

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

SAINTE CECILE - 31100 TOULOUSE

Le **mardi 06 juillet 2021** à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis DANS LES BUREAUX DU SYNDIC 12 RUE MICHEL LABROUSSE BAT 8 - 1ER ETAGE 31100 TOULOUSE

Copropriétaires présents et représentés:

ABADIE Nicole (135) représenté par SAJAS - BLANCHOT Dominique ou Régine (162) - DELAGRANGE Marie-Paule /0 (360) - DELPY Patrice (270) - FLINT Daniel (277) - LAFFARGUE Elie (579) - RAMBAUD Sophie (567) représentant GAUZERE Simone (363) - SAJAS S./ROY P. (385) - SIMBOZEL Luc & Valérie (135) - SIRE DE VILAR Dominique (372) - THOMAS Laurent /0 (176) - WERBROUCK NILS ET MATHILDE (162) -

sont présents ou représentés : 13 / 42 copropriétaires, totalisant 3943 / 9080 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

Mr AU Kien Quoc (179), Mr AUDA Robin (290), Melle BONNAFOUS Jacqueline (179), Mr BONNERY Aymeric (179), Mr ou Melle CAMPARO G. / DUFFAR N. (150), Mr CAZAUX Lilian (385), Indivision CHAVAGNE (192), Mr CLUZEL Jean-Michel (270), Mme DALL AGLIO Maryse (179), Mme DEMICHELIS ALixia (176), Mr ou Mme EL KALAI Brahim & Malika (135), Melle FERRATGE Ana (351), Mr ou Mme FRANCE Aude (243), Mme GOUBERT-GAEBELE Colette (135), Mr GUYONNEAU Julien. /D (290), Mme MASIAS-JORDA Simone (37), Mr MONTOUT Xavier (135), Mr OULAHAL Rachid (12), Mr ou Melle PRUDOR F. / LARIBE N. (179), Mr ROLLIN Jean-Marie (150), Mr ou Mme ROUANET Marc (25), Mr SARTORIS Christian (167), SDC 0018 SAINTE CECILE (0), Mr ou Mme SEGUIER Jean-Luc (277), Mr TORTRAT Jean-Christophe (179), Mr ou Mme TRABOUILLET ROMUALD/FLORENCE (135), Mr ou Mme TROPIS Jean Jacques et Sophie (179), Mme VAN DE WEYER Anne-Sophie (179), SCI XJC (150),

sont absents ou non représentés : 29 / 42 copropriétaires, totalisant 5137 / 9080 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

ELECTION DU PRESIDENT OU DE LA PRESIDENTE DE SEANCE Conditions de majorité de l'Article 24.

--- RESOLUTION ---

L'assemblée générale, après examen des candidatures, désigne M. SAJAS en qualité de président de séance. ---OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE ---

Vote(nt) **POUR : 13** copropriétaire(s) totalisant **3943 / 3943** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02

ELECTION DES SCRUTATEURS DE SEANCE Conditions de majorité de l'Article 24.

--- RESOLUTION ---

Après avoir élu son président /sa présidente de séance, sont élus, scrutateurs M. WERBROUCK-- OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE ---

Vote(nt) **POUR : 13** copropriétaire(s) totalisant **3943 / 3943** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 03

SS mh mns

ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE Conditions de majorité de l'Article 24.

--- RESOLUTION ---

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance le Syndic CABINET MOULLIN-TRAFFORT représenté par N.GANGITANO ---OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE --

Vote(nt) **POUR : 13** copropriétaire(s) totalisant **3943 / 3943** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04

COMPTE RENDU DE GESTION DE L'EXERCICE, APPROBATION DES COMPTES : Exercice du 01-01-2020 au 31-12-2020

Conditions de majorité de l'Article 24.

