

Procès-verbal de l'Assemblée Générale de la Copropriété

24 rue Leonce Castelbou

31000 TOULOUSE

Les copropriétaires de l'immeuble **24 rue Leonce Castelbou**, sis - - 31000 TOULOUSE, se sont réunis en Assemblée Générale le

Mercredi 3 Mai 2023 à 18 heures

CABINET BEDIN LES MINIMES

7 AVENUE DES MINIMES

31200 TOULOUSE

Et en vote par correspondance

Sur convocation adressée par le syndic.

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance. L'état des signatures, à cet instant, permet de constater

PRESENTS : 4 copropriétaires représentant 6524 sur 10000 tantièmes, soit :

xxx

Dont :

Sur place: 4 copropriétaires représentant 6524 sur 10000 tantièmes, soit :

xxx

Par visioconférence : 0 copropriétaire représentant 0 sur 10000 tantièmes.

Votants par correspondance : 0 copropriétaire représentant 0 sur 10000 tantièmes.

REPRESENTES : 1 copropriétaire représentant 1277 sur 10000 tantièmes, soit :

Mr xxx

ABSENTS : 1 copropriétaire représentant 2199 sur 10000 tantièmes, soit :

M. xxx

Point 01 : Election du Président de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance Mme Cyrielle BLANC

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 5 votants soit 7801 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (7801/7801 en voix). (Article 24)

Point 02 : Election du ou des scrutateurs

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutateur(s) Mme xx

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 5 votants soit 7801 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (7801/7801 en voix). (Article 24)

Point 03 : Nomination du Secrétaire de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Secrétaire de séance M xxx

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 5 votants soit 7801 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (7801/7801 en voix). (Article 24)

Point 04 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2022

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 et de la situation financière au 31/12/2022 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant de 5993.78 euros. et les travaux suivants:

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 5 votants soit 7801 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (7801/7801 en voix). (Article 24)

Point 05 : Désignation du Conseil Syndical

Après vote séparé de chacune des candidatures, ont été élu(s) en qualité de membres du Conseil Syndical pour une durée de 1 an
Madame

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 5 votants soit 7801 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (7801/10000 en voix). (Article 25)

Point 06 : Approbation de la modification du budget prévisionnel du 01/01/2023 au 31/12/2023 qui a été voté au cours de l'Assemblée Générale du 15.12.2022

L'Assemblée Générale approuve la modification du budget prévisionnel, pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 voté au cours de l'Assemblée Générale du 15.12.2022 arrêté à la somme de 8000 euros.

L'Assemblée Générale approuve le nouveau budget, joint à la présente convocation, pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de 8000 euros.

Les appels de fonds trimestriels restant à échoir seront réajustés en fonction de ce budget modifié, clé de répartition : toutes. Conformément au décret du 17 mars 1967 modifié, les appels de fonds seront exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 4 votants soit 6524 tantièmes.
 - A voté 'Contre' : néant.
 - S'est abstenu : 1 votant soit 1277 tantièmes.
- Mr

La résolution est adoptée (6524/6524 en voix). (Article 24)

Point 07 : Approbation du budget prévisionnel pour la période de 01/01/2024 au 31/12/2024 d'un montant de 8000 euros.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêté à la somme de 8000 euros.

Ce budget sera appelé en 4 trimestrialités, clé de répartition : toutes. Conformément au décret du 17 mars 1967 modifié, les appels de fonds seront exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 5 votants soit 7801 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (7801/7801 en voix). (Article 24)

Point 08 : Constitution d'un fonds travaux obligatoire (Art 14-2 et Art 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, Art 55 de la Loi ALUR)

L'Assemblée Générale ayant pris connaissance des dispositions des articles 14-2 et 18 de la Loi du 10 Juillet 1965 applicables à compter du 1er Janvier 2017 et de l'avis du conseil syndical, décide que le montant de la cotisation au fonds de travaux sera de 5 % du budget courant du 01/01/2024 au 31/12/2024 de 8000 € décidé à la résolution précédente. L'Assemblée Générale autorise le syndic à appeler un quart de ce montant le premier jour de chaque trimestre.

Le copropriétaire paiera ces appels de fonds isolément (par chèque ou virement).

Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des "travaux" pour faire face aux dépenses résultant :

- Des travaux prescrits par les lois et règlements
- Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires

Lorsque en application de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.

Les quotes-parts payées par les copropriétaires seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat auprès de l'établissement bancaire choisi par l'assemblée générale pour l'ouverture du compte bancaire courant séparé. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. Le syndic mettra à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu au remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale :

1° la question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L.731-2 du code de la construction et de l'habitation

2° la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 5 votants soit 7801 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (7801/10000 en voix). (Article 25)

Point 09 : Cahier des charges pour la pose d'une climatisation avec unité extérieure

Projet de résolution :

L'Assemblée générale détermine pour la pose d'un système de climatisation avec unité extérieure le cahier des charges suivant :

- Le copropriétaire qui souhaite installer une climatisation devra adresser au Syndic le devis, la notice technique et le positionnement choisi pour que celui-ci puisse lui donner une autorisation écrite.
- L'installation devra être faite impérativement par un professionnel
- Le niveau sonore devra être égal ou inférieur à 61db (pression acoustique à grande vitesse égale ou inférieure à 49 dB selon les caractéristiques fournies par les fabricants)
- Le niveau sonore devra rester constant dans le temps (c'est à dire le même que celui mentionné dans la notice technique d'origine) et ne devra en aucune manière créer une gêne pour les résidents ou les voisins.
- L'installation extérieure devra se faire en partie basse afin de ne pas être visible de l'extérieur de préserver l'harmonie de l'immeuble
- Elle se fera selon les règles de l'art, c'est à dire avec l'utilisation de supports spécifiques et de plots anti-vibratiles (silent blocs).

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le(la) Président(e) lève la séance.

Il est 19:04

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le(a) Président(e), le(s) scrutateur(s) et le Secrétaire de séance.

Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat. »

« Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

« Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. »

« S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 – art. 59 :

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25.».

Fait à , le 03/05/2023

Notifié le

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 5 votants soit 7801 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (7801/10000 en voix). (Article 25)

Point 10 : Dématérialisation des notifications et mises en demeure

En pratique, le fonctionnement des copropriétés génère des frais d'envoi des convocations d'assemblée générale, des notifications de procès-verbaux et des mises en demeure. Le décret n° 2015-1325 du 21 octobre 2015 adapte le droit de la copropriété à l'évolution des moyens de communication en ouvrant la possibilité de procéder à des notifications et mises en demeure par voie électronique. Il complète l'article 32 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 de façon à ce que le syndic dispose d'une adresse électronique actualisée des copropriétaires qui souhaitent bénéficier de la dématérialisation des envois. Le décret du 21 octobre 2015 modifie l'article 64 du décret du 17 mars 1967 en précisant que les notifications et mise en demeures sont valablement faites par voie électronique et supprime la référence à la télécopie.

Pour les copropriétaires qui souhaitent bénéficier de cette dématérialisation des notifications et des mises en demeures, et suivant article 64-1 créé par Décret n°2015-1325 du 21 octobre 2015 art 4, l'accord exprès du copropriétaire est formulé lors de l'assemblée générale, il est consigné sur le procès-verbal de l'assemblée générale.

Lorsque l'accord du copropriétaire n'est pas formulé lors de l'assemblée générale, le copropriétaire le communique par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique au syndic, qui l'enregistre à la date de réception de la lettre et l'inscrit sur le registre des procès-verbaux.

Suivant l'article 64-2 créé par décret n°2015-1325 du 21 octobre 2015 art 4, le copropriétaire peut à tout moment notifier au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique, qu'il n'accepte plus d'être rendu destinataire de notifications ou de mises en demeures par voie électronique. Cette décision prend effet le lendemain du jour de la réception de la lettre recommandée par le syndic. Le Syndic en fait mention sur le registre des procès-verbaux.

Suivant l'article 64-3 créé par décret n°2015-1325 du 21 octobre 2015, les notifications et mises en demeure par voie électronique peuvent être effectuées par lettre recommandée électronique dans les conditions définies à l'article 1369-8 du code civil. Dans ce cas, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain de l'envoi au destinataire, par le tiers chargé de son acheminement, du courrier électronique prévu au premier alinéa de l'article 3 du décret n° 2011-144 du 2 février 2011 relatif à l'envoi d'une lettre recommandée par courrier électronique pour la conclusion ou l'exécution d'un contrat.

