

**PROCES VERBAL  
ASSEMBLEE GENERALE  
RESIDENCE 3, rue des Arts  
DU 14/02/2022**

L'an deux mil vingt deux et le lundi quatorze février à neuf heures s'est réunie l'assemblée générale de la résidence 3, rue des Arts, sise 53, rue des Couteliers, 31000 TOULOUSE sur convocation régulière du syndic.

Les divers documents, objet de délibération, sont déposés sur le bureau de l'Assemblée Générale (Règlement de copropriété, récépissés de la Poste, documents comptables, factures, ainsi que tous les documents de cette copropriété).

Les copropriétaires entrant en séance signent la feuille de présence et, il en résulte que **5** copropriétaires sur **10** sont présents ou représentés, totalisant **6004 / 10000** des parties communes générales.

☞ <b>Sont présents</b> :	2 / 10	copropriétaires totalisant	2710 /	10000
☞ <b>Sont représentés</b> :	3 / 10	copropriétaires totalisant	3294 /	10000
☞ <b>Sont absents</b> :	5 / 10	copropriétaires totalisant	3996 /	10000

Présents en début de séance: Mr REY Jean-Pierre (1399) - Mme SIMANCAS (1311)

**En début de séance le nombre de tantièmes des copropriétaires présents ou représentés est de 6004 sur 10000 soit 60,04 % des tantièmes des copropriétaires convoqués.**

Représentés: Indivision AMAR / TOUBOUL (1330) (Mme SIMANCAS) - Monsieur IBANEZ Alexandre (217) (Mr REY Jean-Pierre) - Monsieur REY Jean-Louis (1747) (Mr REY Jean-Pierre)

Absents n'ayant pas envoyé de pouvoir : Mme et M. BOUTAUD (371) ; Mme et M. COMOY (424) ; Madame DAIZIS (185) ; Mme ou M. GAUDOIS & THIRLWELL (60) ; Indivision REY/BOIL/IDRAC (2956)

\*\*\*\*\*

**1) Election du président de la présente assemblée(art24)**

**Candidat(e) : Mme SIMANCAS**

**Le nombre de personnes ayant voté est de 5 totalisant 6004 tantièmes sur 10000.**

**Elu président de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.(art24)  
Ont voté POUR : 6004 tantièmes**

**2) Election du ou des scrutateurs de la présente assemblée(art24)**

**Candidat(e) : Mr REY Jean-Pierre**

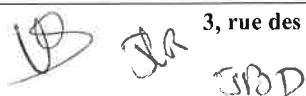
**Le nombre de personnes ayant voté est de 5 totalisant 6004 tantièmes sur 10000.**

**Elu assesseur de la séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.(art24)  
Ont voté POUR : 6004 tantièmes**

**3) Election du secrétaire de la présente assemblée(art24)**

**Candidat(e) : Syndic**

**Le nombre de personnes ayant voté est de 5 totalisant 6004 tantièmes sur 10000.**



**Elu secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.(art24)**  
**Ont voté POUR :6004 tantièmes**

### **Récapitulatif**

**Présidence : Mme SIMANCAS**  
**Secrétaire : SYNDIC, Cbt OLIVIE représenté par M. DUPRAT**  
**Scrutateurs : Mr REY Jean-Pierre**

**LE PRESIDENT DE SEANCE CERTIFIE SINCERE ET VERITABLE LA FEUILLE DE PRESENCE.**  
**L'ASSEMBLEE GENERALE PEUT VALABLEMENT DELIBERER.**

### **IL EST PASSE A L'ORDRE DU JOUR**

#### **4) Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2021.(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 5 totalisant 6004 tantièmes sur 10000.  
L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire  
- sans réserve

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.**

#### **5) Quitus au syndic(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 5 totalisant 6004 tantièmes sur 10000.  
L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2021  
**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.**

#### **6) Renouvellement du mandat de Syndic(art25-1)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 5 totalisant 6004 tantièmes sur 10000.  
L'Assemblée Générale renouvelle comme syndic

- La Société CABINET JACQUES OLIVIE & ASSOCIES représentée par Sarl Jacques OLIVIE & Associés Titulaire de la carte professionnelle 'gestion immobilière' n° 3101 2018 000 023 603 délivrée par la préfecture de Haute-Garonne garantie financière assurée par GALIAN.

Le Syndic est nommé pour une durée de 12 mois qui commencera le 01/07/2022 pour se terminer le 30/06/2023.

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

- qu'elle accepte en l'état

L'Assemblée Générale désigne Mme SIMANCAS pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.**

#### **7) Désignation du conseil syndical(art25)**

**Candidat(e) membre :Mr REY Jean-Pierre**

**Le nombre de personnes ayant voté est de 5 totalisant 6004 tantièmes sur 10000.**

**Elu membre du conseil syndical à l'unanimité des voix exprimées.(art25)**

**Ont voté POUR :6004 tantièmes**

**Candidat(e) membre :Mme SIMANCAS**

**Le nombre de personnes ayant voté est de 5 totalisant 6004 tantièmes sur 10000.**

**Elu membre du conseil syndical à l'unanimité des voix exprimées.(art25)**

**Ont voté POUR :6004 tantièmes**

**Membres élus au Conseil Syndical pour un mandat de un (1) an : Mr REY Jean-Pierre - Mme SIMANCAS**

**8) Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux(art25-1)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 5 totalisant 6004 tantièmes sur 10000.

