



Bien chez soi!

**RESIDENCE CC OUSTALOUS
51 ROUTE D ESPAGNE - 31100 TOULOUSE**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du jeudi 24 juin 2021**



Citya Immobilier Toulouse

30 boulevard de Strasbourg 31000 Toulouse - Tél. 05 34 51 30 00 - toulouse.contact@citya.com

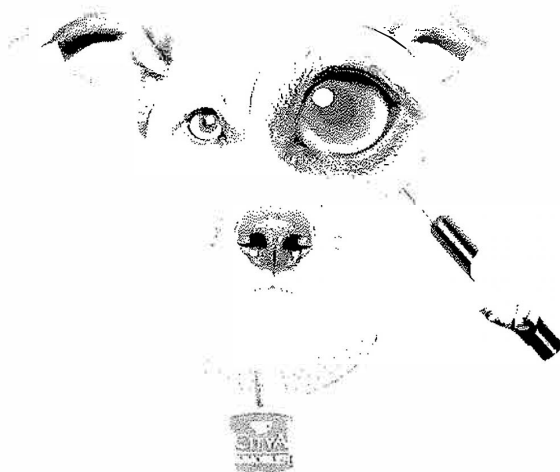
SARL au capital de 2 235 200 € - RCS Toulouse 348013038 - Carte professionnelle N° 31012016000007858 délivrée par la CCI Toulouse
Garantie financière : GALIAN - 89 rue La Boétie 75008 Paris - N° ORIAS 14 002 585



CityaQualité
05 61 12 92 16
qualite@citya.com



Procès-verbal Assemblée Générale



Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : x
- agarancher@citya.com -

Comptable : x 05.34.51.45.61 -
relkhatiri@citya.com -

Assistante : x
- acurot@citya.com -

Négociateur Transaction : 05.34.51.45.40

Le jeudi 24 juin 2021 à 15h00, les copropriétaires de la résidence CC OUSTALOUS 51 ROUTE D ESPAGNE - 31100 TOULOUSE se sont réunis CABINET DENTAIRE M.BARTHE 1ER ETAGE - 51 ROUTE D'ESPAGNE 31100 TOULOUSE OU VOTE PAR CORRESPONDANCE en assemblée générale ANNUELLE sur convocation du syndic CITYA VICTOR HUGO, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA VICTOR HUGO est représenté par x

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 8 copropriétaires sur 11 sont présents ou valablement représentés et représentent 638 tantièmes / 946 tantièmes.

x

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés

Monsieur xxxx :

représentant 308 tantièmes / 946 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : x

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 638 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 638 tantièmes.

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 638 tantièmes / 638 tantièmes.

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

Soit 638 tantièmes / 638 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : SCI x

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 638 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 638 tantièmes.

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 638 tantièmes / 638 tantièmes.

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

Soit 638 tantièmes / 638 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2020 au 31/12/2020 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2020 au 31/12/2020, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 22.585,62 EUROS TTC.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 34 tantièmes / 638 tantièmes.

x

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 638 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 604 tantièmes / 638 tantièmes.

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

Soit 604 tantièmes / 604 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA VICTOR HUGO représenté par M.x x (son Président ou Gérant), titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° G0268 délivrée par la Chambre de Commerce de Toulouse, Garantie Financière assurée par A REMPLIR.

Le syndic est nommé pour une durée de 21 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 1/10/2021 pour se terminer le 30/06/2023.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 2.181,00 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état, étant entendu que les honoraires de gestion courante sont applicables à partir du 1er jour de l'exercice.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 34 tantièmes / 946 tantièmes.
xxx

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 946 tantièmes.
Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 604 tantièmes / 946 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 604 tantièmes / 946 tantièmes.**

RESOLUTION N°05: Participation à l'Assemblée Générale par Visioconférence ou Audioconférence. Article 24

L'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que les copropriétaires peuvent désormais participer à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout moyen de communication électronique.

L'article 13-1 du décret du 17 mars 1967 pris pour application de cet article précise que l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

Informée de ces dispositions, l'assemblée générale décide de retenir la solution proposée par la société Q1C1 selon la proposition jointe à la convocation. (coût de 12,00 EUROS TTC par mois et par copropriété soit un total annuel de 144,00 EUROS TTC).

L'ensemble des coûts sera réparti conformément à la clé Charges Communes Générales.

Conformément aux dispositions de l'article 13-2 du décret du 17 mars 1967, le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par ce biais devra en informer le syndic par tout moyen trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale.

L'application de cette résolution sera bien entendue conditionnée à la disposition d'un réseau internet WIFI ou filaire suffisant dans la salle où se déroulera l'assemblée générale.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 34 tantièmes / 638 tantièmes.
xxx

Votes contre : 7 copropriétaire(s) représentant 604 tantièmes / 638 tantièmes.
Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 638

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 604 tantièmes / 604 tantièmes.**

RESOLUTION N°06: Autorisation de convention spéciale pour la mise en place d'un outil informatique par la société Q1C1 pour la tenue des assemblées générales par visioconférence. Article 24

Conformément à l'art 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que la copropriété décide de bénéficier de la mise en place d'un outil informatique pour la tenue des assemblées générales par visioconférence par la société Q1C1, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention jointe.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 34 tantièmes / 638 tantièmes.
xx

Votes contre : 7 copropriétaire(s) représentant 604 tantièmes / 638 tantièmes.
Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 638

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 604 tantièmes / 604 tantièmes.**

RESOLUTION N°07: Recensement des copropriétaires pour la notification électronique des convocations, procès-verbaux et mises en demeure.

La mise en place de la Lettre Recommandée Electronique est un enjeu important en copropriété tant du point de vue écologique qu'économique.

Le syndic informe donc les copropriétaires de la mise en place de cette Lettre Recommandée Electronique pour les notifications des convocations, procès-verbaux et mises en demeure par la société Q1C1.

Cette nouvelle prestation qui répond au décret 2015-1325 du 21/10/2015 permettrait de préserver 3 000 arbres par an et contribuera donc à la protection de la planète.

