADE PROCESS.

L'Assemblée générale décide de réaliser l'adaptation juridique du règlement de copropriété, conformément à l'article 24 f de la loi du 10 juillet 1965 et donne expressément mandat au syndic pour :

- Faire réaliser l'adaptation juridique de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, ainsi que de ses éventuels modificatifs et tous autres documents de la copropriété par la société NOMADE PROCESS et tout conseil spécialisé en matière de copropriété ;
- Fixe au montant de **3300€TTC** les honoraires à verser à la société NOMADE PROCESS et à tout conseil spécialisé à intervenir dans le cadre de la rédaction de l'adaptation juridique du règlement de copropriété ;
- Cette prestation comprend l'inclusion dans le règlement de copropriétés des dispositions relatives à la mise en conformité, (droit de jouissance, parties communes spéciales et charges spéciales, lots transitoires) prévues par la loi du 10 juillet 1965.
- Faire réaliser par le cabinet d'avocat responsable de la mise en conformité les modifications nécessaires telles que : De faire mention d'un droit de jouissance, de créer des parties communes spéciales liées aux charges spéciales utilisées, dans le règlement de copropriété. (Au regard des préconisations de l'audit)
- Donne tous pouvoirs au Syndic de copropriété à l'effet de signer tout contrat de prestation de service avec la société NOMADE PROCESS.

Cette résolution portant sur une opération préparatoire à une adaptation du règlement de copropriété rendue nécessaire par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement, est soumise au vote à la majorité de l'article 24 f de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale prend acte que le syndic facturera dans le cadre du suivi de ce dossier et ce jusqu'à la signature des actes correspondants quatre vacations au montant prévu dans son contrat.

Les frais d'enregistrement et de publication à la conservation des hypothèques devront être validés lors de la prochaine assemblée générale en même temps que le vote d'approbation du projet modificatif qui sera présenté aux copropriétaires.

Il est procédé à un vote

POUR	4 / 9 cp 224 / 498 ta	CONTRE	5 / 9 cp 274 / 498 ta	ABST.	1 cp 47 ta
------	--------------------------	--------	--------------------------	-------	---------------

La résolution est rejetée à la majorité requise de l'article 24

Ont voté pour : Mme DENIS Anne-Laure (64), INDIVISION DULAC - GALICHON (42), Mme ou M. MUNOZ Antonio (61), Mme SALA Emilie (57)

Se sont abstenus : Mme ou M. HERREBERGER Laurent (47)

12.3	Modalité de financement	VOTE
------	-------------------------	------

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : L'Assemblée Générale précise que le coût de réalisation de **la mise en conformité du règlement de copropriété** sera réparti selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense en charges communes générales.

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché soit :

- 01/10/2025 pour 100% du budget voté

L'assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais simplement le paiement des situations au fur et à mesure de leur échéance.

Il est procédé à un vote

POUR	9 / 9 cp 498 / 498 ta	CONTRE	0 / 9 cp 0 / 498 ta	ABST.	1 cp 47 ta
------	--------------------------	--------	------------------------	-------	---------------

La résolution est adoptée à la majorité requise de l'article 24

Se sont abstenus : Mme ou M. HERREBERGER Laurent (47)

13	Questions diverses	NON VOTE
----	--------------------	----------

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Sans majorité

Résolution :

- La bâche de l'ascenseur est en place depuis plusieurs semaines.

12	Résolution à adopter concernant la mise en conformité du règlement de copropriété suite à la réalisation de l'audit réglementaire issue de la loi ELAN	NON VOTE
----	--	----------

Clé répartition : Charges communes generales (CCG)

Majorité simple (Art. 24)

Résolution : Ci-joint propositions et documentation NOMADE PROCESS.

Dans le cadre des dispositions des articles 1, 6-2, 6-3 et 8 de la loi du 10 juillet 1965, tels qu'introduits par l'article 209-II de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, modifiés par la loi n°2022-217 du 21 février 2022:

Il est présenté à l'Assemblée générale des copropriétaires le résultat d'un audit de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, et de ses éventuels modificatifs réalisé par le Cabinet d'Avocats RIVAUX Marie-Alexandra, sis à WASQUEHAL (59290), 54B Chemin du Cartelot spécialisé en matière de droit de la copropriété aux fins d'analyse de la documentation régissant la copropriété et de déterminer la nécessité de mettre en conformité le règlement de copropriété.

L'audit de l'état descriptif de division et règlement de copropriété réalisé par ce Cabinet d'Avocats, en date du 16 janvier 2025 a confirmé :

- La nécessité de mettre en conformité le règlement de copropriété avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965.
- 1. L'opportunité, eu égard à l'ancienneté des documents régissant la copropriété et aux différentes modifications législatives et réglementaires intervenues depuis la loi du 10 juillet 1965, de procéder à une adaptation juridique globale du règlement de copropriété conformément aux dispositions de l'article 24f de la loi du 10 juillet 1965 ;

Connaissance prise des conclusions de l'audit du Cabinet d'avocats, l'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur les suites à donner à la consultation.

REFERENCES JURIDIQUES:

Article 24 de la loi du 10 juillet 1965 :

1. f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;

Article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes. »

Article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot. »

Article 8 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes. Il énumère, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative. . »

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare la séance levée le 31/03/2025 à 17:39.

Le présent procès verbal est signé par les membres du Bureau après lecture.

Fait dans la salle IMMO DE FRANCE FOREZ VELAY au 47 Rue de la Montat 42100 ST ETIENNE.

Président

Scrutateur(s)

Secrétaire



Article 42 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 37)

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, 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 mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30