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachés aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'Assemblée Générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice 2022 à 5,00 % du montant du budget prévisionnel, soit un montant de 390,00 euros.

Elle autorise le syndic à appeler un quart de ce montant le 1er premier jour de chaque trimestre, selon les millièmes généraux, soit les :

\* 1er Avril 2022 pour 1/3

\* 1er Juillet 2022 pour 1/3

\* 1er Octobre 2022 pour 1/3

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.**

**9) Demande de Mme SIMANCAS pour la ratification des travaux d'installation d'un sanibroyeur(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 5 totalisant 6004 tantièmes sur 10000.

A la demande de Mr et Mme Simancas, propriétaires des lots n° 10 et 19, demande de ratification des travaux d'installation d'un sanibroyeur en janvier 2018.

L'Assemblée générale ratifie les travaux d'installation d'un sanibroyeur dans leur logement en janvier 2018.

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.**

**10) Réalisation d'un Diagnostic de Performance Energétique Collectif**

Le nombre de personnes ayant voté est de 5 totalisant 6004 tantièmes sur 10000.

La loi Climat a impacté le sujet des DPE 'immeuble' et les rend obligatoire pour tous les immeubles en copropriété dont le permis de construire a été sollicité avant le 1er janvier 2013 et qui sont à destination au moins partielle d'habitation conformément au nouvel article L. 126-31 du CCH. Il n'importe donc plus que l'immeuble soit doté d'une installation commune de chauffage ou de refroidissement.

L'idée est donc que la copropriété est une vision de l'état des parties communes au regard de la réglementation énergétique qui évolue.

Il est rappelé à tous les copropriétaires cette réglementation :

Location interdite des passoires thermiques en fonction de la classe du logement obtenue lors de la réalisation du diagnostic de performance énergétique (DPE) :

ò Classe G : 1er janvier 2025

ò F : 1er janvier 2028

ò E : 1er janvier 2034

Deux mesures devraient entrer en vigueur avant la date du 1er janvier 2025 :

ò Dès la promulgation de la loi : gel des loyers pour les logements si l'étiquette énergie affiche G ou F, le loyer ne pourra pas être supérieur au dernier loyer appliqué, il en va de même en cas de renouvellement de bail (tacite reconduction comprise)

ò 1er janvier 2023 : interdiction de louer les biens à usage d'habitation quand la consommation d'énergie annuelle est supérieure à 450 kWh/m<sup>2</sup> (classe G du DPE)

La vente de ces logements va également

L'Assemblée Générale approuve le devis présenté par la société CAPITOLE EXPERTISES pour un montant de 1.560,00 €.

Le montant de cette dépense sera appelé selon les millièmes généraux et suivant l'échéancier ci-dessous :

- \* 25 % le 01/04/2022
- \* 25 % le 01/07/2022
- \* 25 % le 01/10/2022
- \* 25 % le 01/01/2023

**Mise aux voix, cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées.**

#### **11) Budget prévisionnel de l'année 2023(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 5 totalisant 6004 tantièmes sur 10000.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2023 au 13000,00 euros et sera appelé suivant les modalités ci-après (dates et montants) :

- \* 25 % le 1er Janvier 2023,
- \* 25 % le 1er Avril 2023,
- \* 25 % le 1er Juillet 2023,
- \* 25 % le 1er Octobre 2023,

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.**

#### **12) Questions diverses**

RAPPEL POUR INFORMATION :

\* Selon arrêté du 05 Février 2013 articles 129-12 à 129-15 du Code de la construction un DETECTEUR DE FUMÉES devra être mis en place dans chaque logement à compter du 08 Mars 2015.

Cette installation est à la charge du copropriétaire occupant ou du propriétaire bailleur.

\* Suite au vote de la loi ALUR, tout copropriétaire a l'OBLIGATION de souscrire une assurance PROPRIETAIRE NON OCCUPANT pour un bien.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès verbal qui a été signé par le président, les scrutateurs et le secrétaire après lecture.

\*\*\*\*\*

Conformément aux dispositions de l'article 18 du décret du 17 mars 1967, le texte de l'article 42 de la Loi du 10 juillet 1965, modifié par la Loi du 31 décembre 1965 et ci-après reproduit :

« 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. »

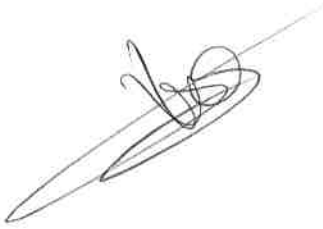
« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans 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 judiciaire 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° 94-624 du 21 juillet 1994) « Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau Code de Procédure Civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive, est de 150 à 3000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'Assemblée Générale concernant des travaux mentionnés au § c de l'article 26 ».

**LE PRESIDENT**  
Mme SIMANCAS



**LE SECRETAIRE**  
SYNDIC, Cbt OLIVIE représenté par M. DUPRAT



**LES SCRUTATEURS**  
Mr REY Jean-Pierre

