

Toulouse, le 30/09/2025

LE JARDIN DES MUSES (0742)

1/15 Allée G. de Coignard
31100 TOULOUSE

Maitre DECKER & ASSOCIES

14 RUE ALEXANDRE FOURTANIER

BP 7124

31071 TOULOUSE CEDEX 7

PRE ETAT DATE

Cher Maitre,

Suite à votre demande du 30/09/2025, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le pré-état-daté préalable au compromis pour une vente prévue le 15/10/2025, concernant :

Copropriétaire cédant

Powered by ICS

S.C.I. [REDACTED]

LE JARDIN DES MUSES Apt 88

9 Allée G. de Coignard

31100 TOULOUSE

Copropriété Immatriculée au registre sous le N° : AB8956567

LE JARDIN DES MUSES

1/15 Allée G. de Coignard

31100 TOULOUSE

Lots APPARTEMENT(0088), PARKING(0268),

Totalisant ensemble : 38/10029 tantièmes généraux

NB

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires, nous vous prions de croire, Cher Maitre, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Le syndic.

Représenté par [REDACTED]

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LE JARDIN DES MUSES 1/15 Allée G. de Coignard 31100 TOULOUSE	S.C.I. [REDACTED] LE JARDIN DES MUSES Apt 88 9 Allée G. de Coignard 31100 TOULOUSE	88,268,	A titre onereux (1) ou a titre gratuit (1)

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE - INFORMATIONS DES PARTIES DANS LE CADRE DE LA SIGNATURE D'UN AVANT CONTRAT

- I - PARTIE FINANCIERE

- II - RECAPITULATIF DES PIECES A ANNEXER A L'AVANT CONTRAT EN COMPLEMENT DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET EN VUE D'OUVRIR LE DELAI DE RETRACTATION (LOI ALUR)

- Le reglement de copropriété et ses modificatifs publiés
- L'état descriptif de division et ses modificatifs publiés
- Les procès verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- Le présent document (le pré-état-daté) relatif à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur
- Le carnet d'entretien de la copropriété

OFFICE NOTARIAL	DELIVRE PAR LE SYNDIC	DATE SIGNATURE
Date de la demande : 30/09/2025 Maitre DECKER & ASSOCIES 14 RUE ALEXANDRE FOURTANIER BP 7124 31071 TOULOUSE CEDEX 7 Tel: 05.61.21.96.84 Fax: 05.61.23.35.81 Ref : VENTE [REDACTED] Dossier no : Clerc no :	ADL Immobilier 22 bis Avenue Honoré Serres CS 71518 31015 TOULOUSE CEDEX 6 Tel: 05.61.77.27.00 Fax: 05.61.77.27.09 Representant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire (1) Ref : 0742-0398 LE JARDIN DES MUSES (0742) [REDACTED] Dossier no : Contact syndic :	Date : 30/09/2025 Cachet et Signature :

(1) Rayer la mention inutile

- I - PARTIE FINANCIERE

A) PRE ETAT DATE (Article L721-2 du CCH)

1ère PARTIE

SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT **POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

A/ AU SYNDICAT AU TITRE:

1 - des provisions exigibles

1.1 Dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°a)	995,72
1.2 Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°b)	84,53

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D.art. 5 1°c) 4 065,15

3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente mentionnées à l'article 33 de la loi (D.art. 5 1°d) 927,68

4 - des avances exigibles (D.art. 5 1°e)

4.1. avance constituant la réserve (D.art. 35 1°)	0,00
4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art 18 alinéa 6 et D.art. 35 4° et 5°)	0,00
4.3. avances représentant un emprunt (D.art. 45-1 4° alinéa) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00

5 - des autres sommes exigibles du fait de la vente prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) autres causes telles que condamnations 0,00

6 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document 0,00

B/ A DES TIERS, AU TITRE,

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	0,00
---	------

TOTAL (A + B) 6 073,08

2ème PARTIE
SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU
COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION

AU TITRE:

A/ DES AVANCES PERCUES (D.art. 5 2° a)

- A1 - avances constituant la réserve (D.art 35 1°)	46,66
- A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 6° alinéa et D.art 35 4° et 5°)	0,00
- A3 - avances (D.art 45-1 4°alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux	0,00

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D.art. 5 2° b)

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant	0,00
---	------

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur

TOTAL (A + B + C) **46,66**

AVANCES - MODALITES DE REMBOURSEMENT

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

Solution 1

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la première partie (sous 4.1, 4.2, et 4.3) et à la seconde partie (sous A.1, A.2, A.3) soit globalement la somme de 46,66

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas reconstitué les avances au 1 de la 3ème partie ci-après.

3ème PARTIE
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU SYNDICAT AU TITRE :

1 - de la reconstitution des avances (D.art. 5 3°a)

- avances constituant la réserve (D.art.35 1°)	46,66
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art.18 6° et D.art.35 4° et 5°)	0,00
- avances (D.art. 45-1 4° alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux	0,00

2 - des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel (D.art.5.3° b)	
01/01/2026 1er Ech APPEL CHARGES	250,13
01/04/2026 2ie Ech APPEL CHARGES	250,13
01/07/2026 3ie Ech APPEL CHARGES	250,13
01/10/2026 4ie Ech APPEL CHARGES	250,13
- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D.art. 5.3°c) (En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)	
01/01/2026 1er Ech APPEL CHARGES	8,64
01/04/2026 2ie Ech APPEL CHARGES	8,64
01/07/2026 Appel Fonds Tx ALUR	8,64
01/10/2026 Appel Fonds Tx ALUR	8,64
01/01/2026 APPEL MAITRE D'OEUVRE	19,91

TOTAL **1 101,65**

ANNEXE A LA 3ème PARTIE
INFORMATIONS DE L'ACQUEREUR

A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	<i>Au titre du BUDGET PREVISIONNEL</i>		<i>Au titre des DEPENSES HORS BUDGET</i>	
	<i>Quote-part appelée</i>	<i>Quote-part réelle</i>	<i>Quote-part appelée</i>	<i>Quote-part réelle</i>
EXERCICE N-1 01/01/2024 - 31/12/2024	859,35	977,92	152,91	30,01
EXERCICE N-2 01/01/2023 - 31/12/2023	686,24	832,22	138,48	188,13

B/ INFORMATIONS DIVERSES

Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété

EXISTENCE D'UN IMPAYE OUI
Montant : 12 351,28 €

Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs

EXISTENCE D'UNE DETTE OUI
Montant : 1 393,84 €

L'impayé de charge et la dette du syndicat sont calculés en date du 30/09/2025

Existence d'un fonds de travaux

EXISTENCE D'UN FONDS OUI
Montant : 50 217,92 €

QUOTE-PART DES LOTS VENDUS
Montant : 190,28 €

ATTESTATION :

- III - ANNEXE TEXTES APPLICABLES

-- Article 54

-- Art. L. 721-2.

- En cas de vente d'un lot ou d'une fraction de lot ou de cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou à une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la copropriété, sont annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, en sus du dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L. 271-4, les documents suivants :

1° Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

- a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;
- c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, si le copropriétaire vendeur en dispose ;

2° Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :

- a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;
- b) Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;
- c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;
- d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.

Par exception, lorsque le syndicat de copropriétaires relève du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les documents mentionnés aux b et c du présent 2° n'ont pas à être annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;

3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;

4° Une attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative et de la surface habitable de ce lot ou de cette fraction de lot, prévues à l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;

5° Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice ;

6° Le cas échéant, le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 et le plan pluriannuel de travaux prévu à l'article L. 731-2.

A défaut d'annexion à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, l'acquéreur reconnaît que le notaire ou le vendeur lui a remis le règlement de copropriété, le carnet d'entretien et l'état descriptif de division.

En cas de vente publique, les documents mentionnés aux 1° à 6° sont annexés au cahier des charges.