Dans le cas où il est fait application des articles 4 et 5 du même décret, le délai court à compter du lendemain de la présentation de la lettre recommandée électronique imprimée sur papier avec demande d'avis de réception au domicile du destinataire.

. (Sans vote)

Point 11 : Questions diverses

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

à l'étude pour 2024 :

- **Caves** : Humidité, ventilation, marches d'escalier et dalle au sol.
- **Ravalement de façade** : Nature des travaux à définir, subvention.

Résultat du vote :

- **A voté 'Pour' :** néant.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Procès-verbal de l'Assemblée Générale de la Copropriété

24 rue Léonce Castelbou

31000 TOULOUSE

Les copropriétaires de l'immeuble **24 rue Léonce Castelbou**, sis - 31000 TOULOUSE, se sont réunis en Assemblée Générale le

Mardi 13 Décembre 2022 à 18 heures

CABINET BEDIN LES MINIMES

7 AVENUE DES MINIMES

31200 TOULOUSE

Et en vote par correspondance

Sur convocation adressée par le syndic.

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance. L'état des signatures, à cet instant, permet de constater

PRESENTS : 4 copropriétaires représentant **6524 sur 10000** tantièmes, soit :

Mme

Dont :

Sur place: 4 copropriétaires représentant **6524 sur 10000** tantièmes, soit :

Mme

Par visioconférence : 0 copropriétaire représentant **0 sur 10000** tantièmes.

Votants par correspondance : 0 copropriétaire représentant **0 sur 10000** tantièmes.

REPRESENTES : 0 copropriétaire représentant **0 sur 10000** tantièmes.

ABSENTS : 2 copropriétaires représentant **3476 sur 10000** tantièmes, soit :

M

Point 01 : Election du Président de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance MME

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 4 votants soit 6524 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (6524/6524 en voix). (Article 24)

Point 02 : Election du ou des scrutateurs

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutateur(s) MME

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 4 votants soit 6524 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (6524/6524 en voix). (Article 24)

Point 03 : Nomination du Secrétaire de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Secrétaire de séance MME xx représentant le Cabinet Bedin.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 4 votants soit 6524 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (6524/6524 en voix). (Article 24)

Point 04 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2021

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 et de la situation financière au 31/12/2021 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant de 9411.93 euros.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 4 votants soit 6524 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (6524/6524 en voix). (Article 24)

Point 05 : Désignation du Syndic

L'Assemblée Générale désigne le Cabinet BEDIN Immobilier comme Syndic de la copropriété.

Le Syndic est nommé pour une durée de 1 an et demi qui commence le 13/12/2022 pour se terminer le 30/06/2024.

La mission, les honoraires, frais et modalités de gestion sont définis dans le contrat joint à la convocation. Le contrat est validé par décision de l'Assemblée Générale désignant le Syndic.

L'Assemblée générale donne "les pleins pouvoirs" au Président de l'assemblée générale pour signer au nom du Syndicat, le contrat de syndic joint à la convocation de l'assemblée générale.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 4 votants soit 6524 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (6524/10000 en voix). (Article 25)

Point 06 : Désignation du Conseil Syndical

Après vote séparé de chacune des candidatures, ont été élu(s) en qualité de membres du Conseil

Syndical - MME xxx

jusqu'à la prochaine Assemblée générale 2023.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 4 votants soit 6524 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (6524/10000 en voix). (Article 25)

Point 07 : Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023 d'un montant de 9520.00 euros.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de 9520.00 euros.

Ce budget sera appelé en 4 trimestrialités, clef de répartition : toutes. Conformément au décret du 17 mars 1967 modifié, les appels de fonds seront exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 4 votants soit 6524 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (6524/6524 en voix). (Article 24)

Point 08 : Avance constituant la réserve (fonds de roulement) prévue au règlement de copropriété

L'Assemblée Générale, conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967, décide que l'avance constituant la réserve (fonds de roulement), prévue au règlement de copropriété, sera fixée à 11 % du montant du budget prévisionnel.

Ce montant sera réajusté chaque année par les soins du syndic sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'Assemblée de telle manière qu'il représente en permanence 11% du montant du budget prévisionnel.

