



48 rue Laffitte - 75009 PARIS

01 48 74 05 81

ericjaouen@jdgimmo.fr

RCS : 410 210 090 - CPI : 7501 2016 000 0003 041

Adhérent FNAIM

**Lettre Recommandée avec AR**  
**aux absents et aux opposants**

**PROCES VERBAL**  
**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**JEUDI 25 AVRIL 2024**

**Copropriété. 11 bis rue Sextius Michel à Paris (75015)**

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi 25 avril à 17 heures 30, Mesdames et Messieurs les copropriétaires de l'immeuble sis 11 bis rue Sextius Michel à Paris se sont réunis en assemblée générale ordinaire à l'immeuble chez Monsieur et Madame BAFOUR.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires des copropriétaires représentés.

D'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion, il est constaté que sont présents ou représentés 8 copropriétaires sur 11 au total représentant ensemble 835/1.000 tantièmes.

Sont absents et non représentés 3 copropriétaires totalisant 165/1.000 tantièmes. HONG (52) LAMIRAND (55) TROPHARDY (58)

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

**ORDRE DU JOUR**

1. Election du Président de séance
2. Election d'un Scrutateur de séance
3. Election du Secrétaire de séance
4. Compte-Rendu du Conseil Syndical
5. Approbation des comptes de l'exercice allant du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023
6. Quitus au Syndic pour sa gestion arrêté au 31 décembre 2023
7. Désignation du Cabinet JDG IMMO en qualité de Syndic
8. Désignation des membres du Conseil Syndical
  - 8.1 Election d'un premier membre
  - 8.2 Election d'un second membre
  - 8.3 Election d'un troisième membre
9. Vote du budget prévisionnel de l'exercice allant du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 31 décembre 2025
10. Montant de la cotisation annuelle obligatoire de fonds de travaux (Loi ALUR)
11. Seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical

4/3/1 V/A

12. Mise en concurrence des contrats et marchés
13. Procédure en recouvrement de charges impayées à l'encontre de Monsieur Guillaume HONG, propriétaire du lot 2
  - 13.1 Information sur la suite de la procédure en recouvrement de charges diligentée par le syndicat des copropriétaires à l'encontre de Monsieur Guillaume HONG, propriétaire du lot 2
  - 13.2 Suite à donner au dossier
  - 13.3 Autorisation du syndic à procéder à la saisie immobilière du lot 2, propriété de Monsieur Guillaume HONG
  - 13.4 Fixation du montant de la mise à prix du lot 2, propriété de Monsieur Guillaume HONG
14. Statut de Madame CAMPOS, employée de l'immeuble
  - 14.1 Engagement discussion avec Madame CAMPOS, employée de l'immeuble
  - 14.2 Actions à mener avec Madame CAMPOS, employée de l'immeuble, en cas de raison non acceptable liée au manquement de ses tâches contractuelles
15. Etanchéité du toit terrasse. (Devis joint de la société ISOLPROTECH)
16. Demande de Monsieur et Madame RIGAUDIAS, propriétaires du lot 11. Autorisation donner pour la pose de volets roulants de type Rénovation sur les deux fenêtres en façade et sur la fenêtre sur cour selon demande jointe
17. Informations concernant la mise en location temporaire des appartements pendant les Jeux Olympiques 2024
18. Réalisation du Diagnostic Technique Global de l'Immeuble. (Loi Climat et Résilience)
19. Autorisation permanente accordée à la Police Nationale, Municipale et à la Gendarmerie Nationale de pénétrer dans les parties communes en cas de nécessité et pour l'accomplissement de leurs missions habituelles. (Loi n° 95-73 du 21 janvier 1995).
20. Fixation de la date de la prochaine assemblée générale ordinaire
21. Questions diverses

-----oooOooo-----

### **1. Election du Président de séance**

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés  
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES*

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale élit en qualité de Président de séance Monsieur BAFOUR.

*Vote pour 8 copropriétaires totalisant 835/835 tantièmes.*

**Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24**

### **2. Election d'un Scrutateur de séance**

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés  
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES :*

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale élit en qualité de Scrutateur de séance Monsieur HAZO.

*Vote pour 8 copropriétaires totalisant 835/835 tantièmes.*

**Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24**

### **3. Election du Secrétaire de séance**

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés  
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES*

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale élit en qualité de Secrétaire de séance Eric JAOUEN représentant le cabinet JDG IMMO.

*Vote pour 8 copropriétaires totalisant 835/835 tantièmes.*

**Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24**

### **4. Compte-Rendu du Conseil Syndical**

L'Assemblée Générale prend acte du compte-rendu du Conseil Syndical fait au cours de la présente réunion.