Elle permettra également une plus grande rapidité des échanges et vous évitera de devoir aller à LA POSTE au cas où vous n'êtes pas chez vous lors de la distribution du courrier.

Les copropriétaires suivants souhaitent recevoir leurs notifications et mise en demeure par Lettre Recommandée Electronique :

-

Les copropriétaires sont également informés qu'ils peuvent donner leur accord par tout moyen conférant date certaine.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°08: Autorisation de convention spéciale pour la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique. Article 24

Conformément à l'art 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que la copropriété décide de bénéficier de la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique par la société Q1C1, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention jointe.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 34 tantièmes / 638 tantièmes.
xxx

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 638 tantièmes.
Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 604 tantièmes / 638 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 604 tantièmes / 604 tantièmes.**

RESOLUTION N°09: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2022 au 31/12/2022. Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2022 et finissant le 31/12/2022 arrêté à la somme de 21.680,00 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 34 tantièmes / 638 tantièmes.
xx

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 638 tantièmes.
Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 604 tantièmes / 638 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 604 tantièmes / 604 tantièmes.**

RESOLUTION N°10: Election du conseil syndical.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 1 an sont :

- x

Sont candidats:

- x

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°10 a: Election du conseil syndical - SCI x Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Est candidat:

SCI x

L'assemblée générale nomme pour une durée de 21 Mois en qualité de membre(s) du conseil syndical :

SCI x

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 34 tantièmes / 946 tantièmes.

x

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 946 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 604 tantièmes / 946 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 604 tantièmes / 946 tantièmes.**

RESOLUTION N°10 b: Election du conseil syndical - SCI x Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Est candidat :

SCI x

L'assemblée générale nomme pour une durée de 21 Mois en qualité de membre du conseil syndical :

SCI x

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 34 tantièmes / 946 tantièmes.

x

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 946 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 604 tantièmes / 946 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 604 tantièmes / 946 tantièmes.**

RESOLUTION N°10 c: Election du conseil syndical - SCI x article 25 ou à défaut Article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Est candidat:

SCI x

L'assemblée générale nomme pour une durée de 21 Mois en qualité de membre du conseil syndical :

SCI x

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 34 tantièmes / 946 tantièmes.

x

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 946 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 604 tantièmes / 946 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 604 tantièmes / 946 tantièmes.**

RESOLUTION N°10 d: Election du conseil syndical - SCI x51 Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Est candidat :

SCI x

L'assemblée générale nomme pour une durée de 21 Mois en qualité de membre(s) du conseil syndical :

SCI x

x

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 946 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 604 tantièmes / 946 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 604 tantièmes / 946 tantièmes.**

RESOLUTION N°11: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 800,00 EUROS TTC.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 34 tantièmes / 946 tantièmes.

x

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 946 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 604 tantièmes / 946 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 604 tantièmes / 946 tantièmes.**

RESOLUTION N°12: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 800,00 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 34 tantièmes / 946 tantièmes.

x

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 946 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 604 tantièmes / 946 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 604 tantièmes / 946 tantièmes.**

RESOLUTION N°13: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la remise en peinture des deux faces du panneau. Article 24

Devis joint(s) à la convocation des entreprises : x

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : Remise en peinture des deux faces du panneau

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

- YM DECORS : 1.256,69 Euros TTC SANS LA SIGNALÉTIQUE
- SIGNAUX GIROD : 3.069,00 Euros TTC AVEC LA SIGNALÉTIQUE
- BMS : En attente
- ANDRES : En attente

L'assemblée générale retient un budget prévisionnel de 1500.00 EURIS.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux d'un montant total de 1500.00 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges communes générales (clé 001).

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 3 trimestres : 33.33% soit 500,00 EUROS exigible le 01/10/2021, 33.33% soit 500.00 EUROS exigible le 01/01/2022, 33.33% soit 500.00 Euros exigible le 01/04/2022.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 34 tantièmes / 638 tantièmes.
x,

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 638 tantièmes.
Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 604 tantièmes / 638 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 604 tantièmes / 604 tantièmes.

RESOLUTION N°14: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants à la remise en peinture des deux faces du panneau précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 3% HT du montant HT des travaux soit 54.00 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 13.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 34 tantièmes / 638 tantièmes.
x

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 638 tantièmes.
Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 604 tantièmes / 638 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 604 tantièmes / 604 tantièmes.

RESOLUTION N°15: Délégation du pouvoir donnée au syndic et au conseil syndical de retenir la société qui réalisera les travaux de remise en peinture des deux faces du panneau Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale délègue tout pouvoir au syndic et au conseil syndical de retenir la société qui réalisera les travaux de remise en peinture des deux faces du panneau.

Elle fixe à 1554.00 EUROS le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 34 tantièmes / 946 tantièmes.
x

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 946 tantièmes.
Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 604 tantièmes / 946 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 604 tantièmes / 946 tantièmes.

RESOLUTION N°16: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la mise en peinture de deux places de parking supplémentaires pour stationnement 15 minutes . Article 24

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : Mise en peinture de deux places de parking supplémentaires pour stationnement 15 minutes .

L'assemblée générale précise que le coût des travaux seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges communes générales et que la dépense sera effectuée dans le cadre du budget courant et après validation du devis par le conseil syndical.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 638 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 638 tantièmes.

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 638 tantièmes / 638 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 638 tantièmes / 638 tantièmes.**

RESOLUTION N°17: Point d'information concernant les travaux d'évacuation de la chaudière.

L'assemblée générale prend acte des informations données en séance par le syndic.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°18: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

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 7^{ème} et 8^{ème} 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.
3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15h50.