Copropriétaires absents ou non représentés :

sont absents ou non représentés : 120 / 156 copropriétaires, totalisant

7336 / 10029 tantièmes généraux.

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

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Résolution n° 01
Election du président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne MM L en qualité de président de séance.

Vote(nt) POUR : 32 copropriétaire(s) totalisant 2435 / 2435 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 4 copropriétaire(s) totalisant 258 / 2693 tantièmes.

Se sont abstenus :

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 02
Election de scrutateur

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne M x en qualité de scrutateur.

Vote(nt) POUR : 32 copropriétaire(s) totalisant 2435 / 2435 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 4 copropriétaire(s) totalisant 258 / 2693 tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 03
Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne Mme , représentant le cabinet ADI. IMMOBILIER en qualité de secrétaire de séance.

Vote(nt) POUR : 34 copropriétaire(s) totalisant 2534 / 2534 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 2 copropriétaire(s) totalisant 159 / 2693 tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 04
Examen et approbation des comptes pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve, dans leur intégralité et sans réserve, les comptes pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024, tels qu'ils viennent de lui être présentés et qui s'élèvent à :

174 007.42 € TTC pour la gestion courante

14 983.69 € TTC pour les travaux votés par l'assemblée générale ainsi que la répartition qui en a été faite entre les copropriétaires.

L'Assemblée Générale prend acte que les intérêts perçus au titre des fonds placés sur le livret A sont conservés sur le compte d'épargne et viennent ainsi augmenter de la même somme les fonds ALUR sans que cela n'impacte la notion des 5 % minimum du budget prévisionnel.

----OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ----

Vote(nt) POUR : 33 copropriétaire(s) totalisant 2457 / 2457 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 3 copropriétaire(s) totalisant 236 / 2693 tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 05

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

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale approuve le budget des charges courantes de la copropriété tel qu'il lui est présenté par le syndic pour la période du 01/01/2026 au 31/12/2026 et qui s'élève à 182 460.00 € TTC auquel s'ajoutent 9123.00 € au titre du fonds travaux obligatoire.

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

Arrivent en cours de résolution : x

Vote(nt) POUR : 33 copropriétaire(s) totalisant 2457 / 2457 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 3 copropriétaire(s) totalisant 236 / 2693 tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 06

Désignation des membres du conseil syndical

Résolution non soumise à un vote.

Rappel Constitution du Bureau actuel:

- MME x

Résolution n° 06 a

Candidature de M x - 1ère lecture

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

L'assemblée générale approuve la candidature présentée de M.x En

conséquence est élu titulaire : M. x

Le Conseil Syndical sera présidé par M

Les décisions du conseil syndical seront communiquées au syndic par le président du conseil syndical et vice versa.

L'assemblée générale fixe la durée des mandats des membres élus ci-dessus à 1 an à compter du jour de l'assemblée.

----OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ----

Vote(nt) POUR : 34 copropriétaire(s) totalisant 2534 / 10029 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 2 copropriétaire(s) totalisant 159 / 10029 tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorité

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

Vote(nt) POUR : 34 copropriétaire(s) totalisant 2534 / 2534 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 2 copropriétaire(s) totalisant 159 / 2693 tantièmes.

Se sont abstenus : x

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

Résolution n° 06 c

Candidature de M BAVOIS- 1ère lecture

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

L'assemblée générale approuve la candidature présentée de M. x En

conséquence est élu titulaire : M. x

Le Conseil Syndical sera présidé par M

Les décisions du conseil syndical seront communiquées au syndic par le président du conseil syndical et vice versa.

L'assemblée générale fixe la durée des mandats des membres élus ci-dessus à 1 an à compter du jour de l'assemblée.

----OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ----

Vote(nt) POUR : 30 copropriétaire(s) totalisant 2318 / 10029 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 6 copropriétaire(s) totalisant 375 / 10029 tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorité

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

Vote(nt) POUR : 31 copropriétaire(s) totalisant 2397 / 2397 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 5 copropriétaire(s) totalisant 296 / 2693 tantièmes.

Se sont abstenus : x

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

Résolution n° 07

Majoration du pourcentage de la contribution annuelle à verser au fonds de Travaux

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

L'assemblée générale après avoir délibéré, décide de majorer la contribution annuelle à verser au fonds travaux et de la fixer à 82 % du budget prévisionnel (à savoir la somme de 150 000 €). Cette somme sera appelée en 4 appels de fond en 2026.

Pour information, le montant minimum de cotisation annuelle imposée par la loi à partir du 1er janvier 2017 est de 5% du budget prévisionnel (article 14-2 II 6).

Les sommes versées par les copropriétaires sur ce fonds seront acquises aux lots. En cas de vente, le syndic devra informer le notaire de l'existence de ce fonds, le vendeur faisant son affaire de l'information à l'acheteur dès la promesse de vente ou acte équivalent.

En cas de paiements partiels des appels de charges et de quotes-parts du fonds de travaux, le syndic devra affecter prioritairement au fonds travaux les sommes versées par le copropriétaire. Les sommes versées par les copropriétaires sur ce fonds seront déposées par le syndic sur un compte de placement sécurisé au profit du syndicat des copropriétaires.

Cette provision sera appelée sur les bases des millièmes généraux

Les appels de fonds seront exigibles aux dates suivantes : par trimestres

Les fonds seront versés sur un compte épargne ouvert au nom du syndicat des copropriétaires et les fonds placés porteront intérêts au profit du syndicat des copropriétaires.

Arrivent en cours de résolution : x

x

Vote(nt) CONTRE : 6 copropriétaire(s) totalisant 414 / 10029 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 3 copropriétaire(s) totalisant 178 / 10029 tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorité

Résolution n° 08**Anticipation de travaux de ravalement de façades – Bâtiment de plus de 30 ans**

Résolution non soumise à un vote.

Nous vous informons que la copropriété a désormais dépassé les 31 ans d'ancienneté.

À ce titre, et conformément aux obligations réglementaires et aux bonnes pratiques d'entretien du bâti, un ravalement des façades devra être envisagé dans un délai de 5 ans maximum.

Rappel réglementaire :

L'article L.132-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) impose, dans certaines zones urbaines déterminées par arrêté préfectoral ou municipal, un ravalement de façade au moins une fois tous les dix ans.

Même en dehors de ces zones, les copropriétés sont tenues d'assurer un entretien régulier des façades afin de garantir la sécurité, la salubrité et l'esthétique de l'immeuble.

En l'absence d'entretien régulier, la copropriété s'expose à :

des dégradations structurelles du bâti (infiltrations, fissures, perte d'étanchéité, etc.) ;

une diminution de la valeur patrimoniale des lots ;

des travaux curatifs plus coûteux à terme ;

une éventuelle mise en demeure de la mairie pour réaliser les travaux si la réglementation locale l'impose.

Afin de prévenir ces risques, il est fortement recommandé d'anticiper la planification de ces travaux et de commencer à constituer une provision spécifique.

Ce sujet fait l'objet d'un point d'information à l'ordre du jour de cette prochaine Assemblée Générale, avec la possibilité d'envisager :

une inscription budgétaire progressive permettant d'alléger la charge financière future pour les copropriétaires.

Et lors de la prochaine AG : une étude préalable (diagnostic technique, avis d'un architecte, etc.) ;

Nous restons à votre disposition pour toute précision complémentaire et vous remercions par avance de votre attention à cette démarche collective visant à préserver durablement votre immeuble et qui vise à protéger au mieux l'intérêt de tous les copropriétaires

Résolution n° 09**Mission de maîtrise d'oeuvre de conception et d'appel offre pour travaux de ravalement de façades**

Conditions de majorité de l'article 24.

L'Assemblée Générale, décide de confier à CABINET B & ASSOCIES, l'étude de conception du projet de travaux de ravalement de façades.