Cette avance sera appelée suivant les modalités suivantes en même temps que les appels de fond trimestriels.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 4 votants soit 6524 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (6524/6524 en voix). (Article 24)

Point 09 : Dématérialisation des notifications et mises en demeure

En pratique, le fonctionnement des copropriétés génère des frais d'envoi des convocations d'assemblée générale, des notifications de procès-verbaux et des mises en demeure. Le décret n° 2015-1325 du 21 octobre 2015 adapte le droit de la copropriété à l'évolution des moyens de communication en ouvrant la possibilité de procéder à des notifications et mises en demeure par voie électronique. Il complète l'article 32 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 de façon à ce que le syndic dispose d'une adresse électronique actualisée des copropriétaires qui souhaitent bénéficier de la dématérialisation des envois. Le décret du 21 octobre 2015 modifie l'article 64 du décret du 17 mars 1967 en précisant que les notifications et mise en demeures sont valablement faites par voie électronique et supprime la référence à la télécopie.

Pour les copropriétaires qui souhaitent bénéficier de cette dématérialisation des notifications et des mises en demeures, et suivant article 64-1 créé par Décret n°2015-1325 du 21 octobre 2015 art 4, l'accord exprès du copropriétaire est formulé lors de l'assemblée générale, il est consigné sur le procès-verbal de l'assemblée générale.

Lorsque l'accord du copropriétaire n'est pas formulé lors de l'assemblée générale, le copropriétaire le communique par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique au syndic, qui l'enregistre à la date de réception de la lettre et l'inscrit sur le registre des procès-verbaux .

Suivant l'article 64-2 créé par décret n°2015-1325 du 21 octobre 2015 art 4, le copropriétaire peut à tout moment notifier au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique, qu'il n'accepte plus d'être rendu destinataire de notifications ou de mises en demeures par voie électronique. Cette décision prend effet le lendemain du jour de la réception de la lettre recommandée par le syndic. Le Syndic en fait mention sur le registre des procès-verbaux.

Suivant l'article 64-3 créé par décret n°2015-1325 du 21 octobre 2015, les notifications et mises en demeure par voie électronique peuvent être effectuées par lettre recommandée électronique dans les conditions définies à l'article 1369-8 du code civil. Dans ce cas, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain de l'envoi au destinataire, par le tiers chargé de son acheminement, du courrier électronique prévu au premier alinéa de l'article 3 du décret n° 2011-144 du 2 février 2011 relatif à l'envoi d'une lettre recommandée par courrier électronique pour la conclusion ou l'exécution d'un contrat.

Dans le cas où il est fait application des articles 4 et 5 du même décret, le délai court à compter du lendemain de la présentation de la lettre recommandée électronique imprimée sur papier avec demande d'avis de réception au domicile du destinataire.

Point 10 : Questions diverses

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

- Vote lors de la prochaine AG d'un cahier des charges pour la climatisation

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, la Présidente lève la séance.

Il est 19:10

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le(a) Président(e), le(s) scrutateur(s) et le Secrétaire de séance.

Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat. »

« Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

« Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. »

« S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 – art. 59 :

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25. ».

Fait à Cabinet Bedin Minimes, le 13/12/2022

Notifié le

E Scrutateur : Mme

Secrétaire : CABINET BEDIN

CABINET BEDIN IMMOBILIER

Carte professionnelle n° 33 318 473

RCS 327 843 546 Bordeaux

LOCATION - GESTION - SYNDIC

7 avenue des Minimes

31200 TOULOUSE

Tél. 05 62 75 76 76

Fax 05 62 89 93 99

Procès-verbal de l'Assemblée Générale de la Copropriété

24 RUE LEONCE CASTELBOU

31000 TOULOUSE

Les copropriétaires de l'immeuble **24 RUE LEONCE CASTELBOU**, sis 31000 TOULOUSE, se sont réunis en Assemblée Générale le

Mercredi 23 Décembre 2020 à 18 heures

CABINET BEDIN LES MINIMES

7 AVENUE DES MINIMES

31200 TOULOUSE

Sur convocation adressée par le syndic.