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 1^{ère} 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.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance,

CITYA VICTOR HUGO
Directeur,

Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,

CITYA VICTOR HUGO
Gestionnaire Copropriété,
GARANCHER Anthony

**RESIDENCE CC OUSTALOUS
51 ROUTE D ESPAGNE –
31100 TOULOUSE**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du jeudi 23 juin 2022**



PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

x

Le jeudi 23 juin 2022 à 16h00, les copropriétaires de la résidence CC OUSTALOUS 51 ROUTE D'ESPAGNE - 31100 TOULOUSE se sont réunis CABINET DENTAIRE M.xx 1ER ETAGE - 51 ROUTE D'ESPAGNE 31100 TOULOUSE en assemblée générale ANNUELLE sur convocation du syndic CITYA VICTOR HUGO, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA VICTOR HUGO est représenté par x

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 8 copropriétaires sur 12 sont présents ou valablement représentés et représentent 749 tantièmes / 1000 tantièmes.

x

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés

Monsieur x

représentant 251 tantièmes / 1000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : MR x

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 55 tantièmes / 749 tantièmes.
ROBERT (55),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 749 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 694 tantièmes / 749 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 694 tantièmes / 694 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur/scrutatrice de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur/scrutatrice de séance, l'assemblée générale élit : MR x

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 55 tantièmes / 749 tantièmes.
x (55),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 749 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 694 tantièmes / 749 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 694 tantièmes / 694 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2021 au 31/12/2021 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2021 au 31/12/2021, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 20 607,42 EUROS TTC.

x

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 749 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 694 tantièmes / 749 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 694 tantièmes / 694 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2022 au 31/12/2022 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale qui s'est tenue le 24/06/2021 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2022 au 31/12/2022 pour un montant de 21 680,00 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation et en avoir délibéré, l'assemblée décide de le modifier pour le porter ou le ramener à la somme de 22 217,00 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/01/2022 au 31/12/2022.

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres avec régularisation des montants déjà appelés à l'échéance du prochain appel de fonds.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 55 tantièmes / 749 tantièmes.
ROBERT (55),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 749 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 694 tantièmes / 749 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 694 tantièmes / 694 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2023 au 31/12/2023. Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2023 et finissant le 31/12/2023 arrêté à la somme de 22 217,00 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 55 tantièmes / 749 tantièmes.
ROBERT (55),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 749 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 694 tantièmes / 749 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 694 tantièmes / 694 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Décision d'effectuer des travaux ayant pour objet le traçage de places de parkings arrêt minute . Article 24

Devis joints à la convocation des entreprises : YM DECOR - 2AS - EDILIZI ACROBATICA.

Pour rappel, la somme de 582,00 EUROS a déjà été appelée à cette fin.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : Traçage de places de parkings arrêt minute .

Les 4 places existantes seront repeintes et 2 nouvelles places seront créées.

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

- x pour un montant de 1 088,67 EUROS TTC

- 2AS pour un montant de 995,00 EUROS TTC

- x pour un montant de 330,00 EUROS TTC

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise x prévue pour un montant prévisionnel de 330,00 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux sera réparti selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à utiliser les fonds travaux prévus à cet effet.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 749 tantièmes.

Votes contre : 2 copropriétaire(s) représentant 200 tantièmes / 749 tantièmes.

x

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 549 tantièmes / 749 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 549 tantièmes / 749 tantièmes.

**RESOLUTION N°07: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la démolition de l'aire de présentation et réparation du muret.
Article 24**

Devis joints à la convocation des entreprises : xx

Pour rappel, la somme de 3 500,00 EUROS a déjà été appelée à cette fin.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : démolition de l'aire de présentation et réparation du muret en brique.

Présentation du projet joint à la convocation.

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées

- TEYSSEYRE pour un montant de 4 510,00 EUROS TTC

- 2AS pour un montant de 4 592,50 EUROS TTC

- x pour un montant de 2 970,00 EUROS TTC

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise x prévue pour un montant prévisionnel de 2 970,00 EUROS TTC.

L'assemblée générale décide de ne pas souscrire à une police d'assurance 'Dommages / Ouvrage' rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux sera réparti selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à utiliser les fonds travaux prévus à cet effet.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 55 tantièmes / 749 tantièmes.

x

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 145 tantièmes / 749 tantièmes.

xxx

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 549 tantièmes / 749 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 549 tantièmes / 694 tantièmes.**

**RESOLUTION N°08: Décision d'effectuer des travaux ayant pour objet la mise en place de 3 arceaux pour stationnement vélo.
Article 24**

Devis joint à la convocation de l'entreprise : xxx

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré décide d'effectuer les travaux suivants : mise en place de 3 arceaux pour stationnement vélo.

Ils seront posés au niveau de l'aire de présentation actuelle.

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées

-EDILIZI ACROBATICA pour un montant de 495.00 EUROS TTC.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise EDILIZI ACROBATICA prévue pour un montant prévisionnel de 495.00 EUROS TTC

L'assemblée générale précise que le coût des travaux sera répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à utiliser les fonds travaux restant.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 55 tantièmes / 749 tantièmes.

X,

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 145 tantièmes / 749 tantièmes.

X,

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 549 tantièmes / 749 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 549 tantièmes / 694 tantièmes.**

RESOLUTION N°09: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la coupe d'un arbre mort. Article 24

Devis joints à la convocation de l'entreprise : E.M.S

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : coupe d'un arbre mort.

L'assemblée générale examine et soumet au vote la proposition présentée :

- E.M.S pour un montant de 262,80 EUROS TTC

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise E.M.S prévue pour un montant prévisionnel de 262,80 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux sera réparti selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 fois : 100% soit 262,80 EUROS exigible le 01/08/2022.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 55 tantièmes / 749 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 749 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 694 tantièmes / 749 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 694 tantièmes / 694 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet le remplacement du tapis d'entrée. Article 24

Devis joints à la convocation des entreprises : 2AS X

Pour rappel, la somme de 3 500,00 EUROS a déjà été appelé à cette fin.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : Remplacement du tapis d'entrée.

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

- 2AS pour un montant de 697,32 EUROS TTC

- X pour un montant de 560,40 EUROS TTC

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise prévue pour un montant prévisionnel deEUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux sera réparti selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Bureaux.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en trimestre(s) : X% soitEUROS exigible le....., X% soit.....EUROS exigible le.....