Compte rendu du conseil syndical

--- RESOLUTION ---

Le syndic commente les comptes des charges et des recettes de la copropriété et indique que le solde de trésorerie au 31-12-2020 s'élève à 31 858,97€ créditeur (décomposé comme suit : 5191.43€ fonds placés et 26667.54€ compte courant euros). L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation, répartition et sans réserves, les comptes des charges de l'exercice du 01-01-2020 au 31-12-2020 qui s'élèvent à 26 842.78 euros ; comptes qui ont été adressés à chacun des copropriétaires. (Il est précisé qu'ont été envoyés avec la convocation les décomptes de charges individuels. Ces décomptes deviendront définitifs et le montant indiqué n'apparaîtra sur votre extrait de compte, qu'avec l'approbation des comptes sans modification au cours de cette assemblée générale. Chaque propriétaire pourra récupérer sur son espace personnel le document Décompte de charges). ---OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE---

Les comptes ont été vérifiés par les membres du conseil syndical le 25 mai 2021.

Vote(nt) **POUR : 13** copropriétaire(s) totalisant **3943 / 3943** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 05

INFORMATION SUR LE SUIVI DE LA RESIDENCE ET LES TRAVAUX VOTES LORS DES PRECEDENTES ASSEMBLEES GENERALES Conditions de majorité de l'Article 24.

- Le syndic fera le point sur la vie de la résidence et les problématiques rencontrées avec certains occupants.

En ce qui concerne le locataire du logement N° 14, la propriétaire Mme CHAVAGNE a engagée une action contentieuse en vue de l'expulsion de ce locataire pour impayés. Une nouvelle audience a lieu le 4 octobre 2021. Si les occupants (locataires ou propriétaires) se plaignent de son comportement les éléments et justificatifs, doivent être transmis au syndic afin d'être adressés à la propriétaire pour qu'elle les produise en même temps dans le dossier.

Il sera également fait le point des travaux décidés lors des précédentes années et non encore exécutés:

- Etude de réaménagement des espaces verts en vue de la création des places de parkings aériens manquantes depuis l'origine. Le devis a été signé pour la phase 1 et 2 à Mme JANOTE à la suite de la réalisation des plans et de l'établissement du cahier des charges, (en cours de réalisation), les entreprises seront consultées et les devis présentés lors de la prochaine assemblée pour réalisation des travaux.

- Travaux de réfection de la terrasse du logement 37 qui est fuyarde et qui n'ont pu se réaliser du fait de l'obstruction de l'ancien propriétaire. Les travaux n'ont pas pu se faire car M. PAYELLE l'ancien propriétaire n'avait pas permis l'accès il avait même envisagé de faire les travaux depuis l'extérieur à l'aide d'une grue. L'entreprise ADS qui doit intervenir a pu prendre contact avec le nouveau propriétaire et une intervention est prévue depuis son logement le 6 septembre 2021 à 8h (sauf intempéries). Durée prévisionnelle de travaux : 2 semaines - accès se fera par appartement et la fin des travaux envisagée : 17 septembre au soir.

- Mise en conformité du règlement de copropriété par rapport au problème des emplacements du sous-sol qui n'étaient pas conformes avec la réalité sur site. M. PAYELLE ayant vendu la modification va pouvoir être réalisée conformément à ce qui avait été décidé lors des précédentes assemblées générales.

Vote(nt) **POUR** : **12** copropriétaire(s) totalisant **3666 / 3666** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **277 / 3943** tantièmes.

Se sont abstenus : FLINT Daniel (277),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06

REEVALUATION DU BUDGET EN COURS: Exercice du 01-01-2021 au 31-12-2021 Conditions de majorité de l'Article 24.

--- RESOLUTION ---

Il est rappelé que le budget actuellement voté est de 30 161.00€.

L'assemblée générale approuve la réévaluation du budget détaillé poste par poste, élaboré par le syndic assisté du conseil syndical, pour l'exercice du 01-01-2021 au 31-12-2021 arrêté à la somme de 30 600.00€

L'assemblée générale prend acte que ce budget sera exigible selon la périodicité suivante :

- 25% les 1er de chaque trimestre de l'exercice comptable.