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance. L'état des signatures, à cet instant, permet de constater

PRESENTS ET REPRESENTES: 5 copropriétaires représentant 7801 sur 10000 tantièmes, soit :

XXX

Dont :

Sur place: 0 copropriétaire représentant 0 sur 10000 tantièmes, soit :

Par visioconférence : 0 copropriétaire représentant 0 sur 10000 tantièmes, soit :

Votants par correspondance : 5 copropriétaires représentant 7801 sur 10000 tantièmes, soit :

XXX

ABSENTS : 1 copropriétaire représentant 2199 sur 10000 tantièmes, soit :

XXX

Point 01 : Election du Président de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance M xxx représenté par Mme x xxx

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 5 votants soit 7801 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (7801/7801 en voix). (Article 24)

Point 02 : Nomination du Secrétaire de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Secrétaire de séance, le Cabinet BEDIN représenté par x

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 5 votants soit 7801 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (7801/7801 en voix). (Article 24)

Point 03 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2019

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 et de la situation financière au 31/12/2019 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant de 4924.92 euros, et les travaux suivants (cf annexe 5):

- travaux de poutre et cheminée pour un montant de 3300 euros / Montant appelé= montant dépensé soit un solde de 0 euros
- travaux Appel de fonds exceptionnel (Diapaphone) pour un montant de 803,06 euros/ Montant appelé= montant dépensé soit un solde de 0 euros

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 4 votants soit 6670 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : 1 votant soit 1131 tantièmes.
xxx.

La résolution est adoptée (6670/6670 en voix). (Article 24)

Point 04 : Désignation du Syndic - Société MATERA élu

Candidats :

Cabinet BEDIN (pour : 1 votant xxx)

MATERA (tous pour) - ELU

SYNDIC ONE/SERGIC (tous contre) –NON ELU

L'Assemblée Générale, après vote séparé de chaque candidature désigne xxx comme Syndic de la copropriété.

Le Syndic est nommé pour une durée de 1 an qui commence lepour se terminer le

La mission, les honoraires, frais et modalités de gestion sont définis dans le contrat joint à la convocation. Le contrat est validé par décision de l'Assemblée Générale désignant le Syndic.

L'Assemblée générale donne "les pleins pouvoirs" au Président de l'assemblée générale pour signer au nom du Syndicat, le contrat de syndic joint à la convocation de l'assemblée générale.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 5 votants soit 7801 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (7801/10000 en voix). (Article 25)

Point 05 : Approbation du budget prévisionnel pour la période 01/01/2020 au 31/12/2020 d'un montant de 6260 euros.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 arrêté à la somme de 6260,00 euros et sera appelé suivant les modalités ci-après : (nombre, date et montants de chaque appel)

Ce budget sera appelé en 4 trimestrialités, clef de répartition : toutes. Conformément au décret du 17 mars 1967 modifié, les appels de fonds seront exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 5 votants soit 7801 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (7801/7801 en voix). (Article 24)

Point 06 : Désignation du Conseil Syndical

Candidats :

M. xxx

M. x

La x

Après vote séparé de chacune des candidatures, ont été élu(s) en qualité de membres du Conseil Syndical:

M. xxx

La SCI

pour une durée de 1 an

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 5 votants soit 7801 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (7801/10000 en voix). (Article 25)

Point 07 : Délégation de pouvoir : montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale décide de fixer à 1500 euros le montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 5 votants soit 7801 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (7801/10000 en voix). (Article 25)

Point 08 : Consultation du Conseil Syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire

L'Assemblée Générale décide de fixer à 1000 euros le montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 5 votants soit 7801 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (7801/10000 en voix). (Article 25)

Point 09 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire

L'Assemblée Générale décide de fixer à 1500 euros le montant des contrats et marchés à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 5 votants soit 7801 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (7801/10000 en voix). (Article 25)

Point 10 : Décision Travaux de réfection de la verrière et cheminée en toiture, et nettoyage toiture - Majorité article 25

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats présentés, décide de faire effectuer les travaux relatifs à la réfection de la verrière, réparation de cheminée en toiture et nettoyage toiture.

L'Assemblée Générale après vote séparé sur chacun des devis présentés, tels que suivent, retient celui qui aura retenu le nombre de voix requises sur la base de la majorité de l'article 25:

- proposition présentée par l'entreprise EVOTOIT s'élevant à 2450,02 euros T.T.C. pour leur réalisation.