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 55 tantièmes/ 749 tantièmes.

X

Votes contre : 6 copropriétaire(s) représentant 549 tantièmes / 749 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 145 tantièmes / 749 tantièmes.

X

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 549 tantièmes / 694 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maitre d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants au remplacement du tapis d'entrée, précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux .

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 10.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 55 tantièmes / 749 tantièmes.

X

Votes contre : 6 copropriétaire(s) représentant 549 tantièmes / 749 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 145 tantièmes / 749 tantièmes.

X

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 549 tantièmes / 694 tantièmes.

56

RESOLUTION N°12: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la mise en place d'une VMC dans les toilettes communs. Article 24

A la demande de F4 INGENIERIE, futur propriétaire du lot 1550 de l'état descriptif de division, actuellement occupé par la SCI SPAIN.

Devis joints à la convocation de l'entreprise : Devis en attente.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du projet, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : mise en place d'une VMC dans les toilettes communs.

Le caisson sera installé dans les toilettes femme avec construction d'un faux plafond.

Un percement du mur en façade sera réalisé afin d'y placer une grille de ventilation en aluminium.

L'assemblée générale retient les propositions présentées par les entreprises EMS DECORATIONS et CLIMA ELEC prévue pour un montant prévisionnel de 2 867,80 EUROS TTC.

L'assemblée générale décide de ne pas souscrire à une police d'assurance 'Dommages / Ouvrage' rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux sera réparti selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Toilettes.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 trimestre : 100% soit 2 867,80 EUROS exigible le 01/10/2022.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 256 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 256 tantièmes.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 256 tantièmes / 256 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 256 tantièmes / 256 tantièmes.**

RESOLUTION N°13: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux de mise en place d'une VMC dans les toilettes communs précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 3% HT du montant HT des travaux.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 12.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 256 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 256 tantièmes.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 256 tantièmes / 256 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 256 tantièmes / 256 tantièmes.**

RESOLUTION N°14: Autorisation à donner à F4 INGENIERIE, futur propriétaire du lot 1550 de l'état descriptif de division, pour se raccorder à la VMC des toilettes. Article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du projet joint à la convocation, décide de donner l'autorisation à F4 INGENIERIE, futur propriétaire du lot 1550 de l'état descriptif de division, de se raccorder à la VMC des toilettes.

Une bouche d'extraction sera placée dans le local de F4 INGENIERIE par le percement du mur reliant leur local aux toilettes femme où sera installé la VMC. Le raccordement à la VMC sera réalisé par piquage aéraulique.

Les travaux de raccordement seront réalisés à ses frais exclusifs.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 256 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 256 tantièmes.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 256 tantièmes / 256 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 256 tantièmes / 256 tantièmes.**

JG

RESOLUTION N°15: Fixation de la répartition des frais incombant à la VMC des toilettes. Article 24

L'Assemblée générale, après délibération décide d'établir la répartition des frais incombant à la VMC des toilettes selon les modalités ci-après :

- Dans le cas où seule la résolution 12 est adoptée, à savoir la mise en place d'une VMC dans les toilettes femme, les frais incombants à la VMC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Toilettes.

- Dans le cas où les résolutions 12 et 13 sont adoptées, à savoir la mise en place d'une VMC dans les toilettes femme et le raccordement à cette VMC du local F4 INGENIERIE, les frais incombants à la VMC seront répartis à 50% pour la clé de répartition des charges Toilettes et 50% pour F4 INGENIERIE.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 256 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 256 tantièmes.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 256 tantièmes / 256 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 256 tantièmes / 256 tantièmes.**

RESOLUTION N°16: Autorisation à donner à F4 INGENIERIE, futur propriétaire du lot 1550 de l'état descriptif de division, d'effectuer des travaux ayant pour objet la pose d'une VMC dans leur local affectant les parties communes de l'immeuble. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Dans le cas où la résolution 11 est rejetée.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du descriptif des travaux projetés joint à la convocation et après en avoir délibéré, décide d'autoriser F4 INGENIERIE, futur propriétaire du lot 1550 de l'état descriptif de division, d'effectuer des travaux ayant pour objet la pose d'une VMC dans leur local affectant les parties communes de l'immeuble, à ses frais exclusifs.

Un percement du mur en façade sera réalisé afin d'y placer une grille de ventilation en aluminium.

L'assemblée générale subordonne son autorisation au strict respect des obligations suivantes :

- Lesdits travaux ne doivent pas compromettre la stabilité de l'immeuble ni la sécurité de ses occupants ;
- Ils doivent être conformes à la destination de l'immeuble telle qu'elle résulte des actes instituant de la copropriété, notamment de son règlement ;
- Ils ne doivent pas porter atteinte aux droits des copropriétaires sur leurs lots.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

RESOLUTION N°17: Autorisation à donner au restaurant LES TOULOUS'HEIN, locataires du lot 1526 de l'état descriptif de division, d'utiliser une partie de l'espace commun à usage privatif. Article 26

L'Assemblée générale décide de donner l'autorisation au restaurant LES TOULOUS'HEIN, locataires du lot 1526 de l'état descriptif de division, d'utiliser une partie de l'espace commun à usage privatif pour l'installation d'une terrasse à la condition que cette utilisation respecte les droits et obligations prévus au règlement de copropriété à savoir :

- la tranquillité de l'ensemble immobilier ne doit pas être troublé par le fait de ses clients, invités ou de son personnel.
- le règlement de copropriété prévoit que nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf en cas de nécessité. Les passages, halls d'entrée, dégagements, voies de circulation, devront être laissés libres en tout temps. Les allées de circulation piétonnes qui contournent le bâtiment et permettent d'accéder aux résidences des Oustalous devront rester accessibles et dégagées en permanence.
- il sera toléré une utilisation des parties communes à usage privatif de terrasse dans la limite de la surface délimitée par le plan ci-joint
- Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis quelle qu'en puisse être la durée.
- le locataire est responsable à l'égard, tant du syndicat que de tout autre copropriétaire, des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du règlement de copropriété qu'il en soit directement ou indirectement auteur, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.
- Le non respect des prescriptions ci-dessus pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité au syndicat, à titre de l'exécution de la clause pénale ici expressément stipulée, dont le montant et les modalités seront fixés par l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 55 tantièmes / 1000 tantièmes.

