

**PROCES VERBAL
D'ASSEMBLEE
GENERALE**

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

BERNARD MULE HABITATIONS

39, rue Bernard Mulé 31400 TOULOUSE

Le jeudi 05 juin 2025 à 17h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis CABINET ADL HOTEL MERCURE 5ème étage 8 Esplanade Compans Cafarelli 31000 TOULOUSE

Copropriétaires présents et représentés et votants par correspondance:

X-

sont **présents ou représentés ou votant par correspondance** : **12 / 26**
copropriétaires, totalisant
5368 / 10000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

X

sont absents ou non représentés : 14 / 26 copropriétaires, totalisant
4632 / 10000 tantièmes généraux.

Les mandats de votes, donnés par un copropriétaire sans indication du nom du mandataire et reçus par le syndic, ont été distribués par le président du conseil syndical ou un membre du conseil syndical ou le président de séance.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Résolution n° 01

Election du président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

---RESOLUTION---

L'Assemblée Générale, après examen des candidatures, désigne Madame Liido, en qualité de président de séance.

---OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE---

Textes de référence

Art. 15 du décret du 17 mars 1967

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1er) du présent décret, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Vote(nt) POUR : 12 copropriétaire(s) totalisant 5368 / 5368 tantièmes.

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

Résolution n° 02
Election de scrutateur

Conditions de majorité de l'Article 24.

--- RESOLUTION ---

L'Assemblée Générale, après examen des candidatures, désigne Monsieur X en qualité de scrutateur(s).

--- OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ---

Textes de référence :

Art. 15 du décret du 17 mars 1967

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1er) du présent décret, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Vote(nt) POUR : 12 copropriétaire(s) totalisant 5368 / 5368 tantièmes.

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

Résolution n° 03
Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

--- RESOLUTION ---

L'Assemblée Générale désigne le représentant du syndic, Maxime Delalande, représentant ADL Immobilier, aux fonctions de secrétaire de séance.

--- ● OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE ---

Textes de référence :

Art. 15 du décret du 17 mars 1967

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1er) du présent décret, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Vote(nt) POUR : 12 copropriétaire(s) totalisant 5368 / 5368 tantièmes.

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

Résolution n° 04
Approbation des comptes pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

· Conditions de majorité de l'Article 24.

Il est rappelé que tous les copropriétaires ont eu la possibilité de consulter les pièces justificatives de charges dans les bureaux d'ADL Immobilier, sur rendez-vous, à compter de la convocation jusqu'à la tenue de l'assemblée générale.

--- RESOLUTION ---

L'assemblée générale, après avoir examiné les pièces annexes suivantes :

Décompte Individuel de charges pour l'exercice

Annexes comptables numéro 1 à 5 conformément à la Loi SRU du 13/12/00 et du Décret d'application 2005-240 du 14/03/05.

Approuve, en leur forme, teneur, imputation, répartition et sans réserve, les comptes pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024, tels qu'ils viennent de lui être présentés et qui s'élèvent à :

50.335,58 € TTC pour la gestion courante (voir annexes 2 et 3)

1.023,24 € TTC pour les travaux votés par l'assemblée générale (voir annexe 4)

(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 sont approuvés sous réserve :

- Les charges Primaire Immobilières sont ramenées de 14.426,12 euros à 8.744,85 euros.
- Les charges Primaire Locatives sont inchangées à 6.801,73 euros.
- Les travaux d'étanchéité du primaire sont clôturés et indiqueront en annexe 4 et sur l'état des dépenses la somme de 5.587,31 euros.

Texte de référence

Art. 11 du décret du 17 mars 1967 (extrait)

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I.- Pour la validité de la décision :

1° L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

Vote(nt) POUR : 12 copropriétaire(s) totalisant 5368 / 5368 tantièmes.

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

Résolution n° 05

Ajustement du budget prévisionnel de l'exercice en cours - article 24

Conditions de majorité de l'Article 24.

--- RESOLUTION ---

L'Assemblée Générale approuve le budget des charges courantes de la copropriété tel qu'il lui est présenté par le syndic pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 (voir documents comptables annexes numéro 2 et 3) et qui s'élève à 50.150,00€ TTC auxquels s'ajoutent 2.507,50 € TTC au titre des 5% du fond travaux obligatoire

Les appels de fonds seront adressés tous les trimestres aux copropriétaires, en application de l'Article 14-1 de la Loi du 10 juillet 1965. Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus

adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, avril, juillet et octobre.