Les autres propositions n'ayant pas remporté la majorité des voix requises (abstention ou vote contre).

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 5 votants soit 7801 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.

- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (7801/10000 en voix). (Article 25)

Point 11 : Honoraires du syndic sur les travaux de Travaux Verrière, cheminée en toiture, et nettoyage toiture

Dans le cadre des travaux concernant la réfection de la verrière, réparation cheminée en toiture et nettoyage toiture, votés à la résolution précédente, l'Assemblée Générale fixe la rémunération spécifique du syndic à 0.% HT du montant HT des travaux, soit un montant de 0 € TTC (le syndic renonçant à percevoir ses honoraires en geste commercial, si Cabinet BEDIN renouvelé)

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 4 votants soit 6524 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 1277 tantièmes.

La résolution est adoptée (6524/10000 en voix). (Article 25)

Point 12 : Financement des travaux de réfection de verrière et cheminée en toiture votés par l'Assemblée Générale

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds pour travaux exigibles :

* Le 1er janvier 2021 pour 100% du solde du montant voté (sachant que 1050 euros ont été précédemment appelés - travaux urgents article 18)

de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates prévues. L'Assemblée Générale prend acte que le plan de financement, tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placements de fonds au profit du Syndicat des copropriétaires, mais simplement le paiement des situations au fur et à mesure de leur échéance.

Rappel : En application de l'article 6-2 paragraphe 2 du décret n°67-223 du 17/03/1967, il est rappelé qu'en cas de mutation, le paiement des provisions finançant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 5 votants soit 7801 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (7801/10000 en voix). (Article 25)

Point 13 : Décision Travaux Liaison équipotentielle de la colonne gaz (mise à la terre) - Majorité article 24

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du courrier de GRDF et du devis de la société BECA ELECTRICITE joint à la convocation, décide de faire effectuer les travaux d'installation de liaison équipotentielle et du dispositif permettant son raccordement:

L'Assemblée Générale accepte la proposition présentée par l'entreprise BECA ELECTRICITE s'élevant à 612,70 euros T.T.C. pour leur réalisation.

La dépense sera imputée conformément au règlement de copropriété, en charges générales, clé 01

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 5 votants soit 7801 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (7801/7801 en voix). (Article 24)

**Point 14 : Financement des travaux de liaison équipotentielle de la colonne de GAZ
votés par l'Assemblée Générale**

L'Assemblée Générale décide d'imputer la dépense relative aux travaux d'installation de la liaison équipotentielle, sur le budget de fonctionnement courant 2021.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 5 votants soit 7801 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (7801/7801 en voix). (Article 24)

Point 15 : Raccordement pour la copropriété au réseau interne en fibre optique

Après examen de la proposition de déploiement du réseau interne de fibre optique d'Orange visant à implanter dans l'immeuble des équipements de télécommunications permettant de bénéficier de services à très haut débit (FTTH)

L'assemblée générale des copropriétaires

- Autorise Orange et les opérateurs FTTH bénéficiaires de la mutualisation de la fibre optique à implanter à leur frais un réseau de fibre optique en immeuble composé d'un boîtier en bas d'immeuble dénommé "point de raccordement immeuble", des points de branchement en étage, des raccordements horizontaux et d'une fibre optique en partie verticale utilisant les gaines et passages existants ou les passages créés après réalisation des travaux nécessaires autorisés et à leur frais . L'implantation de ce réseau interne sera réalisée selon les normes en vigueur et en application des règles de l'art.

Le réseau de fibre optique créé appartiendra à France Télécom et sera mutualisable avec d'autres opérateurs de service de très haut débit FTTH qui en feront la demande.

Cette installation sera réalisée après information des copropriétaires par affichette dans le délai de six mois après signature du protocole.

- Autorise le syndic à signer le protocole pour le compte du syndicat de copropriété.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 5 votants soit 7801 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (7801/7801 en voix). (Article 24)

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le(la) Président(e) lève la séance.

Il est 18:54

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le(a) Président(e), le(s) scrutateur(s) et le Secrétaire de séance.

Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat. »

« Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

« Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. »

« S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 – art. 59 :

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25.».

Fait à Toulouse, le 23 décembre 2020

Le Secrétaire