L'étude comprendra la réalisation des missions suivantes :

- Diagnostic de l'existant,
- Descriptif technique (CCTP) avec l'indication des produits proposés et le cadre quantitatif des travaux à réaliser,
- La constitution du dossier d'appel d'offre et la consultation des entreprises,
- Le dépouillement des offres avec le syndic assisté du Conseil Syndical et établissement d'un rapport d'analyse pour présentation à l'assemblée générale des copropriétaires,
- La présence aux réunions de suivi de l'étude et l'assistance du syndic pour la présentation du projet à l'assemblée générale des copropriétaires,

Les honoraires du maître d'œuvre sont fixés à 5220.00 € TTC financés comme suit en clé CHARGES COMMUNES GENERALES :

Le 01/01/2026 pour 100.00 %.

Vote(nt) POUR : 25 copropriétaire(s) totalisant 1874 / 2253 tantièmes.
Vote(nt) CONTRE : 4 copropriétaire(s) totalisant 379 / 2253 tantièmes.
Ont voté contre : x
Vote(nt) ABSTENTION : 7 copropriétaire(s) totalisant 440 / 2693 tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 10

Travaux de remplacement des interrupteurs par des détecteurs muraux au niveau de tous les bâtiments

Résolution non soumise à un vote.

Résolution n° 10 a

Travaux de remplacement des interrupteurs par des détecteurs muraux au niveau de l'entrée n°1

Conditions de majorité de l'Article 21.

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de faire procéder aux travaux de remplacement des interrupteurs par des détecteurs muraux pour un budget de 1636.80 € TTC

L'Assemblée Générale fixe les honoraires de syndic à 4 % HT du montant HT du budget des travaux (TVA 20%) pour la gestion administrative, comptable et technique de ces travaux.

L'assemblée générale retient l'entreprise ASTM chargée de l'exécution de ces travaux dans le cadre du budget voté.

L'Assemblée Générale adopte le planning d'exécution des travaux suivants :

- date de début des travaux : courant 2026
- date de fin de travaux : courant 2026

L'assemblée générale adopte le calendrier d'appels de fonds suivant :

Envoi de l'appel de fonds : 01/01/2026 pour 50 %
Exigibilité des fonds au 01/04/2026 pour le solde

L'assemblée générale décide que ces travaux seront répartis, conformément au règlement de copropriété, entre tous les copropriétaires de la façon suivante: bâtiment 1

Vote(nt) POUR : 1 copropriétaire(s) totalisant 60 / 500 tantièmes. Ont voté pour : xx
Vote(nt) CONTRE : 6 copropriétaire(s) totalisant 440 / 500 tantièmes.
Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 76 / 576 tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 10 b**Travaux de remplacement des interrupteurs par des détecteurs muraux au niveau de l'entrée n°3**

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de faire procéder aux travaux de remplacement des interrupteurs par des détecteurs muraux pour un budget de 1553.20 € TTC

L'Assemblée Générale fixe les honoraires de syndic à 4 % HT du montant HT du budget des travaux (TVA 20%) pour la gestion administrative, comptable et technique de ces travaux.

L'assemblée générale retient l'entreprise ASTM chargée de l'exécution de ces travaux dans le cadre du budget voté.

L'Assemblée Générale adopte le planning d'exécution des travaux suivants :

- date de début des travaux : courant 2026
- date de fin de travaux : courant 2026

L'assemblée générale adopte le calendrier d'appels de fonds suivant :

Envoi de l'appel de fonds : 01/01/2026 pour 50 %
Exigibilité des fonds au 01/04/2026 pour le solde

L'assemblée générale décide que ces travaux seront répartis, conformément au règlement de copropriété, entre tous les copropriétaires de la façon suivante: bâtiment 3

Vote(nt) POUR : 1 copropriétaire(s) totalisant 81 / 141 tantièmes.

Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 60 / 141 tantièmes.

Ont voté contre : x

Vote(nt) ABSTENTION : 3 copropriétaire(s) totalisant 180 / 321 tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 10 c**Travaux de remplacement des interrupteurs par des détecteurs muraux au niveau de l'entrée n°5**

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conditions des marchés et contrats :

Devis de l'entreprise ASTM d'un montant de 1636.80 €

Devis de l'entreprise REG 31 d'un montant de 1704.04 €

Projet de Résolution :

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de faire procéder aux travaux de remplacement des interrupteurs par des détecteurs muraux pour un budget de 1636.80 € TTC

L'Assemblée Générale fixe les honoraires de syndic à 4 % HT du montant HT du budget des travaux (TVA 20%) pour la gestion administrative, comptable et technique de ces travaux.

L'assemblée générale retient l'entreprise ASTM chargée de l'exécution de ces travaux dans le cadre du budget voté.

L'Assemblée Générale adopte le planning d'exécution des travaux suivants :

- date de début des travaux : courant 2026
- date de fin de travaux : courant 2026

L'assemblée générale adopte le calendrier d'appels de fonds suivant :

Envoi de l'appel de fonds : 01/01/2026 pour 50 %

Exigibilité des fonds au 01/04/2026 pour le solde

L'assemblée générale décide que ces travaux seront répartis, conformément au règlement de copropriété, entre tous les copropriétaires de la façon suivante: bâtiment 5

Vote(nt) POUR : 2 copropriétaire(s) totalisant 113 / 254 tantièmes.

Ont voté pour : x Vote(nt) CONTRE : 2 copropriétaire(s) totalisant 141 / 254 tantièmes.

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 10 d

Travaux de remplacement des interrupteurs par des détecteurs muraux au niveau de l'entrée n°7

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de faire procéder aux travaux de remplacement des interrupteurs par des détecteurs muraux pour un budget de 1804,00 € TTC

L'Assemblée Générale fixe les honoraires de syndic à 4 % HT du montant HT du budget des travaux (TVA 20%) pour la gestion administrative, comptable et technique de ces travaux.

L'assemblée générale retient l'entreprise ASTM chargée de l'exécution de ces travaux dans le cadre du budget voté.

- ou

L'assemblée générale donne pouvoir au Conseil Syndical, pour choisir l'entreprise chargée de l'exécution de ces travaux dans le cadre du budget voté

L'Assemblée Générale adopte le planning d'exécution des travaux suivants :

- date de début des travaux : courant 2026
- date de fin de travaux : courant 2026

L'assemblée générale adopte le calendrier d'appels de fonds suivant :

Envoi de l'appel de fond : 01/01/2026 pour 50 %

Exigibilité des fonds au : 01/04/2026 pour le solde

L'assemblée générale décide que ces travaux seront répartis, conformément au règlement de copropriété, entre tous les copropriétaires de la façon suivante: bâtiment 7

Vote(nt) POUR : 1 copropriétaire(s) totalisant 37 / 37 tantièmes.

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

Résolution n° 10 e

Travaux de remplacement des interrupteurs par des détecteurs muraux au niveau de l'entrée n°9

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de faire procéder aux travaux de remplacement des interrupteurs par des détecteurs muraux pour un budget de 1636.80 € TTC

L'Assemblée Générale fixe les honoraires de syndic à 4 % HT du montant HT du budget des travaux (TVA 20%) pour la gestion administrative, comptable et technique de ces travaux.

L'assemblée générale retient l'entreprise ASTM chargée de l'exécution de ces travaux dans le cadre du budget voté.

L'Assemblée Générale adopte le planning d'exécution des travaux suivants :

- date de début des travaux : courant 2026
- date de fin de travaux : courant 2026

L'assemblée générale adopte le calendrier d'appels de fonds suivant :

Envoi de l'appel de fonds : 01/01/2026 pour 50 %
Exigibilité des fonds au 01/04/2026 pour le solde

L'assemblée générale décide que ces travaux seront répartis, conformément au règlement de copropriété, entre tous les copropriétaires de la façon suivante: bâtiment 9

Vote(nt) POUR : 1 copropriétaire(s) totalisant 37 / 178 tantièmes. Ont voté pour : AX

Vote(nt) CONTRE : 2 copropriétaire(s) totalisant 141 / 178 tantièmes.

