

Copropriété :
RESIDENCE MAINTENON
1 RUE DU TEMPLE
65200 BAGNERES DE BIGORRE

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU **Mercredi 3 juillet 2019**

Le mercredi 3 juillet 2019 à 15:30, les copropriétaires de la résidence RESIDENCE MAINTENON sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

Agence Square Habitat BAGNERES
21 Allée des Coustous
65200 BAGNERES DE BIGORRE

pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants indique que 18 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 7050 sur 10000.

Sont présents ou représentés:

M. ou Mme AMEZQUETA José (491), Mme ANTOINE Jacqueline (544), Mme CATTON JOSSELINE (547), Succession FALCON Paul Jean (499) Représenté(e) par Mme ANTOINE Jacqueline, Mme FERRER Alexa (233), Mme GABAS Marinette (533) Représenté(e) par M. ou Mme AMEZQUETA José, Mme GARCIA Monique (565), Mme GRAND Chantal (224), M. GUIGNÉ Angelo (129) Représenté(e) par Mme SOULIE Jeannine, Mme HERVE Annie (244), Mr et MME LACAZE Bernard (573), Mme LAFFAILLE Ginette (298), Mme LALANNE Héliène (561), IND. LATOUR Emmylou (249) Représenté(e) par Mme SOULIE Jeannine, Mme REQUI Claudette (229), M. SIN-RIZA Georges (277) Représenté(e) par M. GACHASSIN Alain, Mme SOULIE Jeannine (259), Mme VIDAL Yvette (595) Représenté(e) par Mme ANTOINE Jacqueline

Sont absents et non représentés:

M. BOULE Jean Pierre (209), Mr et MME BRASTAIN Patrick (314), Mme BRESSOLE Anne Marie (229), Mme BRUNEAU Mireille (227), Cabinet CABINET Verges (468), Mme DARDAILLON Line /P (248), Mr et MME LORTHOLARY Jean et Gilberte (474), M. MAIRE DU POSET Xavier (257), Mme PAUTROT Lucette (50), Mme RIBES Anne Marie (220), M. TOURNIER Pierre (254)

Ordre du jour :

- 1 - Désignation du président de séance (majorité Art. 24 / Charges communes générales)
- 2 - Désignation du ou des scrutateur(s) (majorité Art. 24 / Charges communes générales)
- 3 - Désignation du secrétaire de séance (majorité Art. 24 / Charges communes générales)
- 4 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/18 (majorité Art. 24 / Charges communes générales)
- 5 - Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2020 (majorité Art. 24 / Charges communes générales)
- 6 - Désignation du syndic SQUARE HABITAT (copie contrat jointe) (Majorité Art. 25-1 / Charges communes générales)
- 7 - Dispense de mise en concurrence des contrats de syndic (majorité art.25/Charges Communes Générales)
- 8 - Désignation du Conseil Syndical (majorité Art. 25-1 / Charges communes générales)
- 9 - Seuil des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire par le Syndic (majorité Art. 25-1 / Charges communes générales)
- 10 - Fixation d'un montant des marchés et des contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire (Majorité art. 25-1 / Charges communes générales).
- 11 - Travaux hors budget prévisionnel consistant à la réfection de la gouttière - devis CARVALHO joint (majorité art 24 / charges communes générales)

- 12 - Utilisation du fonds travaux Loi Alur (majorité art 25-1/Charges Communes Générales)
- 13 - Habilitation du Conseil Syndical afin de choisir l'entreprise pour la réalisation des travaux hors budget prévisionnel consistant à la réfection de la gouttière (majorité art 25 / charges communes générales)
- 14 - Honoraires du Syndic pour les travaux hors budget prévisionnel consistant à la réfection de la gouttière (majorité art 24 / charges communes générales)
- 15 - Abondement du fonds de travaux obligatoire (Majorité de l'article 25 / Charges communes Générales)
- 16 - Mise en place de la fibre optique (majorité art.24/ Charges Communes Générales)
- 17 - Transfert définitif, par anticipation et à titre gracieux au profit du réseau public de distribution d'électricité des colonnes montantes électriques communes se situant au sein de l'immeuble (majorité art 25 / charges communes générales)
- 18 - Rappel des nouvelles obligations d'assurance habitation pour les propriétaires non occupants et de la nouvelle convention entre assureurs "IRSI"
- 19 - Vœux et questions diverses de l'assemblée