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 prend connaissance 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 ---

Textes de référence

Art. 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Art. 18 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

II. - Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :
- d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale (...)

Art. 43 du décret du 17 mars 1967

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation

Vote(nt) POUR : 12 copropriétaire(s) totalisant 5368 / 5368 tantièmes.

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

Résolution n° 06

Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2026 au 31/12/2026

Conditions de majorité de l'Article 24.

--- RESOLUTION ---

- L'Assemblée Générale approuve le budget des charges courantes de la copropriété tel qu'il lui est présenté par le syndic pour la période du 01/01/2026 au 31/12/2026 (voir documents comptables annexes numéro 2 et 3) et qui s'élève à 50.150,00€ TTC auxquels s'ajoutent 2.507,50 € TTC au titre des 5% du fond travaux obligatoire

Les appels de fonds seront adressés tous les trimestres aux copropriétaires, en application de l'Article 14-1 de la Loi du 10 juillet 1965. Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, avril, juillet et octobre.

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 prend connaissance 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 ---

Textes de référence

Art. 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Art. 18 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

II. - Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :
- d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale (...)

Art. 43 du décret du 17 mars 1967

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation

Vote(nt) POUR : 12 copropriétaire(s) totalisant 5368 / 5368 tantièmes.

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

Résolution n° 07

Renouvellement du contrat de syndic ADL pour une durée de 1 an

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 Société A.D.L dont le siège social est situé 22 Bis Avenue Honoré Serres à Toulouse 31000, Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULOUSE sous le n° 301 169 116, représentée par X En sa qualité de Gérant. Titulaire de la carte professionnelle CPI 3101 2018 000 036 193 délivrée par la CCI le 2/06/2024 et valable jusqu'au 01/06/2027.

Garantie par la société de caution mutuelle dite GALLIAN dont le siège est situé 89 rue de la Boétie 75008 PARIS, renouvelée le 01.01.2024

Assurée en responsabilité civile professionnelle par MMA entreprise sous le n° de police 127103751 renouvelée le 7 décembre 2023

Le syndic est nommé :

- pour une durée d'un an, du 01/07/2025 au 30/06/2026 soit au plus tard le jour de l'Assemblée Générale qui cloturera les comptes de l'exercice 2025.
- le montant forfaitaire annuel du contrat est de : 5.600,00 € TTC

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 / la présidente de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

--- OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE ---

Vote(nt) POUR : 12 copropriétaire(s) totalisant 5368 / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les
copropriétaires.**

Résolution n° 07 a

Renouvellement du contrat de syndic ADL pour une durée de 1 an - Seconde lecture Art 24

Conditions de majorité de l'Article 24.

--- RESOLUTION ---

L'Assemblée Générale, désigne, en qualité de syndic La Société A.D.L dont le siège social est situé 22 Bis Avenue Honoré Serres à Toulouse 31000, Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TOULOUSE sous le n° 301 169 116, représentée par Franck COIBION, En sa qualité de Gérant. Titulaire de la carte professionnelle CPI 3101 2018 000 036 193 délivrée par la CCI le 2/06/2024 et valable jusqu'au 01/06/2027.

Garantie par la société de caution mutuelle dite GALLIAN dont le siège est situé 89 rue de la Boétie 75008 PARIS, renouvelée le 01.01.2024

Assurée en responsabilité civile professionnelle par MMA entreprise sous le n° de police 127103751 renouvelée le 7 décembre 2023

Le syndic est nommé :

- pour une durée d'un an, du 01/07/2025 au 30/06/2026 soit au plus tard le jour de l'Assemblée Générale qui cloturera les comptes de l'exercice 2025.
- le montant forfaitaire annuel du contrat est de : 5.600,00 € TTC

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 / la présidente de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

--- OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE ---

Compte-tenu du vote précédent, cette résolution n'a pas lieu d'être.

Résolution n° 08
Désignation des membres du conseil syndical

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

--- RESOLUTION ---

Les membres actuels sont:

X

L'Assemblée Générale désigne :

- Madame X
- Monsieur X
- Monsieur X
- Madame Souque - Marty

en qualité de membre du conseil syndical de la copropriété SDC BERNARD MULE 39 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 12 mois - qui commencera à courir le 01/07/2025 pour se terminer le 30/06/2026, soit au plus tard le jour de l'Assemblée générale qui cloturera les comptes de l'exercice 2025.

--- OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ---

Vote(nt) POUR : 12 copropriétaire(s) totalisant 5368 / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Résolution n° 08 a
Désignation des membres du conseil syndical - Seconde lecture Art 24

Conditions de majorité de l'Article 24.

--- RESOLUTION ---

Les membres actuels sont:

- Madame Llado

- Monsieur Lamy
- Monsieur Blavoet
- Madame Souque - Marty

L'Assemblée Générale désigne :

-
-
-

en qualité de membre du conseil syndical de la copropriété SDC BERNARD MULE 39 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 12 mois - qui commencera à courir le 01/07/2025 pour se terminer le 30/06/2026, soit au plus tard le jour de l'Assemblée générale qui cloturera les comptes de l'exercice 2025.

--- OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ---

Compte-tenu du vote précédent, cette résolution n'a pas lieu d'être.

Résolution n° 09

Travaux de réfection de la terrasse - Appartement 405 - Délégation Conseil Syndical - Art 25

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

--- RESOLUTION ---

1b/ Décision de réaliser des travaux (sans le choix de l'entreprise et avec délégation du CS)
L'assemblée générale, après en 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, décide de l'exécution des travaux de Travaux de réfection de la terrasse - Appartement 405 pour un budget global de 34.000,00 € TTC

L'assemblée générale prend acte que les travaux votés nécessitent une mission de maîtrise d'œuvre. Elle décide que la maîtrise d'œuvre soit assurée par Madame Janote pour un montant de 4.100 euros T.T.C.

L'Assemblée Générale décide :

de la souscription de cette assurance dommage-ouvrage auprès de la compagnie AXILE SOGERAC pour couvrir les travaux votés

alloue un budget de 2.000 € TTC

confie au syndic le soin de procéder à la souscription de cette assurance obligatoire

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 de ces travaux s'élèveront à 5% HT du montant hors taxes des travaux.

Le montant des honoraires du syndic s'élèvera à 1.545,45 € HT soit 1.854,54 € TTC.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré et conformément aux dispositions de l'article 25, a, de la loi du 10 juillet 1965, donne mandat au conseil syndical pour choisir l'entreprise dans les limites du budget voté. La décision du conseil syndical ne pourra intervenir qu'une fois le délai de 2 mois de contestation de l'assemblée générale purgé et à la condition qu'aucune contestation ne soit élevée contre la présente décision (condition suspensive). En outre, la délégation est consentie pour une durée de 6 mois à compter de l'expiration de ce délai (terme extinctif).

Le conseil syndical prendra la décision qui lui est déléguée à la majorité simple de ses membres avec voix prépondérante au président du conseil en cas d'égalité. La décision sera consignée dans un procès-verbal, notifié par le président du conseil au syndic, qui l'exécutera selon les modalités définies par le conseil syndical. Cette décision sera consignée dans le registre des procès-verbaux d'assemblée générale et portée au carnet d'entretien de l'immeuble. Le conseil syndical rendra compte de

l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale par la production d'un avis écrit qui sera annexé à sa convocation

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au financement des travaux, honoraires divers et assurance, conformément aux prescriptions du règlement de copropriété, sur les bases des charges GENERALES et suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché

- Coût total : 41.954,54 euros TTC.

- Décide d'utiliser le fonds prévu à cet effet à hauteur de 10.000,00 euros.

- Reste à appeler : 31.954,54 euros TTC.

Echéancier des appels de fonds : soit par Appel de Fonds : 10.651,51 euros.

- dates d'exigibilité : 1er appel le 01/07/2025, 2ème appel le 01/01/2026 et 3ème et dernier appel le 01/04/2026

--- OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ---

Vote(nt) POUR : 10 copropriétaire(s) totalisant 4611 / 10000 tantièmes. Ont voté pour : X

Vote(nt) CONTRE : 2 copropriétaire(s) totalisant 757 / 10000 tantièmes.

Résolution revêue à l'article 25.1 ci-après

Résolution n° 09 a

**Travaux de réfection de la terrasse - Appartement 45 - Délégation Conseil Syndical -
Seconde lecture Art 24**

Conditions de majorité de l'Article 24.