L'assemblée générale prend acte que les honoraires de syndic et les frais de gestion courante seront répartis, conformément à la loi et au règlement de copropriété en fonction des tantièmes généraux.

L'assemblée générale décide que les honoraires hors gestion courante, pour les prestations individuelles, telles que définies dans le contrat de syndic seront facturées et imputées directement sur le compte individuel du copropriétaire concerné Prestations concernées: - recouvrement des impayés (mise en demeure , remise du dossier à l'avocat, constitution dossier procédure, prise d'hypothèque, saisie loyers, suivi des jugements) - Mutations renseignements, (renseignements fournis au notaire, frais de mutation, délivrance de documents divers, recherche d'adresse, traitement de courriers pour fausse adresse, traitement pour frais d'opposition)---OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE---

Vote(nt) **POUR** : **13** copropriétaire(s) totalisant **3943 / 3943** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07

ETUDE ET VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL : Exercice du 01-01-2022 au 31-12-2022

Conditions de majorité de l'Article 24.

--- RESOLUTION ---

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel détaillé poste par poste, élaboré par le syndic assisté du conseil syndical, pour l'exercice du 01-01-2022 au 31-12-2022 arrêté à la somme de 30 600.00euros.

L'assemblée générale prend acte que ce budget sera exigible selon la périodicité suivante :

- 25% les 1er de chaque trimestre de l'exercice comptable.

L'assemblée générale prend acte que les honoraires de syndic et les frais de gestion courante seront répartis, conformément à la loi et au règlement de copropriété en fonction des tantièmes généraux.

L'assemblée générale décide que les honoraires hors gestion courante, pour les prestations individuelles, telles que définies dans le contrat de syndic seront facturées et imputées directement sur le compte individuel du copropriétaire concerné Prestations concernées: - recouvrement des impayés (mise en demeure , remise du dossier à l'avocat, constitution dossier procédure, prise d'hypothèque, saisie loyers, suivi des jugements) - Mutations renseignements, (renseignements fournis au notaire, frais de mutation, délivrance de documents divers, recherche d'adresse, traitement de courriers pour fausse adresse, traitement pour frais d'opposition)---OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE---

Vote(nt) **POUR** : **13** copropriétaire(s) totalisant **3943 / 3943** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 08

Fonds de travaux - Montant de la cotisation annuelle

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

--- RESOLUTION ---

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que :

-les textes relatifs à la copropriété imposent à compter du 1er janvier 2017, de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budget prévisionnel ou urgents

-ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel

-ce fonds sera versé sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires

-ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot

-le montant du fonds travaux ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel

-elle peut décider d'un pourcentage supérieur

Après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré :

-décide de fixer le montant du fonds de travaux au pourcentage de 5% du budget prévisionnel annuel

-le montant sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel

-ce taux pourra évoluer sur décision d'une nouvelle assemblée générale et à la demande préalable d'un ou plusieurs copropriétaires --- OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE ---

Vote(nt) **POUR** : **12** copropriétaire(s) totalisant **3781 / 9080** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **162 / 9080** tantièmes.

Se sont abstenus : BLANCHOT Dominique ou Régine (162),

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et 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** : **12** copropriétaire(s) totalisant **3781 / 3781** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **162 / 3943** tantièmes.

Se sont abstenus : BLANCHOT Dominique ou Régine (162),

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 09

MANDAT DE SYNDIC : désignation comme syndic de la S.A.R.L MOULLIN- TRAFFORT, 12 rue Michel Labrousse - bâtiment 8 - 1er étage à 31100 TOULOUSE. Durée de son mandat.

Signature du contrat de syndic par le président de séance.