ROBERT (55),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 694 tantièmes / 1000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
Soit 694 tantièmes / 1000 tantièmes.**

J6

RESOLUTION N°18: Recensement des copropriétaires pour la notification électronique des convocations, procès-verbaux et mises en demeure.

La mise en place de la Lettre Recommandée Electronique est un enjeu important en copropriété tant du point de vue écologique qu'économique.

Le syndic informe donc les copropriétaires de la mise en place de la Lettre Recommandée Electronique pour les notifications des convocations, procès-verbaux et mises en demeure par la société Q1C1.

Cette nouvelle prestation vous permettra une plus grande rapidité des échanges et vous évitera de devoir vous déplacer à LA POSTE si vous n'êtes pas chez vous lors de la distribution du courrier.

Ainsi, nous invitons les copropriétaires souhaitant recevoir leurs courriers recommandés par voie électronique à nous en faire part.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°19: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

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 7^{ème} et 8^{ème} 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, représentés ou ayant voté par correspondance.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
1. 5. 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, la séance est levée à 17h50.

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.

36

- 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 1^{ère} 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 judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

CITYA VICTOR HUGO

Directeur

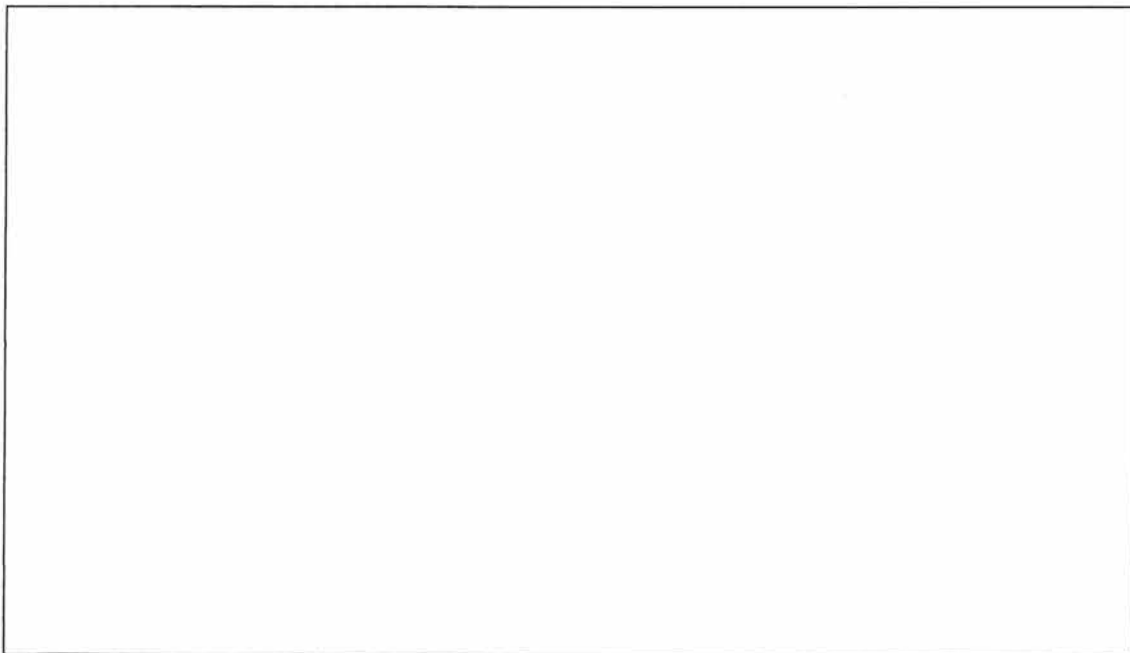
CITYA VICTOR HUGO

Gestionnaire Copropriété,



**RESIDENCE CC OUSTALOUS
51 ROUTE D ESPAGNE - 31100 TOULOUSE**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du jeudi 29 juin 2023**



**Citya Immobilier Toulouse - Tél. 05 34 51 30 00 - toulouse.contact@citya.com
30 boulevard de Strasbourg 31000 Toulouse**

SARL au capital de 2 235 200 € - RCS Toulouse 348013038 - Carte professionnelle N° 31012016000007858 délivrée par la CCI Toulouse
Garantie financière : GALIAN - 89 rue La Boétie 75008 Paris - N° ORIAS 14 002 585

**BIEN
CHEZ
SOI**



CityaQualité
05 61 12 92 16
qualite@citya.com



PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire :
- emassol@citya.com -

Comptable :
- spoli@citya.com -

Assistante :
05 34 51 45 34 - gmuzzulini@citya.com -

Négociateur Transaction :
- sghiani@citya.com -

Le **jeudi 29 juin 2023 à 14h30**, les copropriétaires de la résidence **CC OUSTALOUS 51 ROUTE D ESPAGNE - 31100 TOULOUSE** se sont réunis **CABINET DENTAIRE MX 1ER ETAGE - 51 ROUTE D'ESPAGNE 31100 TOULOUSE** en assemblée générale **ANNUELLE** sur convocation du syndic CITYA TOULOUSE VICTOR HUGO, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA TOULOUSE VICTOR HUGO** est représenté par **XXX**

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **8 copropriétaires sur 11** sont présents ou valablement représentés et représentent **803 tantièmes / 1000 tantièmes**.

XXXX

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

Monsieur XXX

représentant 197 tantièmes / 1000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : S.C.IXX

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 803 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 803 tantièmes.

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 803 tantièmes / 803 tantièmes.

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

Soit 803 tantièmes / 803 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : S.C.I XXX

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 803 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 803 tantièmes.