### **5. Approbation des comptes de l'exercice allant du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023**

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés*

*Ef 424 M*



Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

- l'état financier
- le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires
- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

Approuve les comptes de l'exercice allant du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023 et leur répartition arrêtés à la somme de 27.475,08 euros et l'état financier du Syndicat des Copropriétaires.

*Vote pour 8 copropriétaires totalisant 835/835 tantièmes.*

**Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24**

## **6. Quitus au Syndic pour sa gestion arrêté au 31 décembre 2023**

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES

L'Assemblée générale donne quitus plein, entier et définitif au Cabinet JDG IMMO pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31 décembre 2023

*Vote pour 8 copropriétaires totalisant 835/835 tantièmes.*

**Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24**

## **7. Désignation du Cabinet JDG IMMO en qualité de Syndic**

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES

L'Assemblée Générale désigne le Cabinet JDG IMMO, Administrateur de Biens dont le siège social est situé 48 rue Laffitte à PARIS, représenté par son gérant Monsieur Eric Jaouen (titulaire de la carte professionnelle CPI 7501 2016 000 003 041 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris), en qualité de Syndic pour une durée de 18 mois qui entrera en vigueur le 25 avril 2024 pour s'achever le 25 octobre 2025.

Elle approuve les termes du contrat annexé à la convocation et fixe le montant des honoraires annuels de gestion courante à la somme de 3.800,00 euros TTC.

L'Assemblée Générale donne mandat au Président de l'assemblée générale, pour la signature du contrat de syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires

*Vote pour 8 copropriétaires totalisant 835/1.000 tantièmes.*

**Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25**

## **8. Désignation des membres du Conseil Syndical**

### **8.1. Election d'un premier membre**

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale élit en qualité de membre du Conseil Syndical Madame YVONNEAU.

*Vote pour 8 copropriétaires totalisant 835/1.000 tantièmes.*

**Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25**

### **8.2. Election d'un second membre**

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale élit en qualité de membre du Conseil Syndical Monsieur HAZO.

*Vote pour 8 copropriétaires totalisant 835/1.000 tantièmes.*

427 JM  
21



**Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25**

### **8.3. Election d'un troisième membre**

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale élit en qualité de membre du Conseil Syndical Monsieur BAFOUR.

*Vote pour 8 copropriétaires totalisant 835/1.000 tantièmes.*

**Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25**

### **9. Vote du budget prévisionnel de l'exercice allant du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 31 décembre 2025**

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES

L'Assemblée Générale approuve en toutes ses composantes le budget prévisionnel de l'exercice allant du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 31 décembre 2025 fixé à la somme de 29.000,00 euros tel que joint à la convocation d'assemblée générale.

Les appels provisionnels sont exigibles les 1<sup>er</sup> de chaque trimestre, soit les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre.

*Vote pour 8 copropriétaires totalisant 835/835 tantièmes.*

**Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24**

### **10. Montant de la cotisation annuelle obligatoire de fonds de travaux (Loi ALUR)**

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES

La modification de l'article 14-2 par la loi ALUR oblige les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis au régime de la copropriété à constituer un fonds de travaux depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires.

Le montant de cette cotisation, exprimé en pourcentage du budget prévisionnel, est décidé par l'assemblée générale et ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

L'Assemblée Générale fixe le montant de la cotisation annuelle au fonds de travaux à 5% du budget prévisionnel, soit une somme de 1.450,00 euros répartie en charges communes générales et autorise le Syndic à émettre des appels provisionnels trimestriels égaux au quart de la cotisation votée à compter de ce jour.

*Vote pour 8 copropriétaires totalisant 835/1.000 tantièmes.*

**Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25**

### **11. Seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical**

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES

L'Assemblée Générale décide de fixer à 0,00 euros T.T.C le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

*Vote pour 8 copropriétaires totalisant 835/1.000 tantièmes.*

**Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25**

### **12. Mise en concurrence des contrats et marchés**

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES

L'Assemblée Générale décide de fixer à 1.500,00 euros T.T.C le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

*Vote pour 8 copropriétaires totalisant 835/1.000 tantièmes.*

**Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25**



### **13. Procédure en recouvrement de charges impayées à l'encontre de Monsieur Guillaume HONG, propriétaire du lot 2**

#### **13.1. Information sur la suite de la procédure en recouvrement de charges diligentée par le syndicat des copropriétaires à l'encontre de Monsieur Guillaume HONG, propriétaire du lot 2**

Le Syndic informe l'Assemblée Générale de la situation actuelle de la procédure en recouvrement de charges diligentée à l'encontre de Monsieur Guillaume HONG, propriétaire du lot 2.