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

--- RESOLUTION ---

L'assemblée générale, désigne, en qualité de syndic la SARL CABINET MOULLIN-TRAFFORT

(SARL au capital de 140.000 € RCS TOULOUSE B 343 334 215) représentée par Monsieur Marc SENNOUR, Gérant de la société, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 3101 2015 000 001 671 Permettant l'exercice de l'activité de : Transactions sur immeubles et fonds de commerce , Gestion immobilière , Syndic de copropriété délivrée par la

Chambre de Commerce et d'Industrie de LA HAUTE GARONNE adhérent Numéro 100511 B de la société de Caution Mutuelle dite GALIAN dont le siège est situé 89, rue de La Boétie, 75008 Paris

SS

MW MS

pour l'activité de syndic de copropriété de 11.580.000 € et de 1.100.000 € pour l'activité de gestion par GALIAN (titulaire de la police MMA N° 120137405 au titre de la Responsabilité civile professionnelle).

Le syndic est nommé :

- pour une durée de 15 mois
- qui commencera à courir le 01-07-2021
- pour se terminer le 30-09-2022
- le montant forfaitaire annuel du contrat est de : 6115.00€

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée générale.

L'assemblée générale désigne le président M.SAJAS de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion. --- OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE ---

Les personnes présentes expriment leur mécontentement quant à la gestion de la copropriété pendant l'exercice 2020 et début 2021

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **3396 / 9080** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **547 / 9080** tantièmes.

Se sont abstenus : SAJAS S./ROY P. (385), WERBROUCK NILS ET MATHILDE (162),

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et 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** : **11** copropriétaire(s) totalisant **3396 / 3396** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **547 / 3943** tantièmes.

Se sont abstenus : SAJAS S./ROY P. (385), WERBROUCK NILS ET MATHILDE (162),

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 10

LOI 85-1470 DU 31/12/1985 ARTICLE 1er: décision de l'assemblée de maintenir un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier.

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

--- RESOLUTION ---

L'assemblée générale décide de l'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du syndicat de copropriété, compte destiné à recevoir les fonds de la copropriété pour sa gestion auprès de la MONTE PASCHI BANQUE

Après avoir constaté que le syndic remplit les conditions prévues par la loi du 02/01/1970 et qu'il bénéficie d'une garantie professionnelle pour l'activité de syndic de copropriété de 11.580.000 € et de 1.100.000 € pour l'activité de gestion par GALIAN (police MMA N° 120137405), d'une responsabilité civile professionnelle ainsi que d'une carte professionnelle de gestion, autorise le syndic à procéder à toutes les opérations sur ce compte en vue d'exercer sa mission de gestion.

--- OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ---

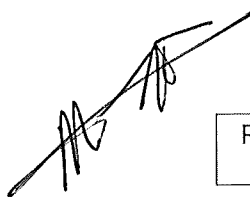
Vote(nt) **POUR** : **13** copropriétaire(s) totalisant **3943 / 9080** tantièmes.

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et 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** : **13** copropriétaire(s) totalisant **3943 / 3943** tantièmes.

SS M/W M/S



ADOPTÉE

Résolution ~~REJETEE~~ à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 11

LOI 85-1470 DU 31/12/1985 ARTICLE 4EME: Election du conseil syndical. Durée de ses fonctions.

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

Pour rappel ont été nommés mmebres du conseil syndical lors de la dernière assemblée générale Madame RAMBAUD et Messieurs SAJAS et DELPY

--- RESOLUTION ---

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 de 15 mois

-Mme RAMBAUD

-M. SAJAS , DELPY, LAFFARGUE lesquels élisent leur président / présidente ---

OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ---

Vote(nt) **POUR** : **13** copropriétaire(s) totalisant **3943 / 9080** tantièmes.

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et 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** : **13** copropriétaire(s) totalisant **3943 / 3943** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 12

MONTANT DES MARCHES ET DES CONTRATS: montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

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

--- RESOLUTION ---

L'assemblée générale décide que la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire pour toute passation de marché supérieur à 500.00 euro HT.--- OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE ---

Vote(nt) **POUR** : **13** copropriétaire(s) totalisant **3943 / 9080** tantièmes.