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 803 tantièmes / 803 tantièmes.

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

Soit 803 tantièmes / 803 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2022 au 31/12/2022 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale n'a pas d'observation particulière à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2022 au 31/12/2022, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 23 127.66 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 803 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 803 tantièmes.

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 803 tantièmes / 803 tantièmes.

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

Soit 803 tantièmes / 803 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA TOULOUSE VICTOR HUGO représenté par M. XX son Gérant, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° G0268 délivrée par la Chambre de Commerce de Toulouse, Garantie Financière assurée par Compagnie Européenne de Garanties et Cautions - Carte Professionnel: .

Le syndic est nommé pour une durée de 2 ans et 1 jour qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 29/06/2023 pour se terminer le 30/06/2025.

La mission, les honoraires ANNUELS soit 2 181 EUROS TTC et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne S.C.IXX pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 803 tantièmes / 1000 tantièmes.

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

Soit 803 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Approbation du compte travaux REMISE EN PEINTURE PANNEAU Article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'annexe 4 jointe à la convocation et en avoir délibéré, approuve en sa forme, teneur, imputation et répartition le comptes travaux relatif à la REMISE EN PEINTURE DU PANNEAU pour un montant de 1 950 EUROS TTC.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 54 tantièmes / 803 tantièmes.

XXX

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 145 tantièmes / 803 tantièmes.

XXX

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 604 tantièmes / 803 tantièmes.

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

Soit 604 tantièmes / 749 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Approbation du compte travaux DECOUPE ARBRE MORT Article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'annexe 4 jointe à la convocation et en avoir délibéré, approuve en sa forme, teneur, imputation et répartition le comptes travaux relatif à DECOUPE ARBRE MORT pour un montant de 262,89 EUROS TTC.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 54 tantièmes / 803 tantièmes.

SBSD (54),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 803 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 749 tantièmes / 803 tantièmes.

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

Soit 749 tantièmes / 749 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2023 au 31/12/2023 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale qui s'est tenue le 23/06/2022 a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2023 au 31/12/2023 pour un montant de 22 217 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation et en avoir délibéré, l'assemblée décide de le modifier pour le porter ou le ramener à la somme de 22 567 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/01/2023 au 31/12/2023

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres avec régularisation des montants déjà appelés à l'échéance du prochain appel de fonds.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 54 tantièmes / 803 tantièmes.

SBSD (54),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 803 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 749 tantièmes / 803 tantièmes.

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

Soit 749 tantièmes / 749 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2024 au 31/12/2024. Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2024 et finissant le 31/12/2024 arrêté à la somme de 22 217 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 54 tantièmes / 803 tantièmes.
SBSD (54),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 803 tantièmes.
Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 749 tantièmes / 803 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 749 tantièmes / 749 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 1 an/3 ans est/sont :

S.C.I XXX

Sont candidats:

S.C.

L'assemblée générale nomme pour une durée de 2 ans en qualité de membres du conseil syndical :

S.C.I

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.
Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 803 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 803 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la réfection de l'ancienne aire de présentation Article 24

Devis joints à la convocation des entreprises : XXX

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : réfection de l'ancienne aire de présentation

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

- XXX pour un montant de 2 438,0 0 EUROS TTC

- XXX pour un montant de 2 079,0 0 EUROS TTC

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise XXX prévue pour un montant prévisionnel de 3000€ TTC
Le démarrage des travaux est prévu à la date du

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 3000 EUROS TTC (rappeler le coût de revient total des travaux) seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générales

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 2 trimestres : 50% soit 1500 EUROS exigible le 01/10/2023, 50% soit 1500 EUROS exigible le 01/01/2024

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 54 tantièmes / 803 tantièmes.
XXX

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 145 tantièmes / 803 tantièmes.
XXX,

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 604 tantièmes / 803 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 604 tantièmes / 749 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : réfection de l'ancienne aire de présentation précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 4% HT du montant HT des travaux soit 120 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 7.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 803 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 803 tantièmes.

Votes pour : 8 copropriétaire(s) représentant 803 tantièmes / 803 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 803 tantièmes / 803 tantièmes.**

RESOLUTION N°12: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet le remplacement de la bulle du skydome Article 24

Devis joint à la convocation des entreprises : BLT

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : Remplacement de la bulle du skydome

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

- BLT pour un montant de 479,56 EUROS TTC

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise BLT prévue pour un montant prévisionnel de 479,56 EUROS TTC.

Le démarrage des travaux est prévu à la date du

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 479,56 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générales

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 trimestre(s) : 100% soit 479,56 EUROS exigible le 01/10/2023

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 54 tantièmes / 803 tantièmes.

XXX,

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 803 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 749 tantièmes / 803 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 749 tantièmes / 749 tantièmes.**

RESOLUTION N°13: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : Remplacement de la bulle du skydome précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 4% HT du montant HT des travaux soit 20 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 09

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 54 tantièmes / 803 tantièmes.

SBSD (54),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 803 tantièmes.

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 749 tantièmes / 803 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 749 tantièmes / 749 tantièmes.**

Arrivent en cours de résolution : XXX (112) (15:17:00) -

RESOLUTION N°14: Demande d'autorisation aux propriétaires des lots 1546, 1547 et 1548 de réaliser des travaux de réaménagement des locaux Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale, en application de l'article 25 b de la loi du 10 Juillet 1965, après avoir pris connaissance du dossier technique (descriptifs et plans) joints à la convocation et après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise MME XXX, propriétaires des lots 1546, 1547 et 1548, à effectuer à ses frais exclusifs, les travaux suivants:

- Changement de la vitrine
- Création d'une rampe d'accessibilité handicapé
- Travaux de réaménagement de la pharmacie avec réunion des lots

Cette autorisation est donnée sous réserve:

- De faire une rampe démontable ou de démonter et d'enlever la rampe dès lors que la pharmacie quitte les locaux.
- De se renseigner sur le lavage de la façade et des joints au niveau des briques.
- D'avoir le visuel de la rampe à faible pente dans les 2 sens (Vision 3D)
- De la réalisation d'un état des lieux contradictoires avant et après les travaux,

- Que la réalisation des travaux soit conforme aux règles de l'art
- Que les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de ces travaux aient été obtenues par MME XX, à leur demande. Une copie de ces autorisations sera remise au syndic
- Que les travaux soient effectués sous la surveillance d'un architecte au frais de MME XXX qui devra transmettre l'assurance de l'architecte
- Qu'une assurance Dommages-ouvrage soit souscrite par MME XXX avec extension de garantie aux existants. Une copie de l'attestation d'assurance sera remise au syndic.
- L'entretien et le remplacement si besoin de tous les éléments rajoutés seront à la charge du propriétaire des lots concernés.