*L'assemblée prend acte.*

#### **13.2. Suite à donner au dossier**

Monsieur Guillaume HONG n'a réglé aucune des charges appelées depuis le mois d'octobre 2022. La procédure judiciaire en cours conduit le syndicat des copropriétaires à engager des dépenses imprévues dans le cadre de celle-ci et met en difficulté sa trésorerie avec le risque à court terme de ne plus pouvoir faire face à ses dépenses courantes de fonctionnement sauf à procéder à une augmentation spécifique des appels de fonds.

*L'assemblée prend acte.*

#### **13.3. Autorisation du syndic à procéder à la saisie immobilière du lot 2, propriété de Monsieur Guillaume HONG**

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés  
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES*

Après avoir entendu l'exposé du syndic sur l'état actuel de la procédure en recouvrement de charges diligentée à l'encontre de Monsieur Guillaume HONG, propriétaire du lot 2, lequel est débiteur de la somme de 10.303,82 euros à la date du 1<sup>er</sup> avril 2024 et conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale décide de faire vendre ledit bien aux enchères publiques afin de recouvrer le montant de la créance du syndicat des copropriétaires.

*Vote pour 8 copropriétaires totalisant 835/835 tantièmes.*

***Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24***

#### **13.4. Fixation du montant de la mise à prix du lot 2, propriété de Monsieur Guillaume HONG**

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés  
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES*

L'Assemblée Générale prend acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le Syndicat des Copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix qu'il décide de fixer à 60.000,00 euros. Il est ici précisé que ce montant tient compte de la créance actuelle, majoré des charges de copropriété à venir, frais divers liés à la procédure jusqu'au jour de l'adjudication.

*Vote pour 8 copropriétaires totalisant 835/835 tantièmes.*

***Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24***

### **14. Statut de Madame CAMPOS, employée de l'immeuble**

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés  
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES*

En préambule, il est rappelé qu'il a été constaté de façon récurrente et notamment de nouveau en janvier et février 2024, que les poubelles n'étaient pas sorties régulièrement. Cette situation avait déjà fait l'objet de remarques à l'employée d'immeuble en janvier 2022.

#### **14.1. Engagement discussion avec Madame CAMPOS, employée de l'immeuble**

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés  
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES*

~~Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale demande au Syndic d'engager une discussion avec Madame CAMPOS pour comprendre la raison de ces manquements à son contrat de travail, Madame DUPONT, copropriétaire présente à l'assemblée générale, se propose aimablement d'être la référente~~



auprès de Madame CAMPOS et par conséquent d'être le relais entre cette dernière et la copropriété.

*Vote pour 8 copropriétaires totalisant 835/835 tantièmes.*

***Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24***

#### **14.2. Actions à mener avec Madame CAMPOS, employée de l'immeuble, en cas de raison non acceptable liée au manquement de ses tâches contractuelles**

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés*

*Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES*

S'il ne devait pas y avoir de raison acceptable à ces manquements, l'Assemblée Générale demande au syndic de prendre tout moyen à sa disposition pour faire cesser ce dysfonctionnement.

***Résolution devenue sans objet***

#### **15. Etanchéité du toit terrasse. (Devis joint de la société ISOLPROTECH)**

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés*

*Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES*

En préambule, il est précisé ici, que le plafond de l'appartement de Monsieur RIGAUDIAS présentait des traces d'humidité.

Des audits ont été pratiqués en toiture par les sociétés CRC MARTIN et par ISOLPROTECH, lesquels ont conclu tous deux à un décollement des plaques bitumineuses à l'intersection entre le mur et le toit terrasse.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide de faire procéder aux travaux de réfection des relevés d'étanchéité de toiture dégradés suivant devis de l'entreprise ISOLPROTECH pour un montant de 1.408,00 euros TTC.

*Vote pour 8 copropriétaires totalisant 835/835 tantièmes.*

***Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24***

#### **16. Demande de Monsieur et Madame RIGAUDIAS, propriétaires du lot 11. Autorisation à donner pour la pose de volets roulants de type Rénovation sur les deux fenêtres en façade et sur la fenêtre sur cour selon demande jointe**

*Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24*

*Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES*

Après avoir pris connaissance de la demande Monsieur et Madame RIGAUDIAS, l'Assemblée Générale les autorise à faire procéder à leurs frais exclusifs aux travaux de pose de volets roulants de type rénovation sur les deux fenêtres en façade ainsi que la fenêtre sur cour suivant les caractéristiques suivantes :

- Caisson de volets roulants de 165 mm à pan coupé 45°
- Tablier en lames en aluminium double - paroi 42 mm, injectée de mousse haute densité avec arrêts bilatéraux par clips d'agrafage PVC et avec ajours. Coloris blanc.
- Lame final invisible quand le volet roulant est entièrement remonté, équipée d'un joint d'isolation et butoirs invisibles pivotants
- Coulisses de guidage en aluminium de 53x21 mm avec joints d'étanchéité anti-bruit, sans arrêts bas.