--- RESOLUTION ---

1b/ Décision de réaliser des travaux (sans le choix de l'entreprise et avec délégation du CS)

L'assemblée générale, après en 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, décide de l'exécution des travaux de Travaux de réfection de la terrasse - Appartement 45 pour un budget global de 34.000,00 € TTC

L'assemblée générale prend acte que les travaux votés nécessitent une mission de maîtrise d'œuvre. Elle décide que la maîtrise d'œuvre soit assurée par Madame Janote pour un montant de 4.100 euros T.T.C.

L'Assemblée Générale décide :

de la souscription de cette assurance dommage-ouvrage auprès de la compagnie AXILE SOGERAC pour couvrir les travaux votés

alloue un budget de 2.000 € TTC

confie au syndic le soin de procéder à la souscription de cette assurance obligatoire

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 de ces travaux s'élèveront à 5% HT du montant hors taxes des travaux.

Le montant des honoraires du syndic s'élèvera à 1.545,45 € HT soit 1.854,54 € TTC.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré et conformément aux dispositions de l'article 25, a, de la loi du 10 juillet 1965, donne mandat au conseil syndical pour choisir l'entreprise dans les limites du budget voté. La décision du conseil syndical ne pourra intervenir qu'une fois le délai de 2 mois de contestation de l'assemblée générale purgé et à la condition qu'aucune contestation ne soit élevée contre la présente décision (condition suspensive). En outre, la délégation est consentie pour une durée de 6 mois à compter de l'expiration de ce délai (terme extinctif).

Le conseil syndical prendra la décision qui lui est déléguée à la majorité simple de ses membres avec voix prépondérante au président du conseil en cas d'égalité. La décision sera consignée dans un procès-verbal, notifié par le président du conseil au syndic, qui l'exécutera selon les modalités définies par le conseil syndical. Cette décision sera consignée dans le registre des procès-verbaux d'assemblée générale et portée au carnet d'entretien de l'immeuble. Le conseil syndical rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale par la production d'un avis écrit qui sera annexé à sa convocation

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au financement des travaux, honoraires divers et assurance, conformément aux prescriptions du règlement de copropriété, sur les bases des charges GENERALES et suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché

- Coût total : 41.954,54 euros TTC.

- Décide d'utiliser le fonds prévu à cet effet à hauteur de 10.000,00 euros.

- Reste à appeler : 31.954,54 euros TTC.

Echéancier des appels de fonds : soit par Appel de Fonds : 10.651,51 euros.

- dates d'exigibilité : 1er appel le 01/07/2025, 2ème appel le 01/01/2026 et 3ème et dernier appel le 01/04/2026

--- OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ---

Vote(nt) POUR : 10 copropriétaire(s) totalisant 4611 / 5368 tantièmes.

Vote(nt) CONTRE : 2 copropriétaire(s) totalisant 757 / 5368 tantièmes.

Ont voté contre : x

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

Résolution n° 10

Autorisation d'engager une procédure de saisie Immobilière à l'encontre de M. x propriétaire appartement lot 3023 -appartement 402 - article 24

Résolution non soumise à un vote.

Le syndic expose aux copropriétaires l'ensemble des actions amiables, puis judiciaires, engagées en vue du recouvrement des charges de copropriété de M. x Propriétaire du lot 3023 (402) Compte tenu de la carence de ce copropriétaire dans le paiement des sommes dues au Syndicat, pour les lots qu'il possède au sein de la copropriété le syndic propose aux copropriétaires d'engager une procédure de saisie et de passer au vote sur les résolutions suivantes.

- A ce jour (05/05/2025), le propriétaire est redevable de la somme de 11.669,10 euros.

Il n'a procédé à aucun règlement depuis le 25/11/2022., que ce soit charges courantes ou charges exceptionnelles.

Résolution n° 10 a

**Autorisation d'engager une procédure de saisie immobilière à l'encontre de M. x
propriétaire appartement lot 3023 -appartement 402 - article 24**

Conditions de majorité de l'Article 24.

1. L'assemblée générale, après avoir pris acte que M. x est débiteur de 11.669,10 € à ce jour, autorise le syndic à procéder à la saisie en vue de la vente du lot 3023 (402) après obtention du titre dans la procédure actuellement en cours

Textes de référence

Article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application du même article 14-1 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles.

Le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, après avoir constaté, selon le cas, l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du budget prévisionnel, des travaux ou des comptes annuels, ainsi que la défaillance du copropriétaire, condamne ce dernier au paiement des provisions ou sommes exigibles.

Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-1.

Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.

Si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22.

Vote(nt) POUR : 10 copropriétaire(s) totalisant 4611 / 5195 tantièmes.

Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 584 / 5195 tantièmes.

Ont voté contre : x

Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 173 / 5368 tantièmes.

Se sont abstenus : DHAENE Patricia (173),

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

pro riétaire appartement lot 3023 -appartement 402 - article 2

Résolution n° 10 b

Autorisation d'engager une procédure de saisie immobilière à l'encontre de M. x

Conditions de majorité de l'Article 24.

2. L'Assemblée générale donne pouvoir au syndic pour ester en justice et solliciter les avocats, huissiers de son choix, prendre toutes mesures utiles à la saisie, notamment en vue d'obtenir toute condamnation utile ou complémentaire, par devant quelle que juridiction que ce soit.

Textes de référence

Article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application du même article 14-1 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles.

Le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, après avoir constaté, selon le cas, l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du budget prévisionnel, des travaux ou des comptes annuels, ainsi que la défaillance du copropriétaire, condamne ce dernier au paiement des provisions ou sommes exigibles.

Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-1.

Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.

Si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22.

Vote(nt) POUR : 10 copropriétaire(s) totalisant 4611 / 5195 tantièmes.

Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 584 / 5195 tantièmes.

Ont voté contre : DE LAPANOUSE / DE SMECHT (584),

Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 173 / 5368 tantièmes.

Se sont abstenus :

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

Résolution n° 10 c

**Autorisation d'engager une procédure de saisie immobilière à l'encontre de M.
propriétaire appartement lot 3023 -appartement 402 - article 24**

Conditions de majorité de l'Article 24.

3. Conformément à l'article 2206 du Code Civil l'Assemblée générale fixe le montant de la mise à prix des lots à 30.000 €, Le syndic informe les copropriétaires qu'à défaut d'enchère, le Syndicat des Copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office à ce montant

Pour le cas où la copropriété se trouverait adjudicatrice d'office, l'assemblée générale donne mandat au syndic pour procéder aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des honoraires d'adjudication.

Textes de référence

Article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application du même article 14-1 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles.

Le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, après avoir constaté, selon le cas, l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du budget prévisionnel, des travaux ou des comptes annuels, ainsi que la défaillance du copropriétaire, condamne ce dernier au paiement des provisions ou sommes exigibles.

Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-1.

Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.

Si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22.

Vote(nt) POUR : 10 copropriétaire(s) totalisant 4611 / 5195 tantièmes.

Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 584 / 5195 tantièmes.

Ont voté contre : x

Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 173 / 5368 tantièmes.

Se sont abstenus : DHAENE Patricia (173),

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

Résolution n° 10 d

**Autorisation d'engager une procédure de saisie immobilière à l'encontre de M. X
propriétaire appartement lot 3023 - appartement 402 - article 24**

Conditions de majorité de l'Article 24.

4. L'assemblée générale, après avoir été informé par le syndic des frais nécessaires à l'engagement de cette procédure :

- 4500 à 6500 € HT pour les frais d'hulssier (signification au débiteurs et autre créancier, rédaction du PV de description des lots à mettre en vente), Frais d'expertises réglementaires, frais de publication et d'urbanisme, frais de publicité et annonces légales (remboursés par l'acquéreur éventuel à la barre du tribunal)

- 1500 € HT pour les honoraires avocat (restant à la charge de la copropriété)

Décide de voter un budget complémentaire de 8000,00 € HT pour le financement de cette procédure.

- L'appel de fonds se fera en deux fois : 01/07/2025 et 01/10/2025

Textes de référence

Article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application du même article 14-1 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles.

Le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, après avoir constaté, selon le cas, l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du budget prévisionnel, des travaux ou des comptes annuels, ainsi que la défaillance du copropriétaire, condamne ce dernier au paiement des provisions ou sommes exigibles.

Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article 14-2-1.

Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.

Si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22.

Vote(nt) POUR : 10 copropriétaire(s) totalisant 4611 / 5195 tantièmes.

Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 584 / 5195 tantièmes.

Ont voté contre :

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 173 / 5368 tantièmes.

Se sont abstenus :

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

Résolution n° 11

Vie de l'immeuble

Résolution non soumise à un vote.