Mme XXX sera responsable vis-à-vis du syndicat des copropriétaires et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ses travaux.

Avant les travaux, il convient de réaliser un rendez-vous sur site.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 51 tantièmes / 1000 tantièmes.

X,

Votes contre : 4 copropriétaire(s) représentant 383 tantièmes / 1000 tantièmes.

X,

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 481 tantièmes / 1000 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **481 tantièmes / 1000 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **500 tantièmes / 1000 tantièmes**) ; 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 immédiatement 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.

RESOLUTION N°14 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 51 tantièmes / 864 tantièmes.

XXX

Votes contre : 4 copropriétaire(s) représentant 383 tantièmes / 864 tantièmes.

XXX,

Votes pour : 4 copropriétaire(s) représentant 481 tantièmes / 864 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 481 tantièmes / 864 tantièmes.**

RESOLUTION N°15: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

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 7^{ème} et 8^{ème} 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, représentés ou ayant voté par correspondance.
2. **Art.25** : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. **Art.25-1** : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
4. **Art.26** : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. **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, la séance est levée à 16h30.

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 1^{ère} 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 judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président de séance,
S.C.I

CITYA TOULOUSE VICTOR HUGO
Directeur,

Scrutatrice de
séance, S.C.I

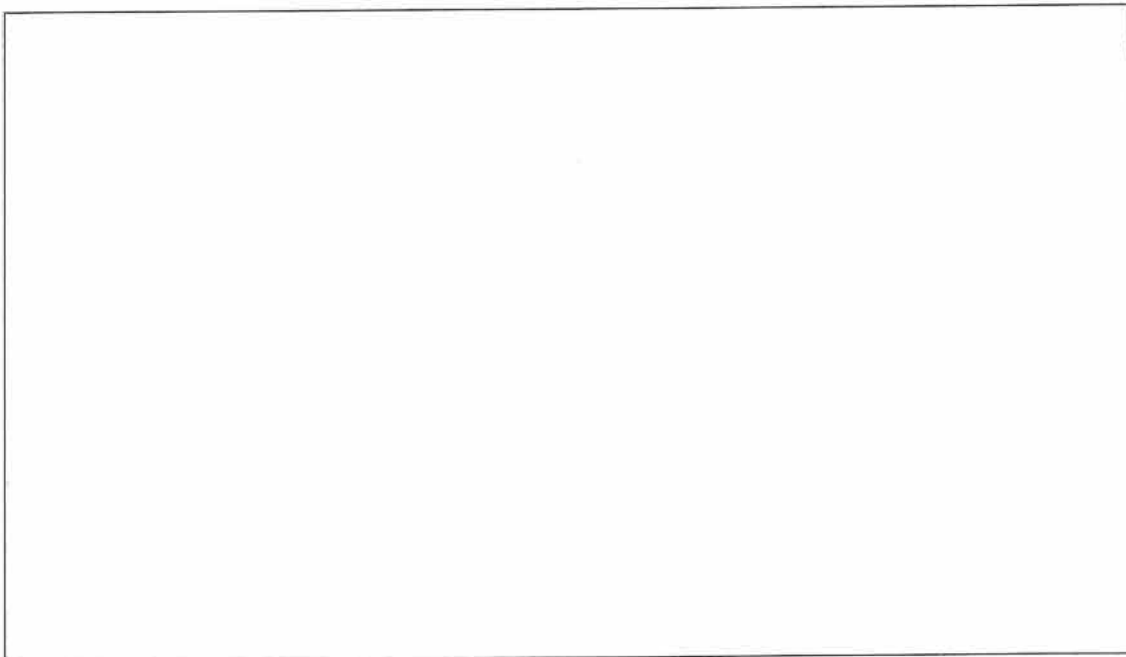
CITYA TOULOUSE VICTOR HUGO
Gestionnaire Copropriété,



TOULOUSE. le jeudi 12 octobre 2023

**RESIDENCE CC OUSTALOUS
51 ROUTE D ESPAGNE - 31100 TOULOUSE**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SPECIALE
Du jeudi 12 octobre 2023**



**Citya Immobilier Toulouse - Tél. 05 34 51 30 00 - toulouse.contact@citya.com
30 boulevard de Strasbourg 31000 Toulouse**

SARL au capital de 2 235 200 € - RCS Toulouse 348013038 - Carte professionnelle N° 3101201600007858 délivrée par la CCI Toulouse
Garantie financière : GALIAN - 89 rue La Boétie 75008 Paris - N° ORIAS 14 002 585

**BIEN
CHEZ
SOI**



CityaQualité
05 61 12 92 16
qualite@citya.com



PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire
- emass@citya.com -

Comptable
- spol@citya.com -

Assistante :
05 34 51 45 34 - gmuzzu@citya.com -

Négociateur Transaction :
- sghiani@citya.com -

Le jeudi 12 octobre 2023 à 15h00, les copropriétaires de la résidence CC OUSTALOUS 51 ROUTE D ESPAGNE - 31100 TOULOUSE se sont réunis CABINET DENTAIRE M.1ER ETAGE - 51 ROUTE D'ESPAGNE 31100 TOULOUSE en assemblée générale SPECIALE sur convocation du syndic CITYA TOULOUSE VICTOR HUGO, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA TOULOUSE VICTOR HUGO est représenté par XXD

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 9 copropriétaires sur 11 sont présents ou valablement représentés et représentent 804 tantièmes / 1000 tantièmes.