Monsieur et Madame RIGAUDIAS resteront responsables vis à vis du syndicat des copropriétaires et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

*Vote pour 6 copropriétaires totalisant 566/1.000 tantièmes.*

*Vote contre 2 copropriétaires totalisant 269/1.000 tantièmes. HAZO (141) THUILLIER (128)*

***Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25***

#### **17. Informations concernant la mise en location temporaire des appartements pendant les Jeux Olympiques 2024**

L'attention de l'Assemblée Générale est attirée sur le fait que des locations temporaires d'appartements à l'occasion des jeux olympiques peuvent être sources de nuisances dans l'immeuble.

*424 VA*



Aussi est-il demandé aux copropriétaires qui auraient l'intention de louer leur appartement durant cette période de rester très vigilants à ce que leurs locataires potentiels respectent les termes du chapitre II du règlement de copropriété.

**L'assemblée prend acte**

### **18. Réalisation du Diagnostic Technique Global de l'Immeuble. (Loi Climat et Résilience)**

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés  
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES

Dans le cadre de la loi Climat et Résilience, le plan pluriannuel de travaux échelonné sur 10 ans (PPT) devient obligatoire pour les copropriétés, il a pour objectif d'anticiper et de planifier les travaux dans les parties communes ainsi que les dépenses afférentes. Il répond à trois enjeux principaux, la conservation du bâtiment, la protection de ses habitants et la rénovation énergétique.

Dans ce cadre, la ville de Paris propose des aides financières ainsi qu'un accompagnement gratuit et personnalisé à toutes les étapes du projet. Le préalable étant la réalisation d'un Diagnostic Technique Global de l'immeuble, des devis seront demandés dans cette perspective par le syndic et soumis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

*Vote pour 8 copropriétaires totalisant 835/835 tantièmes.*  
**Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24**

### **19. Autorisation permanente accordée à la Police Nationale, Municipale et à la Gendarmerie Nationale de pénétrer dans les parties communes en cas de nécessité et pour l'accomplissement de leurs missions habituelles. (Loi n° 95-73 du 21 janvier 1995).**

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24  
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des dispositions de la Loi n° 95-73 du 21 janvier 1995 dite d'orientation et de programmation et plus particulièrement de l'article 13 relatif à la sécurité dans les immeubles, modifié par l'article 51 de la loi du 15 novembre 2001 relative à la sécurité quotidienne, autorise la police nationale, municipale et la gendarmerie nationale à pénétrer uniquement dans les parties communes de la copropriété sise 11 bis rue Sextius Michel à Paris.

Cette autorisation présente un caractère permanent mais est révocable dans les mêmes conditions de majorité de vote que la présente décision.

*Vote pour 8 copropriétaires totalisant 835/1.000 tantièmes.*  
**Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25**

### **20. Fixation de la date de la prochaine assemblée générale ordinaire**

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés  
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES :

**La prochaine assemblée générale de l'immeuble se tiendra jeudi 3 avril 2025**  
**chez Monsieur et Madame BAFOUR.**

*Vote pour 8 copropriétaires totalisant 835/835 tantièmes.*  
**Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24**

### **21. Questions diverses**

Le syndic se rapprocher de la société ENEDIS à fin de vérification de l'ensemble des boîtiers de connexion dans les parties communes de l'immeuble.

**Les termes du digicode seront modifiés, ce sera le 58A13**

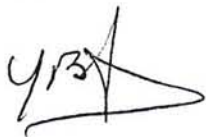
La plateforme extranet de l'immeuble sera complétée avec les anciens procès-verbaux d'assemblée générale et le carnet d'entretien de l'immeuble.

Monsieur BAFOUR fait remarquer qu'il manque des factures dématérialisées sur la plateforme, notamment des facturations du syndic.

*Signature* 4/24 VA

**L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole,**  
**la séance est levée à 20 heures.**

**Le Président,  
M. BAFOUR**



**Le Scrutateur,  
M. HAZO**



**Le Secrétaire,  
Eric JAOUEN (JDG IMMO)**

**JDG IMMO**

48 rue Laffitte - 75009 PARIS

Tél. 01 48 74 05 81

jdg.immo@wanadoo.fr

SARL au Capital de 7 622,45 €

Siret 410 210 090 00016

CPI 7501 2016 000 003 041

Adhérent FNAIM

**Important :** 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 (L. n° 85-1470 du 31 déc. 1985) « dans un délai de deux 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 première phrase du présent alinéa ». (Art. 42 modifié de la loi du 10.07.65 alinéa 2).