- Dossier Madame De nouvelles infiltrations ont été détectées chez Madame x. LES ETANCHEURS TOULOUSAINS et Madame ravallent sur le dossier. Le dossier est suivi par le Conseil Syndical.

- Dossier Madame et Monsieur E : Le Conseil Syndical va valider la proposition de réaliser le cahier des charges pour la reprise des deux balcons de l'appartement de Madame et Monsieur XERE. Dès réception de l'étude et des devis, le Conseil Syndical et le Syndic, en concertation avec Madame et Monsieur x, décideront de la suite à donner, soit par une AG Spéciale avant la fin de l'année 2025 ou sinon lors de la prochaine AG ordinaire au Printemps 2026. Il faudra de toutes les manières voter puis réaliser les travaux préconisés par Madame Janote.

- Un nouveau local à vélo a été mis en place. Un accès par le couloir du local poubelle depuis la rue va être mis en place.

Résolution n° 12

PRIMAIRE - Election du président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

--- RESOLUTION ---

L'Assemblée Générale, après examen des candidatures, désigne M/Mme..... en qualité de président de séance.

--- OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE ---

Textes de référence :

Art. 15 du décret du 17 mars 1967

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1er) du présent décret, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 5195 / 5195 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 173 / 5368 tantièmes.

Se sont abstenus : x

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

Résolution n° 13

PRIMAIRE - Election de scrutateur

Conditions de majorité de l'Article 24.

--- RESOLUTION ---

L'Assemblée Générale, après examen des candidatures, désigne M/Mme..... en qualité de scrutateur(s).

--- OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ---

Textes de référence :

Art. 15 du décret du 17 mars 1967

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1er) du présent décret, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Vote(nt) POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 5195 / 5195 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 173 / 5368 tantièmes.

Se sont abstenus : x

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

Résolution n° 14

PRIMAIRE - Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

--- RESOLUTION ---

L'Assemblée Générale désigne le représentant du syndic, Monsieur Delalande Maxime, représentant ADL Immobilier, aux fonctions de secrétaire de séance.

--- OBSERVATIONS DE L'ASSEMBLEE ---

Textes de référence :

Art. 15 du décret du 17 mars 1967

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1er) du présent décret, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Vote(nt) POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 5195 / 5195 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 173 / 5368 tantièmes.

Se sont abstenus : x

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

Résolution n° 15

PRIMAIRE - Approbation des comptes pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Il est rappelé que tous les copropriétaires ont eu la possibilité de consulter les pièces justificatives de charges dans les bureaux d'ADL Immobilier, sur rendez-vous, à compter de la convocation jusqu'à la tenue de l'assemblée générale.

--- RESOLUTION ---

L'assemblée générale, après avoir examiné les pièces annexes suivantes :

Décompte individuel de charges pour l'exercice

Annexes comptables numéro 1 à 5 conformément à la Loi SRU du 13/12/00 et du Décret d'application 2005-240 du 14/03/05.

Approuve, en leur forme, teneur, imputation, répartition et sans réserve, les comptes pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024, tels qu'ils viennent de lui être présentés et qui s'élèvent à :

109.047,90 € TTC pour la gestion courante (voir annexes 2 et 3)

37.199,18 € TTC pour les travaux votés par l'assemblée générale (voir annexe 4)

(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'ASSEMBLÉE ---

Texte de référence

Art. 11 du décret du 17 mars 1967 (extrait)

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I.- Pour la validité de la décision :

1° L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

Vote(nt) POUR : 12 copropriétaire(s) totalisant 5368 / 5368 tantièmes.

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

Résolution n° 16

PRIMAIRE - Ajustement du budget prévisionnel de l'exercice en cours - article 24

Conditions de majorité de l'Article 24.

--- RESOLUTION ---

L'Assemblée Générale approuve le budget des charges courantes de la copropriété tel qu'il lui est présenté par le syndic pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 (voir documents comptables annexes numéro 2 et 3) et qui s'élève à 106.710,00 € TTC.

Les appels de fonds seront adressés tous les trimestres aux copropriétaires, en application de l'Article 14-1 de la Loi du 10 juillet 1965. Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, avril, juillet et octobre.

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 prend connaissance 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 ---

Textes de référence

Art. 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Art. 18 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

II. - Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :
- d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale (...)

Art. 43 du décret du 17 mars 1967

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation

Vote(nt) POUR : 12 copropriétaire(s) totalisant 5368 / 5368 tantièmes.