XXX

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

XXX

représentant 196 tantièmes / 1000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défailants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : S.C.I X

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 804 tantièmes

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 804 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 804 tantièmes / 804 tantièmes.

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

Soit 804 tantièmes / 804 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : S.C.IXXX

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 804 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 804 tantièmes.

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 804 tantièmes / 804 tantièmes.

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

Soit 804 tantièmes / 804 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Cession d'une partie commune devant la pharmacie Article 26

L'assemblée générale autorise les propriétaires des lots 1546, 1547 et 1548 à l'acquisition d'une parcelle de 5.76m² correspondant à l'emprise de la future rampe d'accessibilité handicapé obligatoire pour leurs locaux.

La copropriété propose pour cette parcelle un prix de cession de 570€.

Le prix a été calculé sur la base du prix au m² des places de la copropriété, à savoir 98.80€ le m².

L'assemblée générale prend acte que la cession de ces parties communes entrainera un recalcul des tantièmes, ainsi qu'un modificatif du règlement de copropriété, à valider lors d'une prochaine assemblée générale.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, valide la cession de la parcelle pour un montant global de 570€.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes contre : 6 copropriétaire(s) représentant 599 tantièmes / 1000 tantièmes.

XXXX

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 205 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution refusée à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Soit 599 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°03 a: 2^{ème} vote à l'article 26-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.
Votes contre : 6 copropriétaire(s) représentant 599 tantièmes / 1000 tantièmes.
 XXX

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 205 tantièmes / 1000 tantièmes.
 X

**Résolution refusée à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
 Soit 599 tantièmes / 1000 tantièmes.**

RESOLUTION N°04: Rectification des tantièmes et du modificatif de règlement de copropriété par un géomètre expert Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Suite à la résolution n°3; il convient de faire intervenir un géomètre afin de recalculer les tantièmes et de rédiger le modificatif du règlement de copropriété.

Le vendeur, donc la copropriété doit prendre en charge les modifications.

L'assemblée générale soumet le choix du géomètre au conseil syndical dans la limite d'un montant 2000 EUROS TTC

L'assemblée générale précise que le coût de l'intervenant, ainsi que les frais, honoraires, d'un montant total de

2000 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer cette acquisition à procéder aux appels de fonds prévisionnels en

.....trimestre : X% soit.....EUROS exigible le.....

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.
Votes contre : 6 copropriétaire(s) représentant 599 tantièmes / 1000 tantièmes.
 XXX

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 205 tantièmes / 1000 tantièmes.

**Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
 Soit 599 tantièmes / 1000 tantièmes.**

RESOLUTION N°04 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 804 tantièmes.
Votes contre : 6 copropriétaire(s) représentant 599 tantièmes / 804 tantièmes.
 XXX

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 205 tantièmes / 804 tantièmes.
 XXX

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés ..
 Soit 599 tantièmes / 804 tantièmes.**

RESOLUTION N°05: Acquisition des lots parking 1503. 1504. 1505. 1506. 1507. 1508. 1509. 1510. 1511. 1512. 1513. 1514. 1515. 1516, 1517, 1521, 1522 appartenant à Fructiregion par le SDC OUSTALOUS. Article 26

Fructiregions est propriétaire des lots de copropriété suivant : 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514 1515 1516 1517 1521 1522 Il a mis en vente l'ensemble de ses lots de copropriété au prix de 19320€ frais d'agence inclus

Le syndic rappelle que conformément au règlement de copropriété modifié en 1990, les places de parking formant les lots 1501 à 1525 doivent rester à la disposition de la clientèle du centre commercial.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de se porter acquéreur des lots de parkings de la SCI XX pour un montant total de 19320 EUROS

L'assemblée générale précise que le coût d'acquisition, ainsi que les frais, honoraires, d'un montant total de 19 320 EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générales, sans le vendeur soit sur 966 Millièmes au lieu des 1000.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer cette acquisition à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 trimestre:100% soit 19 320 EUROS exigible le 01/11/2023

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 117 tantièmes / 1000 tantièmes.
 XXX

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 54 tantièmes / 1000 tantièmes.
 XXX

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 633 tantièmes / 1000 tantièmes

US
 RP

La résolution ayant recueilli l'approbation de la moitié des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix du syndicat, il est procédé immédiatement à un second vote à l'article 26-1.

Soit 633 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°05 a: 2^{ème} vote à l'article 26-1

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 117 tantièmes / 1000 tantièmes.
XXX

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 54 tantièmes / 1000 tantièmes.
XXX

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 633 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Soit 633 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Pouvoir à donner au syndic de procéder à toutes les formalités nécessaires et à signer tout acte concernant la vente des lots FRUCTIREGIONS Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne pouvoir au syndic de représenter la copropriété aux fins de procéder à toutes les formalités nécessaires et à signer tout acte concernant la vente des lots. XXX

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 117 tantièmes / 1000 tantièmes.
XXX,

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 54 tantièmes / 1000 tantièmes.
XXX

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 633 tantièmes / 1000 tantièmes.

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

Soit 633 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°06 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 117 tantièmes / 687 tantièmes.
XXX

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 54 tantièmes / 687 tantièmes.
XXX

Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 633 tantièmes / 687 tantièmes.

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

Soit 633 tantièmes / 687 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

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 7^{ème} et 8^{ème} 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, représentés ou ayant voté par correspondance.
2. **Art.25** : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. **Art.25-1** : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
4. **Art.26** : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. **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, la séance est levée à 16h00

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 1^{ère} 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 judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Présidente de séance

S.C.I.X

Mme X



CITYA TOULOUSE VICTOR HUGO

Directeur,

XXX



Scrutateur de séance,

RIMOINE



CITYA TOULOUSE VICTOR HUGO

Gestionnaire Copropriété,

XX