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 10 f

Travaux de remplacement des interrupteurs par des détecteurs muraux au niveau de l'entrée n°11

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de faire procéder aux travaux de remplacement des interrupteurs par des détecteurs muraux pour un budget de 1804.00€ TTC

L'Assemblée Générale fixe les honoraires de syndic à 4 % HT du montant HT du budget des travaux (TVA 20%) pour la gestion administrative, comptable et technique de ces travaux.

L'assemblée générale retient l'entreprise ASTM chargée de l'exécution de ces travaux dans le cadre du budget voté.

L'Assemblée Générale adopte le planning d'exécution des travaux suivants :

- date de début des travaux : courant 2026
- date de fin de travaux : courant 2026

L'assemblée générale adopte le calendrier d'appels de fonds suivant :

Envoi de l'appel de fond 01/01/2026 pour 50.00 %
Exigibilité des fonds au 01/04/2026 pour le solde

L'assemblée générale décide que ces travaux seront répartis, conformément au règlement de copropriété, entre tous les copropriétaires de la façon suivante: bâtiment 11

Vote(nt) POUR : 4 copropriétaire(s) totalisant 254 / 330 tantièmes.
Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 76 / 330 tantièmes.
Ont voté contre : RABOUL Stéphanie (76),
Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 37 / 367 tantièmes.
Se sont abstenus : MARTINEZ Marie-Christine (37),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 10 g
Travaux de remplacement des interrupteurs par des détecteurs muraux au niveau de l'entrée n°13

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de faire procéder aux travaux de remplacement des interrupteurs par des détecteurs muraux pour un budget de 1636.80 € TTC

L'Assemblée Générale fixe les honoraires de syndic à 4 % HT du montant HT du budget des travaux (TVA 20%) pour la gestion administrative, comptable et technique de ces travaux.

L'assemblée générale retient l'entreprise ASTM chargée de l'exécution de ces travaux dans le cadre du budget voté.

L'Assemblée Générale adopte le planning d'exécution des travaux suivants :

- date de début des travaux : courant 2026
- date de fin de travaux : courant 2026

L'assemblée générale adopte le calendrier d'appels de fonds suivant :

Envoi de l'appel de fond 01/01/2026 pour 50.00 %
Exigibilité des fonds au 01/04/2026 pour le solde

L'assemblée générale décide que ces travaux seront répartis, conformément au règlement de copropriété, entre tous les copropriétaires de la façon suivante: bâtiment 13

Vote(nt) POUR : 7 copropriétaire(s) totalisant 500 / 576 tantièmes.
Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 76 / 576 tantièmes.
Ont voté contre : x
Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant 60 / 636 tantièmes.
Se sont abstenus : x

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 10 h
Travaux de remplacement des interrupteurs par des détecteurs muraux au niveau de l'entrée n°15

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de faire procéder aux travaux de remplacement des interrupteurs par des détecteurs muraux pour un budget de 1704.04 € TTC

L'Assemblée Générale fixe les honoraires de syndic à 4 % HT du montant HT du budget des travaux (TVA 20%) pour la gestion administrative, comptable et technique de ces travaux.

L'assemblée générale retient l'entreprise ASTM chargée de l'exécution de ces travaux dans le cadre du budget voté.

L'Assemblée Générale adopte le planning d'exécution des travaux suivants :
- date de début des travaux : courant 2026
- date de fin de travaux : courant 2026

L'assemblée générale adopte le calendrier d'appels de fonds suivant :
Envoi de l'appel de fond 01/01/2026 pour 50.00 %
Exigibilité des fonds au 01/04/2026 pour le solde

L'assemblée générale décide que ces travaux seront répartis, conformément au règlement de copropriété, entre tous les copropriétaires de la façon suivante: bâtiment 15

Vote(nt) POUR : 2 copropriétaire(s) totalisant 152 / 228 tantièmes.
Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 76 / 228 tantièmes.
Ont voté contre : X

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 11

**Autorisation d'engager une procédure de saisie immobilière à l'encontre de la SCLX
article 24**

Conditions de majorité de l'Article 24.

1. L'assemblée générale, après avoir pris acte que la SCI X est débiteur de 6302.06 € à ce jour, autorise le syndic à procéder à la saisie en vue de la vente des lots BB (appartement), 268 (parking) au bâtiment E après obtention du titre dans la procédure actuellement en cours.
2. L'Assemblée générale donne pouvoir au syndic pour ester en justice et solliciter les avocats, huissiers de son choix, prendre toutes mesures utiles à la saisie, notamment en vue d'obtenir toute condamnation utile ou complémentaire, par devant quelle que juridiction que ce soit.
3. Conformément à l'article L 322-6 du code des Procédures civiles d'exécution, l'Assemblée générale fixe le montant de la mise à prix des lots à 15 000.00 €, Le syndic informe les copropriétaires qu'à défaut d'enchère, le Syndicat des Copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office à ce montant
Pour le cas où la copropriété se trouverait adjudicataire d'office, l'assemblée générale donne mandat au syndic pour procéder aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des honoraires d'adjudication.
4. L'assemblée générale, après avoir été informé par le syndic des frais nécessaires à l'engagement de cette procédure :
 - 4500 à 6500 € HT pour les frais d'huissier (signification au débiteurs et autre créancier, rédaction du PV de description des lots à mettre en vente), Frais d'expertises réglementaires, frais de publication et d'urbanisme, frais de publicité et annonces légales (remboursés par l'acquéreur éventuel à la barre du tribunal)
 - 1500 € HT pour les honoraires avocat (restant à la charge de la copropriété)Décide de voter un budget complémentaire de 8000,00 € HT pour le financement de cette procédure.

Textes de référence

Article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965

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

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

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

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

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

Article L 322-6 du code des Procédures civiles d'exécution ;

Version en vigueur depuis le 01 juin 2012

Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant.

Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché. Toutefois, à défaut d'enchère, le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour la mise à prix initiale.

Vote(nt) POUR : 33 copropriétaire(s) totalisant 2514 / 2514 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 3 copropriétaire(s) totalisant 179 / 2693 tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 12

Travaux de reprise ponctuels sur la toiture

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de faire procéder aux travaux de reprise ponctuels sur la toiture pour un budget de 6489.23 € TTC

L'Assemblée Générale fixe les honoraires de syndic à 5.00 % HT du montant HT du budget des travaux (TVA 20%) pour la gestion administrative, comptable et technique de ces travaux.

L'assemblée générale retient l'entreprise ADS ou l'entreprise la mieux disante chargée de l'exécution de ces travaux dans le cadre du budget voté.

L'Assemblée Générale adopte le planning d'exécution des travaux suivants :

- date de début des travaux : fin d'année 2025
- date de fin de travaux : fin d'année 2025

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

Echéancier des appels de fonds : dates d'exigibilité
01/07/2025 pour 50 %
01/10/2025 pour le solde

-----OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE -----

Vote(nt) POUR : 33 copropriétaire(s) totalisant 2394 / 2534 tantièmes.
Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 140 / 2534 tantièmes. Ont voté contre : x
Vote(nt) ABSTENTION : 2 copropriétaire(s) totalisant 159 / 2693 tantièmes.
Se sont abstenus : x

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 13
Réalisation du Diagnostic de Performance Energétique de l'Immeuble (DPE COLLECTIF PAR BATIMENT)

Conditions de majorité de l'article 24.

L'Assemblée Générale après avoir :

pris connaissance des dispositions de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021
pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés
pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical
et délibéré

décide de faire réaliser un Diagnostic de Performance Energétique de l'immeuble (DPE collectif). Le DPE sera réalisé par bâtiments.