Résolution n°1 : Désignation président

Mme SOULIE Jeannine est candidate au poste de présidente de séance

VOTENT POUR 7050 / 7050 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
 VOTENT CONTRE NEANT
 ABSTENTION NEANT

Mme SOULIE Jeannine est élue présidente de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°2 : Désignation scrutateur

Mme ANTOINE Jacqueline est candidate au poste de scrutatrice

VOTENT POUR 7050 / 7050 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
 VOTENT CONTRE NEANT
 ABSTENTION NEANT

Mme ANTOINE Jacqueline est élue scrutatrice de la séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°3 : Désignation secrétaire

Mme BANKUTI Marjorie représentant le Syndic SQUARE HABITAT est candidate au poste de secrétaire de séance

VOTENT POUR 7050 / 7050 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
 VOTENT CONTRE NEANT
 ABSTENTION NEANT

Mme BANKUTI Marjorie est élue secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°4 : Approbation des comptes

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/18 au 31/12/18, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

- sans réserve

VOTENT POUR 7050 / 7050 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
 VOTENT CONTRE NEANT
 ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°5 : Budget prévisionnel

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 arrêté à la somme de 29 930 € et sera appelé suivant les modalités ci-après :

Dates d'exigibilité	Montant ou %
- 01/01/2020	- 25 %
- 01/04/2020	- 25 %
- 01/07/2020	- 25 %
- 01/10/2020	- 25 %

VOTENT POUR 7050 / 7050 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°6 : Désignation du syndic

L'assemblée générale examine la candidature suivante :

SQUARE HABITAT - PG IMMO, SAS à capital variable dont le siège social est sis Chemin de Devèzes - 64121 SERRES-CASTET, filiale de la Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel Pyrénées Gascogne

Immatriculée au RCS de PAU sous le n° 453 932 725,

Représentée par M. Bertrand HARRY, titulaire de la carte professionnelle Transaction/Gestion/Syndic/Prestation

Touristique n° CPI 6501 2015 000 002 521 délivrée par la CCI de Pau

Garantie et assurée en responsabilité civile professionnelle par la CAMCA - 53 rue La Boétie - 75008 PARIS Immatriculée à l'ORIAS au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le n° 15002414. N° de TVA intracommunautaire FR55453932725

Le contrat de syndic commence le 03/07/2019 et prendra fin le 02/07/2020.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée :

- qu'elle accepte en l'état (4 visites annuelles et 2 réunion du Conseil Syndical)

L'assemblée générale désigne Madame SOULIE pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

VOTENT POUR 7050 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°7 : Dispense de mise en concurrence

L'assemblée générale, informée de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic énoncée à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de la faculté laissée aux copropriétés d'y déroger, décide que le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lors de la prochaine désignation du syndic.

VOTENT POUR 7050 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°8 : Désignation du CS

Mme ANTOINE Jacqueline est candidate au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 7050 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mme ANTOINE Jacqueline est élue membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Mme GRAND Chantal est candidate au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 6413 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE 637 / 10000 tantièmes

IND. LATOUR Emmyliou (249), Mme SOULIE Jeannine (259), M. GUIGNÉ Angelo (129)

ABSTENTION NEANT

Mme GRAND Chantal est élue membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Mme SOULIE Jeannine est candidate au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 7050 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mme SOULIE Jeannine est élue membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

En vertu de quoi 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 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée d'un an.

Résolution n°9 : Consultation du CS

L'assemblée générale décide de fixer à 500 € le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

VOTENT POUR 7050 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°10 : Mise en concurrence CS

L'assemblée générale décide de fixer à 1 000 € le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures 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.

VOTENT POUR 7050 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°11 : THB réfection gouttière

Après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré, l'assemblée générale :

- décide d'effectuer les travaux de réfection de la gouttière

- choisit l'entreprise CARVALHO Dominique pour un montant de 2 891,85 Euros T.T.C.

L'assemblée générale, afin de financer ces travaux, autorise le syndic à imputer cette dépense sur le Fonds Travaux Loi Alur à réception de la facture, selon la clé de répartition charges communes générales, et suivant les modalités ci-après de manière à ce que le Syndic soit en mesure de régler les situations de l'entreprise, à savoir :

VOTENT POUR 7050 / 7050 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°12 : Utilisat. fds trx loi Alur 1-1

L'assemblée générale décide pour le financement des travaux de réfection de la gouttière (résolution précédente) d'utiliser partiellement le fonds travaux Loi Alur pour un montant de 2 891,65 €

Conformément à l'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965, cette affectation tiendra compte de l'existence de parties communes spéciales ou des clefs de répartition des charges applicables à ces travaux.