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

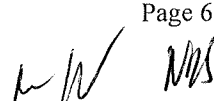
La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la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

Vote(nt) **POUR** : **13** copropriétaire(s) totalisant **3943 / 3943** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 13

SEUIL DE MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES



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

--- RESOLUTION ---

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale décide que pour tout marché supérieur à 1 500.00 euro TTC, le syndic devra présenter au moins deux devis.

Cette décision est prise sans limitation de durée et peut être modifiée ou supprimée sur décision de l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou lors de l'approbation de travaux ou d'un contrat faisant l'objet d'une résolution spécifique quelle que soit la majorité de vote dans la mesure où une entreprise est désignée.--- OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ---

Vote(nt) **POUR** : **13** copropriétaire(s) totalisant **3943 / 9080** tantièmes.

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et 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** : **13** copropriétaire(s) totalisant **3943 / 3943** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 14

SEUIL D'ENGAGEMENT DE TRAVAUX SANS DECISION D'ASSEMBLEE GENERALE

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

--- RESOLUTION ---

L'assemblée générale autorise le syndic après avoir recueilli l'accord du conseil syndical, à engager des travaux sans porter la question à l'ordre du jour, dans une limite budgétaire de 2 000.00 euros TTC par marché et par exercice comptable.

Cette autorisation est donnée sans limitation de durée et peut être modifiée ou supprimée sur décision de l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.--- OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE ---

Vote(nt) **POUR** : **13** copropriétaire(s) totalisant **3943 / 9080** tantièmes.

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et 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** : **13** copropriétaire(s) totalisant **3943 / 3943** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 15

JOUR DE CONSULTATION DES COMPTES DU SYNDICAT

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

--- RESOLUTION ---

L'assemblée générale décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et pièces justificatives des charges dans les bureaux du syndic sur rendez-vous aux jours et heures ouvrables de celui-ci.--- OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ---

SS WJ NJS

Vote(nt) **POUR** : **13** copropriétaire(s) totalisant **3943 / 9080** tantièmes.

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et 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** : **13** copropriétaire(s) totalisant **3943 / 3943** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 16

INFILTRATIONS D'EAU AU NIVEAU DES LOGEMENTS DU REZ-DE-CHAUSSEE

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le syndic a mandaté en janvier 2021 le Cabinet RIGUAL afin qu'il soit procédé à une analyse des causes de remontées d'humidité dans les logements (rapport joint aux présentes).

Conformément à ce qui a été demandé par M. RIGUAL une inspection des réseaux a été diligentée afin de pouvoir déterminer si des tuyaux d'évacuation pouvaient être à l'origine de ces infiltrations. A l'issue de la réception du rapport en fonction des désordres éventuels il sera procédé aux réparations nécessaires dans le cadre du budget de fonctionnement afin de stopper ces infiltrations. L'entreprise AHMP mandatée pour la réalisation de ces travaux devrait intervenir courant juillet aux alentours du 13 juillet.

Le syndic précise qu'au vu du rapport du Cabinet RIGUAL, il sera nécessaire d'envisager également la refecton des façades car il y a de nombreuses fissures qui peuvent être infiltrantes.

M. WERBROUCK qui est présent insiste sur l'urgence et la nécessité de faire réaliser les travaux réparatoire dans le mois afin qu'il puisse relouer le logement dans les meilleurs délais.

Vote(nt) **POUR** : **13** copropriétaire(s) totalisant **3943 / 3943** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 17

DESIGNATION D'UNE MAITRISE D'OEUVRE EN VUE DE LA PRESENTATION DE DEVIS LORS DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE POUR LA REFECTION DES FACADES

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le montant de cette prestation permettant d'établir le dossier de consultation des entreprises, le lancement de l'appel d'offre et l'analyse sera de 3600.00€ TTC

--- RESOLUTION ---

L'assemblée générale décide la réalisation des travaux suivants:

- désignation d'un maître d'oeuvre en vue de la présentation de devis pour le ravalement des façades

L'assemblée générale approuve un budget de 3600.00 euros TTC L'assemblée générale autorise le syndic à provisionner ces fonds qui seront rendus exigibles le 01-10-2021 (base de répartition: tantièmes généraux) --- OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE ---

Vote(nt) **POUR** : **12** copropriétaire(s) totalisant **3571 / 3943** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **372 / 3943** tantièmes.