L'Assemblée Générale décide de confier l'élaboration du DPE collectif à la Sté selon son devis du d'un montant de € TTC (TVA 20 %) qui était joint à la convocation.

Le coût de cette mission sera réparti en charges communes générales/spéciales (si plusieurs bâtiments en PCS)

L'élaboration du DPE collectif sera engagée dès le présent exercice afin de pouvoir établir en suivant le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT).

Vote(nt) POUR : 9 copropriétaire(s) totalisant 574 / 2397 tantièmes. Ont voté pour : x

Vote(nt) CONTRE : 23 copropriétaire(s) totalisant 1823 / 2397 tantièmes.
Vote(nt) ABSTENTION : 4 copropriétaire(s) totalisant 296 / 2693 tantièmes.
Se sont abstenus : x

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 14
Elaboration d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale après avoir :

pris connaissance des dispositions de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021
pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés
pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical
et délibéré

décide de faire établir un plan pluriannuel de travaux (PPPT) et en confie l'élaboration à la Société
.....selon son devis d'un montant de TTC (TVA 20 %) qui était joint à la convocation.

Le coût de cette mission sera réparti en charges communes générales.

Vote(nt) POUR : 7 copropriétaire(s) totalisant 433 / 2279 tantièmes. Ont voté pour : Ax

Vote(nt) CONTRE : 23 copropriétaire(s) totalisant 1846 / 2279 tantièmes.

Vote(nt) ABSTENTION : 6 copropriétaire(s) totalisant 414 / 2693 tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et
représentés.

Résolution n° 15
Définition des modalités de financement des études votées (DPE et PPPT)

Résolution non soumise à un vote.

Sous déduction du prélèvement sur le Fond de Travaux ci-dessus décidé, le coût du DPE collectif et du PPPT restant à financer, y compris les frais accessoires et honoraires syndic, soit€ TTC, sera appelé enappels de fonds qui seront répartis en charges.....et exigibles pour les montants et aux dates suivantes :

?-1er appel de fonds au ? à hauteur de.....€

?-2ème appel de fonds au ? à hauteur de€

3ème appel de fonds au ? à hauteur de.....€

Résolution n° 16
Point information : Qualité de l'eau

Résolution non soumise à un vote.

Condition de majorité : Article sans vote

Information sur la facturation et la qualité de l'eau :

Une ordonnance du 22 décembre 2022 prévoit aux articles 6 et 7 la transmission de la facture d'eau au copropriétaire et au locataire lorsque le contrat de fourniture n'est pas individualisé. Cette obligation figure au nouvel article 24-11 de la loi du 10 juillet 1965.

Pour le syndic, le nouvel article 24-11 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que Lorsque le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, le syndic transmet à chaque copropriétaire la facture établie dans les conditions prévues à l'article L. 2224-12-1 du code général des collectivités territoriales ainsi que les Informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été adressées, concomitamment à la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes ou, à défaut, au moins une fois par an.

Pour le bailleur, le nouvel article 6-3 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que : Art. 6-3.-Lorsque le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, le bailleur transmet au locataire la facture établie dans les conditions prévues à l'article L. 2224-12-1 du code général des collectivités territoriales, ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été adressées, concomitamment à la communication du décompte de charges ou, à défaut, au moins une fois par an.

Lorsque le logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété, le bailleur transmet au locataire les informations qu'il a reçues dans les conditions prévues par l'article 24-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Vous trouverez donc ci-joint :

- La dernière facture d'eau ;
- Une note de synthèse concernant la qualité de l'eau

Les propriétaires bailleurs devront transmettre ces documents à leurs locataires, directement, ou par l'intermédiaire de leur cabinet de gestion locative.

Résolution n° 17

Point d'information sur la nouvelle tarification de l'eau

Résolution non soumise à un vote.

Nous souhaitons vous informer d'une modification importante concernant la facturation de l'eau dans notre copropriété.

Depuis le 01/06/2024, EAU DE TOULOUSE a mis en place une nouvelle tarification saisonnière applicable à notre contrat de fourniture d'eau.

La tarification saisonnière implique une variation des prix de l'eau en fonction de la période de l'année.

Une hausse de 42 % pour les consommations à compter du 1er Juin jusqu'au 31 Octobre et une baisse de 30 % du prix du m³ pour les consommations du 1er Novembre au 31 mai de chaque année.

Cette tarification vise à encourager la réduction de la consommation d'eau pendant les périodes de forte demande, comme l'été, où la ressource est plus rare et de favoriser une utilisation raisonnée de l'eau et sensibiliser à sa préservation.

Ainsi, le coût de l'eau est plus élevé durant les mois de juin à octobre, tandis qu'il est réduit ou stable durant les autres périodes de l'année.

Cette nouvelle tarification entraînera une augmentation de la facture d'eau pour les futurs budgets ce qui peut engendrer une régularisation des charges en fin d'exercice pour les copropriétaires.

Nous vous rappelons que la copropriété est dotée de compteurs individuels qui sont relevés 2 fois/an permettant d'isoler la consommation de chaque logement. La consommation qui vous sera imputée sera donc calculée en fonction du prix moyen de l'eau basé sur les 2 tarifications.

Résolution n° 18

LOI LE MEUR : POINT D'INFORMATION DES DECLARATIONS

Résolution non soumise à un vote.

La loi Le MEUR a introduit un nouvel article 9-2 dans la loi du 10 juillet 1965 faisant peser une nouvelle obligation pour les propriétaires : Lorsqu'un lot de copropriété fait l'objet de la déclaration prévue à l'article 324-1-1 du Code de tourisme, le copropriétaire ou, par son intermédiaire, le locataire qui y a été autorisé en informe le syndic.

Un point d'information par le syndic relatif à l'activité de location meublées touristiques au sein de la copropriété est inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Tout copropriétaire ou locataire autorisé doit informer le syndic que son lot fait l'objet d'une déclaration préalable de transformation en meublé de tourisme.

Le syndic déclare qu'il a été informé des déclarations faites aux termes de l'article 324-1-1 du code du tourisme de la part des copropriétaires des lots suivants :

- MME X

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.
Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.
Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.
3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat. Possibilité d'un second vote avec majorité allégée pour les travaux d'amélioration.
4. Art.26-1 : Lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 19h30.

DISPOSITIONS LÉGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci après, in extenso : « Loi du 10/7/1965 - article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble

Le président

Les scrutateurs

Le secrétaire

Mademoiselle xx

LE SYNDIC



Copropriétaires absents ou non représentés :

sont absents ou non représentés : 107 / 156 copropriétaires, totalisant

6563 / 10029 tantièmes généraux.

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

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Résolution n° 01
Election du président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne MME x en qualité de présidente de séance.

Vote(nt) **POUR** : 47 copropriétaire(s) totalisant 3310 / 3310 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant 156 / 3466 tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 02
Election de scrutateur

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne MME en qualité de scrutatrice.

Vote(nt) **POUR** : 47 copropriétaire(s) totalisant 3310 / 3310 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant 156 / 3466 tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 03
Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne Mme x, représentant le cabinet ADL IMMOBILIER en qualité de secrétaire de séance.

Vote(nt) **POUR** : 48 copropriétaire(s) totalisant 3387 / 3387 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 79 / 3466 tantièmes.

Se sont abstenus : xx

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 04
Examen et approbation des comptes pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve, dans leur intégralité et sans réserve, les comptes pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023, tels qu'ils viennent de lui être présentés et qui s'élèvent à :

- 158 740.81 € TTC pour la gestion courante (voir annexes 2 et 3)

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

ainsi que la répartition qui en a été faite entre les copropriétaires.

L'Assemblée Générale prend acte que les intérêts perçus au titre des fonds placés sur le livret A sont conservés sur le compte d'épargne et viennent ainsi augmenter de la même somme les fonds ALUR sans que cela n'impacte la notion des 5 % minimum du budget prévisionnel.

----OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ----

Arrivent en cours de résolution : x

Vote(nt) **POUR** : **45** copropriétaire(s) totalisant **3145 / 3145** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **321 / 3466** tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 05

Renouvellement du syndic ADL IMMOBILIER et approbation du contrat

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

a) L'assemblée générale désigne ADL Immobilier aux fonctions de syndic à compter du jour de l'assemblée et approuve les conditions du contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée.

b) L'assemblée générale décide que le mandat sera consenti à ADL pour une durée de deux années à compter du 06/10/2024 et prendra fin au plus tard le 30/06/2026 ou avant cette date, lors de l'assemblée générale qui désignera à nouveau le syndic, le montant des honoraires de syndic sera bloqué pendant le durée du contrat.

L'assemblée générale donne plein pouvoir au Président de l'assemblée pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée.

----OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ----

Vote(nt) **POUR** : **48** copropriétaire(s) totalisant **3387 / 10029** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **79 / 10029** tantièmes.

Se sont abstenus : x

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

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

Vote(nt) **POUR** : **46** copropriétaire(s) totalisant **3249 / 3310** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **61 / 3310** tantièmes.

Ont voté contre : CAYLA Brigitte (61),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **156 / 3466** tantièmes.

Se sont abstenus : x

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

Résolution n° 06**Approbation du budget prévisionnel pour la période de 01/01/2025 au 31/12/2025**

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale approuve le budget des charges courantes de la copropriété tel qu'il lui est présenté par le syndic pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 et qui s'élève à 179 450.11 € TTC et en sus 8 972.00 € au titre du fonds travaux obligatoire.

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

Vote(nt) **POUR** : 44 copropriétaire(s) totalisant 3126 / 3164 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 38 / 3164 tantièmes.

Ont voté contre : x

Vote(nt) **ABSTENTION** : 4 copropriétaire(s) totalisant 302 / 3466 tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 07**Désignation des membres du conseil syndical**

Résolution non soumise à un vote.

Rappel Constitution du Bureau:

- M x
-
-
-
-

Résolution n° 07 a**Candidature de M LANGLAIS**

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

L'assemblée générale approuve la candidature présentée de M x

En conséquence est élu titulaire : M. x

Les décisions du conseil syndical seront communiquées au syndic par le président du conseil syndical et vice versa.

L'assemblée générale fixe la durée des mandats des membres élus ci-dessus à 2 ans à compter du jour de l'assemblée.

----OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ----

Vote(nt) **POUR** : 48 copropriétaire(s) totalisant 3387 / 10029 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 79 / 10029 tantièmes.

Se sont abstenus : x

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

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

Vote(nt) **POUR** : 47 copropriétaire(s) totalisant 3326 / 3387 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 61 / 3387 tantièmes.

Ont voté contre : CAYLA Brigitte (61),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 79 / 3466 tantièmes.

Se sont abstenus : x

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

Résolution n° 07 c
Candidature de MME SIMON

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

L'assemblée générale approuve la candidature présentée de MME x

En conséquence est élu titulaire : MME. xx

Les décisions du conseil syndical seront communiquées au syndic par le président du conseil syndical et vice versa.

L'assemblée générale fixe la durée des mandats des membres élus ci-dessus à 2 ans à compter du jour de l'assemblée.

----OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ----

Vote(nt) **POUR** : 48 copropriétaire(s) totalisant 3387 / 10029 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 79 / 10029 tantièmes.

Se sont abstenus : x

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

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

Vote(nt) **POUR** : 47 copropriétaire(s) totalisant 3326 / 3387 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 61 / 3387 tantièmes.

Ont voté contre : x

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 79 / 3466 tantièmes.

Se sont abstenus : x

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

Résolution n° 07 e
Candidature de MME x

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale approuve la candidature présentée de MME x

En conséquence est élu titulaire : MME x

Les décisions du conseil syndical seront communiquées au syndic par le président du conseil syndical et vice versa.

L'assemblée générale fixe la durée des mandats des membres élus ci-dessus à 2 ans à compter du jour de l'assemblée.

----OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ----

Résolution non soumise à un vote.

Résolution n° 07 f
Candidature de MME x

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale approuve la candidature présentée de MME x En

conséquence est élu titulaire : MME x

Le Conseil Syndical sera présidé par M

Les décisions du conseil syndical seront communiquées au syndic par le président du conseil syndical et vice versa.

L'assemblée générale fixe la durée des mandats des membres élus ci-dessus à 2 ans à compter du jour de l'assemblée.

----OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ----

Résolution non soumise à un vote.

Résolution n° 07 g
Candidature de M x

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

L'assemblée générale approuve la candidature présentée de M x

En conséquence est élu titulaire : M x

Les décisions du conseil syndical seront communiquées au syndic par le président du conseil syndical et vice versa.

L'assemblée générale fixe la durée des mandats des membres élus ci-dessus à 2 ans à compter du jour de l'assemblée.

----OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ----

Vote(nt) **POUR** : **48** copropriétaire(s) totalisant **3387 / 10029** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **79 / 10029** tantièmes.

Se sont abstenus : x

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

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

Vote(nt) **POUR** : **47** copropriétaire(s) totalisant **3326 / 3387** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **61 / 3387** tantièmes.

Ont voté contre : x

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **79 / 3466** tantièmes.

Se sont abstenus : x

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

Résolution n° 07 i
Candidature de MME x

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

L'assemblée générale approuve la candidature présentée de MME x

En conséquence est élu titulaire : MME x

Les décisions du conseil syndical seront communiquées au syndic par le président du conseil syndical et vice versa.

L'assemblée générale fixe la durée des mandats des membres élus ci-dessus à 2 ans à compter du jour de l'assemblée.

----OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ----

Vote(nt) **POUR** : **48** copropriétaire(s) totalisant **3387 / 10029** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **79 / 10029** tantièmes.

Se sont abstenus :x

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

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

Vote(nt) **POUR** : **47** copropriétaire(s) totalisant **3326 / 3387** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **61 / 3387** tantièmes.

Ont voté contre : x

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **79 / 3466** tantièmes.

Se sont abstenus : x

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

Résolution n° 07 k
Candidature de M. OU MME

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale approuve la candidature présentée de M OU MME

En conséquence est élu titulaire : M. OU MME

Le Conseil Syndical sera présidé par M

Les décisions du conseil syndical seront communiquées au syndic par le président du conseil syndical et vice versa.

L'assemblée générale fixe la durée des mandats des membres élus ci-dessus à 2 ans à compter du jour de l'assemblée.

----OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ----

Résolution non soumise à un vote.

Résolution n° 07 l
Candidature de M. OU MME

Résolution non soumise à un vote.

L'assemblée générale approuve la candidature présentée de M OU MME

En conséquence est élu titulaire : M. OU MME

Le Conseil Syndical sera présidé par M

Les décisions du conseil syndical seront communiquées au syndic par le président du conseil syndical et vice versa.

L'assemblée générale fixe la durée des mandats des membres élus ci-dessus à 2 ans à compter du jour de l'assemblée.

----OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ----

Résolution non soumise à un vote.

Résolution n° 08
Réalisation de travaux de remplacement des pivots des portes sas et des ferme portes des 2èmes portes des 8 bâtiments

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de faire procéder aux travaux de de remplacement des pivots des portes sas et des ferme portes des 2èmes portes des 8 bâtiments pour un budget de 4440.50 € TTC

L'Assemblée Générale fixe les honoraires de syndic à 4 % HT du montant HT du budget des travaux (TVA 20%) pour la gestion administrative, comptable et technique de ces travaux.