VOTENT POUR 7050 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°13 : Habilitation CS réfection gouttière

Compte tenu des votes précédent cette résolution est sans objet.

Résolution n°14 : Hono syndic Trx réfect° gouttière

L'Assemblée générale est informée qu'en application de l'article 18-1A de la Loi du 10 juillet 1965, les travaux exceptionnels votés en assemblée générale peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du Syndic.

Cette rémunération est prévue par l'article 7.2.5 du mandat de syndic, disposition régissant les honoraires spécifiques pouvant être réclamés, dans l'hypothèse de travaux de l'article 44 du décret du 17 mars 1967.

Cette rémunération est relative à la gestion comptable et financière (édition des appels de fonds, encaissement, suivi paiement, règlement des situations selon avancement chantier, comptabilisation), à la gestion administrative (signature des marchés, souscription dommage-ouvrage, ordres de services, mise en place chantier, réception travaux avec signature PV de réception) ainsi qu'à la gestion de l'avancement et du suivi de ces travaux (information résidents, visites et suivi chantier pour la bonne marche des travaux), induites par les travaux exceptionnels.

Ces honoraires sont calculés suivant le barème dégressif suivant l'importance des travaux, à savoir :

- travaux jusqu'à 2 000 € HT 7 %
- travaux de 2 000 € à 8 000 € HT 6 %
- travaux de 8 000 € à 20 000 € HT 5 %
- travaux de 20 000 € à 45 000 € HT 4 %
- travaux au-delà de 45 000 € HT 3 %

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 résolution N° 11, s'élèvent à 173 €.

VOTENT POUR 7050 / 7050 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°15 : Abondement Fonds travaux

A compter du 1er janvier 2017 :

La loi ALUR a instauré l'obligation pour les copropriétés de constituer un fonds de travaux afin de « prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles. Ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel. »

Ce fonds de travaux est une obligation de la loi et ne doit pas faire l'objet d'un vote en assemblée générale sur le principe de son existence. Seuls son taux et les modalités des cotisations peuvent faire l'objet d'un vote. Le taux légal est de 5% du budget prévisionnel. L'assemblée générale peut décider de voter un taux plus élevé aux majorités des articles 25 et 25-1.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, introduisant l'obligation, à compter du 01 janvier 2017, pour toute copropriété à destination partielle ou totale d'habitation de créer un fonds de travaux ne pouvant être inférieur à 5% du budget prévisionnel décide que :

Pourcentage à 5 % du budget de fonctionnement

- Le montant de la cotisation pour l'exercice 2019 est fixé à 5 % du budget prévisionnel.

Cette cotisation sera appelée trimestriellement sur la base des tantièmes et déposée sur un compte bancaire séparé et rémunéré. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

- Le montant de la cotisation pour l'exercice 2020 est fixé à 5 % du budget prévisionnel avec faculté de révision lors de l'assemblée chargée d'approuver les comptes de l'exercice 2019.

Cette cotisation sera appelée trimestriellement sur la base des tantièmes.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

VOTENT POUR 1862 / 10000 tantièmes

Mme VIDAL Yvette (595), Mme GRAND Chantal (224), Mme ANTOINE Jacqueline (544), Succession FALCON Paul Jean (499)

VOTENT CONTRE 5188 / 10000 tantièmes

ABSTENTION NEANT

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

Pourcentage à 10 % du budget de fonctionnement

- Le montant de la cotisation pour l'exercice 2019 est fixé à 10 % du budget prévisionnel.

Cette cotisation sera appelée trimestriellement sur la base des tantièmes et déposée sur un compte bancaire séparé et rémunéré. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

- Le montant de la cotisation pour l'exercice 2020 est fixé à 10 % du budget prévisionnel avec faculté de révision lors de l'assemblée chargée d'approuver les comptes de l'exercice 2019.

Cette cotisation sera appelée trimestriellement sur la base des tantièmes.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

VOTENT POUR 5188 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE 1862 / 10000 tantièmes

Mme VIDAL Yvette (595), Mme GRAND Chantal (224), Mme ANTOINE Jacqueline (544), Succession FALCON Paul Jean (499)

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

OS BAC

Résolution n°16 : FIBRES OPTIQUE

Après examen de la proposition de déploiement du réseau interne de fibre optique d'Orange visant à implanter dans l'immeuble des équipements de télécommunications permettant de bénéficier de services à très haut débit (FTTH),

L'assemblée générale des copropriétaires :

- autorise Orange et les opérateurs FTTH bénéficiaires de la mutualisation de la fibre optique à implanter à leurs frais un réseau de fibre optique en immeuble composé de points de branchement en étage, des raccordements horizontaux et d'une fibre optique en partie verticale utilisant les gaines et passages existants ou les passages créés après réalisation des travaux nécessaires autorisés. L'implantation de ce réseau interne sera réalisée selon les normes en vigueur et en application des règles de l'art.