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

Résolution n° 17

PRIMAIRE - Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2026 au 31/12/2026.

Conditions de majorité de l'Article 24.

--- RESOLUTION ---

L'Assemblée Générale approuve le budget des charges courantes de la copropriété tel qu'il lui est présenté par le syndic pour la période du 01/01/2026 au 31/12/2026 (voir documents comptables annexes numéro 2 et 3) et qui s'élève à 110.600,00 € TTC

Les appels de fonds seront adressés tous les trimestres aux copropriétaires, en application de l'Article 14-1 de la Loi du 10 juillet 1965. Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, avril, juillet et octobre.

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 prend connaissance 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 ---

Textes de référence

Art. 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Art. 18 de la loi du 10 juillet 1965 (extrait)

II. - Le syndic assure la gestion comptable et financière du syndicat et, à ce titre, est chargé :
- d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale (...)

Art. 43 du décret du 17 mars 1967

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 5195 / 5195 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 173 / 5368 tantièmes.

Se sont abstenus : x

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

Résolution n° 18

PRIMAIRE - Travaux de reprise des relevés d'étanchéité - Cour Intérieure

Conditions de majorité de l'Article 24.

--- RESOLUTION ---

- Suite à la réunion du Conseil Syndical en présence de Madame Janote,

1b/ Décision de réaliser des travaux (sans le choix de l'entreprise et avec délégation du CS)

L'assemblée générale, après en 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, décide

de l'exécution des travaux de Travaux de reprise des relevés d'étanchéité - Cour Intérieure pour un budget global de 80.000,00 € TTC

L'assemblée générale prend acte que les travaux votés nécessitent une mission de maîtrise d'œuvre. Elle décide que la maîtrise d'œuvre soit assurée par Madame Janote pour un montant de 6.400,00 euros T.T.C.

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 de ces travaux s'élèveront à 2,5 % HT du montant hors taxes des travaux.

Le montant des honoraires du syndic s'élèvera à 1.820,83 € HT soit 2.185,00 € TTC.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré et conformément aux dispositions de l'article 25, a, de la loi du 10 juillet 1965, donne mandat au conseil syndical pour choisir l'entreprise dans les limites du budget voté. La décision du conseil syndical ne pourra intervenir qu'une fois le délai de 2 mois de contestation de l'assemblée générale purgé et à la condition qu'aucune contestation ne soit élevée contre la présente décision (condition suspensive). En outre, la délégation est consentie pour une durée de 6 mois à compter de l'expiration de ce délai (terme extinctif).

Le conseil syndical prendra la décision qui lui est déléguée à la majorité simple de ses membres avec voix prépondérante au président du conseil en cas d'égalité. La décision sera consignée dans un procès-verbal, notifié par le président du conseil au syndic, qui l'exécutera selon les modalités définies par le conseil syndical. Cette décision sera consignée dans le registre des procès-verbaux d'assemblée générale et portée au carnet d'entretien de l'immeuble. Le conseil syndical rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale par la production d'un avis écrit qui sera annexé à sa convocation

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au financement des travaux, honoraires divers et assurance, conformément aux prescriptions du règlement de copropriété, sur les bases des charges GÉNÉRALES et suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché

- Coût total : 88.585,00 euros TTC.

- Décide d'utiliser le fonds prévu à cet effet à hauteur de 18.758,90 euros.

- Reste à appeler : 69.826,10 euros TTC.

Echéancier des appels de fonds : date d'exigibilité : 100% le 01/10/2025

Vote(nt) POUR : 10 copropriétaire(s) totalisant 4611 / 5368 tantièmes.

Vote(nt) CONTRE : 2 copropriétaire(s) totalisant 757 / 5368 tantièmes.

Ont voté contre : x

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

Résolution n° 19

PRIMAIRE - Vie de l'immeuble

Résolution non soumise à un vote.

- Point concernant le dossier Mairie de Toulouse - Arbre et Racines

- Jardinières du parvis : C'est le 2 Jean Rieux qui s'occupe de l'entretien et de la replantation au besoin.

- Point concernant Monsieur Haverlant.

- Prochaine AG 2026 : Etude pour la réfection du parvis devant le 2 Jean Rieux.

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 délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

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

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

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 21h00.

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

Les scrutateurs

Le secrétaire