L'assemblée générale donne pouvoir au Conseil Syndical, pour choisir l'entreprise chargée de l'exécution de ces travaux dans le cadre du budget voté

L'Assemblée Générale adopte le planning d'exécution des travaux suivants :

- date de début des travaux : automne 2024
- date de fin de travaux : automne 2024

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

Echéancier des appels de fonds : dates d'exigibilité 01/09/2024

L'assemblée générale décide que le financement de ces travaux sera assuré par prélèvement au fond de travaux constitué à cet effet de € le

----OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ----

Vote(nt) **POUR** : 42 copropriétaire(s) totalisant 3014 / 3310 tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant 296 / 3310 tantièmes.
Ont voté contre : x Vote(nt) **ABSTENTION** : 3 copropriétaire(s) totalisant 156 / 3466 tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 09
OU : Travaux de remplacement des portes sas des 8 bâtiments

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de faire procéder aux travaux de remplacement des portes sas des 8 bâtiments pour un budget de € TTC

L'Assemblée Générale fixe les honoraires de syndic à 5 % HT du montant HT du budget des travaux (TVA 20%) pour la gestion administrative, comptable et technique de ces travaux.

L'assemblée générale retient l'entreprisechargée de l'exécution de ces travaux dans le cadre du budget voté.

L'Assemblée Générale adopte le planning d'exécution des travaux suivants :

- date de début des travaux :.....
- date de fin de travaux :

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

Echéancier des appels de fonds : dates d'exigibilités :

01/09/2024
01/10/024

L'assemblée générale décide que le financement de ces travaux sera assuré par prélèvement au fond de travaux constitué à cet effet de € le

----OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ----

Vote(nt) **POUR** : 10 copropriétaire(s) totalisant 707 / 3004 tantièmes.Ont voté pour : x

Vote(nt) **CONTRE** : 31 copropriétaire(s) totalisant 2297 / 3004 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 8 copropriétaire(s) totalisant 462 / 3466 tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 10
Travaux de reprise de l'étanchéité du tennis

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de faire procéder aux travaux de reprise de l'étanchéité du tennis pour un budget de 113 025.55 € TTC .

L'Assemblée Générale décide de confier la Maitrise d'œuvre des travaux au cabinet RIGUAL Et fixe ses honoraires à 9% HT du montant HT des travaux soit 9461.38 € TTC (TVA 10%) + 550.00 € d'honoraires de déclaration préalable à travaux.

L'Assemblée Générale fixe les honoraires de syndic à 3.00 % HT du montant HT du budget des travaux (TVA 20%) pour la gestion administrative, comptable et technique de ces travaux s'élevant à la somme de 3440.50 € TTC.

L'assemblée générale donne la délégation au conseil syndical de choisir l'entreprise chargée de l'exécution de ces travaux dans le cadre du budget voté à réception des recommandations du maître d'œuvre concernant la résine posée proposée par SOPREMA en lieu et place de l'étanchéité bitumeuse.

L'Assemblée Générale adopte le planning d'exécution des travaux suivants :

- date de début des travaux : 2025
- date de fin de travaux : 2025

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

L'assemblée générale décide que le financement de ces travaux sera assuré par :

- déduction de la somme de 12 254.00 € TTC déjà provisionnée
- + un prélèvement au fond de travaux constitué à cet effet de 75 000.00 € le 01/09/2024
- + par des appels de fonds pour le solde suivant l'échancier suivants : dates d'exigibilités :
01/09/2024
01/10/2024
01/11/2024
01/12/2024
01/01/2025

L'assemblée générale décide de souscrire une assurance dommage ouvrage obligatoire (Loi Spinetta n° 78-12 du 4 janvier 1978) auprès de la compagnie AXILE moyennant une prime de 2300.00 € TTC afin de pour couvrir ce chantier.

----OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ----

L'assemblée Générale demande des précisions entre le devis d'ADS et celui de la SOPREMA qui ne préconisent pas les mêmes travaux. La position du maître d'œuvre est recommandée afin que le conseil syndical puisse procéder au choix de l'entreprise en charge de la réalisation des travaux.

Arrivent en cours de résolution : x

-

Vote(nt) **POUR** : 30 copropriétaire(s) totalisant 2139 / 2935 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 12 copropriétaire(s) totalisant 796 / 2935 tantièmes.

Ont voté contre : x

Vote(nt) **ABSTENTION** : 5 copropriétaire(s) totalisant 371 / 3306 tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 11

Bâtiment B : Réalisation de travaux de raccordements du collecteur des ballons d'eau chaude au collecteur des eaux usées

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de faire procéder aux travaux de raccordement du collecteur des ballons d'eau chaude au collecteur des eaux usées pour un budget de 2079.69 € TTC

L'Assemblée Générale fixe les honoraires de syndic à % HT du montant HT du budget des travaux (TVA 20%) pour la gestion administrative, comptable et technique de ces travaux. s'élevant à la somme de 113.44 €

L'assemblée générale retient l'entreprise ASOS chargée de l'exécution de ces travaux dans le cadre du budget voté.

L'Assemblée Générale adopte le planning d'exécution des travaux suivants :

- date de début des travaux :
- date de fin de travaux :

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

Echéancier des appels de fonds : date d'exigibilité : 01/08/2024 pour 100.00 %

----OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ----

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant 180 / 180 tantièmes.

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

Résolution n° 12

Travaux de réfection de 6 emplacements de stationnement et purge des racines

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de faire procéder aux travaux de réfection de 6 emplacements de stationnement et purge des racines pour un budget de 2700.00 € TTC

L'Assemblée Générale fixe les honoraires de syndic à 5 % HT du montant HT du budget des travaux (TVA 20%) pour la gestion administrative, comptable et technique de ces travaux.

L'assemblée générale retient l'entreprise chargée de l'exécution de ces travaux dans le cadre du budget voté.

L'Assemblée Générale adopte le planning d'exécution des travaux suivants :

- date de début des travaux : courant 2024
- date de fin de travaux : courant 2024

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

Echéancier des appels de fonds : date d'exigibilité 01/04/2025 pour 100.00 %

----OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE ----

Vote(nt) **POUR** : 19 copropriétaire(s) totalisant 1207 / 3387 tantièmes.Ont voté pour : x

Vote(nt) **CONTRE** : 29 copropriétaire(s) totalisant 2180 / 3387 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 79 / 3466 tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 13

Information sur la loi Climat et Résilience du 22 Août 2021

Résolution non soumise à un vote.

La loi Climat et Résilience s'est fixée pour objectif de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40 % d'ici 2030 et a ainsi durci les règles afin de lutter contre les passoires thermiques et accélérer la rénovation des immeubles bâtis pour accroître leur niveau de performance énergétique.

Au titre de la loi du 6 juillet 1989 (locations).

La notion de logement énergiquement décent est renforcée. (art 6, loi 6 juillet 1989).

Classement des logements par niveau de performance énergétique (A à G) conditionnant ainsi la location à un niveau de performance énergétique minimal.

- Août 2022 gel de l'évolution des loyers pour les logements classés F et G
- 01/01/2025 interdiction de conclure un contrat de location pour les logements classés G
- 01/01/2028 interdiction de conclure un contrat de location pour les logements classés F
- 01/01/2034 interdiction de conclure un contrat de location pour les logements classés E

Au titre de la loi du 10 juillet 1965 (copropriétés)

1/ Obligation de réaliser un Diagnostic de Performance Energétique collectif (DPE collectif) pour les bâtiments d'habitation collectifs dont le permis de construire a été déposé avant le 01/01/2013.(art. L 126-31 du CCH)

Le DPE collectif est renouvelé ou mis à jour tous les 10 ans sauf pour les immeubles classés A-B ou C.

Les informations contenues dans le DPE collectif vont servir de base pour constituer le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT).

Entrée en vigueur de l'obligation d'établir un DEP collectif (art. 158. VI, loi Climat du 22 août 2022) :

- 01/01/2024 pour les immeubles de plus de 200 lots principaux
- 01/01/2025 pour les immeubles de 51 à 200 lots principaux
- 01/01/2026 pour les immeubles de moins de 51 lots principaux

2/ Obligation d'établir un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) dans les copropriétés de plus de 15 ans

(art.14-2 loi 10 juillet 1965).