Le réseau de fibre optique créé appartiendra à France Télécom et sera mutualisable avec d'autres opérateurs de service de très haut débit FTTH qui en feront la demande.

Cette installation sera réalisée après information des copropriétaires par affichette dans le délai de six mois après signature du protocole.

- mandate le syndic pour signer le protocole d'accord avec Orange.

VOTENT POUR 7050 / 7050 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°17 : Transfert Colonne montantes

Conformément à l'article L346-2 du Code de l'énergie, modifié par la loi ELAN du 23 novembre 2018, l'assemblée générale décide :

-de transférer par anticipation et à titre gracieux les colonnes montantes électriques au réseau public d'électricité. Il est entendu que ces colonnes montantes ne pourront être utilisées que pour passer les câbles nécessaires à l'alimentation du courant fort.

-autorise le syndic à notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité de l'immeuble.

Information :

La loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique par son article 176 a complété le code de l'énergie concernant les colonnes montantes électriques des immeubles.

L'article. L. 346-2 qui complète le code de l'énergie est ci-après reproduit :

-Les colonnes montantes électriques mises en service avant la publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique appartiennent au réseau public de distribution d'électricité.

« Le premier alinéa entre en vigueur à l'issue d'un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 précitée. Dans ce même délai, les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces ouvrages peuvent :

« 1° Notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages, qui prend alors effet à compter de la notification. Le transfert est effectué à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau. Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au transfert ni exiger une contrepartie financière ;

« 2° Revendiquer la propriété de ces ouvrages, sauf si le gestionnaire de réseau ou l'autorité concédante apporte la preuve que lesdits ouvrages appartiennent déjà au réseau public de distribution d'électricité.

VOTENT POUR 7050 / 10000 tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°18 : Rappel ass PNO

La nouvelle convention IRSI applicable aux sinistres incendies et dégâts des eaux en copropriété est entrée en vigueur au 1er juin 2018. Elle prévoit notamment que ces sinistres soient gérés par l'assureur du lésé (même s'il n'est pas à l'origine du sinistre) et fait intervenir l'assurance du propriétaire non occupant dans de nombreux cas.

La loi ALUR a rendu obligatoire non seulement l'assurance multirisque « immeuble » en copropriété, mais aussi l'assurance au titre de leur responsabilité civile des propriétaires occupants et des copropriétaires bailleurs.

Selon l'article 9-1 nouveau de la Loi du 10 juillet 1965 créé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 : « Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre. »

Le copropriétaire bailleur aura donc l'obligation de souscrire une assurance non occupante, plus couramment appelée « PNO ». Cette assurance a pour vocation de couvrir entre autres les dommages causés par les équipements et installations du logement en l'absence de location responsable. Elle offre aux propriétaires bailleurs une couverture équivalente à l'assurance multirisque habitation. L'assurance propriétaire non occupant comble ainsi le vide entre l'assurance du locataire et celle de la copropriété. De plus, elle permet de couvrir la responsabilité du propriétaire non occupant en cas de vice de construction, trouble de jouissance ou défaut d'entretien. Elle garantit aussi sa responsabilité vis-à-vis des voisins et des tiers dans le cadre de l'assurance dite « recours des voisins et des tiers ».

Source : LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (JORF n°0072 du 26 mars 2014 page 5809 texte n° 1).

Résolution n°19 : Vœux et questions diverses

L'assemblée générale demande à ce que soit créé par la municipalité une place de parking handicapé à côté de l'entrée de la résidence ainsi qu'une zone de non-stationnement devant la porte d'entrée de l'immeuble.

Il est constaté que certaines terrasses sont défectueuses et généreraient des infiltrations sur les appartements en dessous, il sera donc effectué par le Syndic des devis de réfection pour ces terrasses.

L'assemblée générale demande à ce que soit réalisé des devis pour la remise en peinture de l'entrée et le polissage du marbre au sol.

Il est rappelé aux résidents que le tri-sélectif est obligatoire.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 17H30.

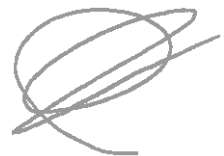
LA SCRUTATRICE



LE PRESIDENT



LE SECRETAIRE



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 des dites 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.