Ont voté contre : SIRE DE VILAR Dominique (372),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

SS WWS MMS

Question n° 18

DESIGNATION D'UNE MAITRISE D'OEUVRE EN VUE DE LA PRESENTATION DE DEVIS LORS DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE POUR LA REFECTION DES FACADES- DELEGATION AU CONSEIL SYNDICAL DU CHOIX DE L'ENTREPRISE

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

--- RESOLUTION ---

L'assemblée générale délègue au conseil syndical et au syndic, la détermination de ou des entreprises qui réaliseront les travaux précédemment votés à la résolution n° 17 de la présente assemblée générale. --- OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE ---

Vote(nt) **POUR** : **12** copropriétaire(s) totalisant **3571 / 9080** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **372 / 9080** tantièmes.

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et 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** : **12** copropriétaire(s) totalisant **3571 / 3943** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **372 / 3943** tantièmes.

Ont voté contre : SIRE DE VILAR Dominique (372),

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 19

HONORAIRES DU SYNDIC POUR GESTION LIEE A LA DESIGNATION D'UNE MAITRISE D'OEUVRE EN VUE DE LA PRESENTATION DE DEVIS LORS DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE POUR LA REFECTION DES FACADES

Conditions de majorité de l'Article 24.

--- RESOLUTION ---

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic (7.2.5) en date du 06-07-2021, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n° 17, s'élèvent à 72.00 € TTC (soit 2.4 % TTC du montant HT des travaux).

Ces honoraires sont calculés sur le montant des travaux votés pour un budget de 3000.00 € HT.

Ces honoraires seront rendus exigibles le 01-10-2021 (base de répartition: tantièmes généraux). ---

OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ---

Vote(nt) **POUR** : **12** copropriétaire(s) totalisant **3571 / 3943** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **372 / 3943** tantièmes.

Ont voté contre : SIRE DE VILAR Dominique (372),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 20

PROJET DE MISE EN PLACE D'UN ROCHER SUR LA PELOUSE POUR EVITER LE STATIONNEMENT PAR CERTAINS VEHICULES- COUT ESTIMATIF 600.00€

Conditions de majorité de l'Article 24.

--- RESOLUTION ---

L'assemblée générale décide la réalisation des travaux suivants:

Compte tenu des places de parkings à revoir et recréer il est décidé de ne rien faire sur cet exerce. (base de répartition: tantièmes généraux) --- OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE ---

Il est demandé au syndic de préciser à la SNCF que leur mur contre la voie est instable (afin qu'il soit procédé aux réparations nécessaires)

SS

NW

NMS

Vote(nt) **POUR** : **12** copropriétaire(s) totalisant **3666 / 3943** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **277 / 3943** tantièmes.
Ont voté contre : FLINT Daniel (277),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 21

TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UN ROCHER SUR LA PELOUSE POUR EVITER LE STATIONNEMENT PAR CERTAINS VEHICULES- DELEGATION AU CONSEIL SYNDICAL DU CHOIX DE L'ENTREPRISE

Conditions de majorité de l'.

--- RESOLUTION ---

L'assemblée générale délègue au conseil syndical et au syndic, la détermination de ou des entreprises qui réaliseront les travaux précédemment votés à la résolution n° 20 de la présente assemblée générale. --- OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE ---

la question devient sans objet

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 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.

A 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 délai 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

SS

WV

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 inconnue.

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.

Par ailleurs, 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

M. SAJAS



Les scrutateurs

M. WERBROUCK



Le secrétaire

Le syndic représenté par N.
GANGITANO