Son contenu liste :

- Les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la prévention de la santé et de la sécurité des occupants ainsi qu'à la réalisation d'économies d'énergie et la réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- Une estimation du niveau de performance énergétique que ces travaux permettraient d'atteindre.
- Une estimation sommaire du coût des travaux et de leur hiérarchisation.
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les 10 prochaines années.

Entrée en vigueur du Projet de Plan Pluriannuel de travaux (PPPT) (art. 171.VI, loi Climat du 22 août 2021) :

- 01/01/2023 pour les immeubles de plus de 200 lots principaux
- 01/01/2024 pour les immeubles de 51 à 200 lots principaux
- 01/01/2025 pour les immeubles de moins de 51 lots principaux

3/ Lorsque le PPPT fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les 10 prochaines années, la question de l'adoption de tout ou partie de PPPT est inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée qui suit son établissement.

Après son adoption, le PPPT devient le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT).

4/ Fonds Travaux ALUR (nouvelles dispositions - art. 14-2-1 loi 10 juillet 1965) :

- Sa mise en œuvre est obligatoire pour les immeubles de plus de 10 ans (au lieu de 5 ans précédemment).
- Aucune dispense n'est accordée même si le PPT ne fait apparaître aucun besoin de travaux à réaliser pour les 10 prochaines années.
- Recentrage de la nature des travaux pouvant être financés par le Fonds Travaux résultant :
 - * élaboration du projet de PPT ou d'un DTG
 - * réalisation des travaux prévus dans le PPT adopté par l'AG
 - * travaux décidés par le syndic en cas d'urgence
 - * travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économie d'énergie non prévus dans le PPT.
- Par un vote à la même majorité que celle applicable aux dépenses sus mentionnées, l'Assemblée Générale peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux pour leur financement.
- Lorsqu'un PPT a été adopté : le montant de la cotisation annuelle ne peut être ni inférieur à 2.5 %
 - du montant des travaux prévus dans le plan adopté, ni inférieur à 5 % du budget prévisionnel.
- En l'absence de PPT, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

Entrée en vigueur des nouvelles dispositions du Fonds de Travaux :

- 01/01/2023 pour les immeubles de plus de 200 lots principaux
- 01/01/2024 pour les immeubles de 51 à 200 lots principaux
- 01/01/2025 pour les immeubles de moins de 51 lots principaux

Résolution n° 14
Réalisation du Diagnostic de Performance Energétique de l'Immeuble (DPE COLLECTIF PAR BATIMENT)

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale après avoir :

pris connaissance des dispositions de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021
pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés
pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical
et délibéré

décide de faire réaliser un Diagnostic de Performance Energétique de l'immeuble (DPE collectif). Le DPE sera réalisé par bâtiments.

L'Assemblée Générale décide de confier l'élaboration du DPE collectif à la Sté selon son devis dud'un montant de€ TTC (TVA 20 %) qui était joint à la convocation.

Le coût de cette mission sera réparti en charges communes générales/spéciales (si plusieurs bâtiments en PCS)

L'élaboration du DPE collectif sera engagée dès le présent exercice afin de pouvoir établir en suivant le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT).

Vote(nt) **POUR** : 10 copropriétaire(s) totalisant 680 / 2885 tantièmes.Ont voté pour : x

Vote(nt) **CONTRE** : 30 copropriétaire(s) totalisant 2205 / 2885 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 9 copropriétaire(s) totalisant 581 / 3466 tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 15
Elaboration d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale après avoir :

pris connaissance des dispositions de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021
pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés
pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical
et délibéré

décide de faire établir un plan pluriannuel de travaux (PPPT) et en confie l'élaboration à la Sociétéselon son devis d'un montant de TTC (TVA 20 %) qui était joint à la convocation.

Le coût de cette mission sera réparti en charges communes générales.

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 718 / 2884 tantièmes.Ont voté pour : x

Vote(nt) **CONTRE** : 29 copropriétaire(s) totalisant 2166 / 2884 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 9 copropriétaire(s) totalisant **582 / 3466** tantièmes.

Se sont abstenus : x

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 16

Définition des modalités de financement des études votées (DPE et PPPT)

Résolution non soumise à un vote.

Sous déduction du prélèvement sur le Fond de Travaux ci-dessus décidé, le coût du DPE collectif et du PPPT restant à financer, y compris les frais accessoires et honoraires syndic, soit€ TTC, sera appelé enappels de fonds qui seront répartis en charges.....et exigibles pour les montants et aux dates suivantes :

- 1er appel de fonds au à hauteur de.....€
- 2ème appel de fonds au à hauteur de€
- 3ème appel de fonds au à hauteur de.....€

Résolution non soumise à un vote.

Résolution n° 17

Point information : Qualité de l'eau

Résolution non soumise à un vote.

Condition de majorité : Article sans vote

Information sur la facturation et la qualité de l'eau :

Une ordonnance du 22 décembre 2022 prévoit aux articles 6 et 7 la transmission de la facture d'eau au copropriétaire et au locataire lorsque le contrat de fourniture n'est pas individualisé. Cette obligation figure au nouvel article 24-11 de la loi du 10 juillet 1965.

Pour le syndic, le nouvel article 24-11 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que Lorsque le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, le syndic transmet à chaque copropriétaire la facture établie dans les conditions prévues à l'article L. 2224-12-1 du code général des collectivités territoriales ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été adressées, concomitamment à la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes ou, à défaut, au moins une fois par an.

Pour le bailleur, le nouvel article 6-3 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que : Art. 6-3.-Lorsque le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, le bailleur transmet au locataire la facture établie dans les conditions prévues à l'article L. 2224-12-1 du code général des collectivités territoriales, ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été adressées, concomitamment à la communication du décompte de charges ou, à défaut, au moins une fois par an.

Lorsque le logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété, le bailleur transmet au locataire les informations qu'il a reçues dans les conditions prévues par l'article 24-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Vous trouverez donc ci-joint :

La dernière facture d'eau ;

Une note de synthèse concernant la qualité de l'eau

Les propriétaires bailleurs devront transmettre ces documents à leurs locataires, directement, ou par l'intermédiaire de leur cabinet de gestion locative.

Résolution non soumise à un vote.

Résolution n° 18
Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d' Assemblées Générales et les mises en demeure :

Résolution non soumise à un vote.

L'envoi dématérialisé (par e-recommandé) des notifications de convocations et procès-verbaux d'assemblée générale ainsi que les mises en demeure sont désormais possible (Décret du 27 juin 2019 modifiant le décret N°67-227 du 17 Mars 1967)

Les avantages de cette solution sont nombreux :

Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document est disponible dans votre espace sécurisé.

Economique : l'envoi d'un e-recommandé est facturé 3.60 € TTC par le prestataire que nous avons sélectionné alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est généralement supérieur à 6 € TTC.

Ecologique : moins de production de papier

La souscription à ce service est individuelle. Il suffit de remplir le formulaire d'adhésion et de le remettre au gestionnaire de l'immeuble, soit lors de l'Assemblée Générale, soit en l'adressant par lettre recommandée.

Accords recueillis lors de l'assemblée générale :

M x

Résolution n° 19
Questions diverses (sans vote)

Résolution non soumise à un vote.

Présence de rats dans les combles du Bat G et H.

Un dépiageonnage est demandé également sur ces 2 bâtiments.

-----OBSERVATION DE L'ASSEMBLEE -----

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

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

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

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 19h08.

DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 - article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Le président

MME



Les scrutateurs

Mademoiselle



Le secrétaire

LE SYNDIC

ADL Immobilier
22 B av Honoré Serres
CS 71618
31015 TOULOUSE CEDEX 6
FNAIM 6765 - SIRET 301 169 116 00169