



Copropriété :
3, rue des Arts
31000 TOULOUSE

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU **mercredi 28 février 2024**

Le mercredi 28 février 2024 à 9:00, les copropriétaires de la résidence 3, rue des Arts sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

BUREAUX
53 Rue des Couteliers
Cabinet Jacques OLIVIE & Associés
31000 TOULOUSE

pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que :

- 4 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 4881 sur 10000.
- 0 copropriétaires sont présents ou représentés en visioconférence, soit 0 sur 10000.
- 2 copropriétaires votent par correspondance, soit 3327 sur 10000.

Sont présents ou représentés :

Mme COMOY (424), M. REY Jean-Louis (1747) Représenté(e) par M. REY Jean-Pierre, M. REY Jean-Pierre (1399), Mme SIBAUD (1311)

Sont présents ou représentés en visioconférence :

NEANT

Sont en vote par correspondance :

M. et Mme BOUTAUD (371), Indivision REY/BOIL/IDRAC (2956)

Sont absents et non représentés :

Ind. AMAR / TOUBOUL (1330), Mme DAIZIS (185), M. ou Mme GAUDOIS & THIRLWELL (60), M. IBANEZ Alexandre (217)

Ordre du jour :

- 1 - Election du bureau de la présente assemblée (Art 24)
- 2 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2023. (Art 24)
- 3 - Modalités de contrôles des comptes (Art 24)
- 4 - Quitus au syndic (Art 24)
- 5 - Renouvellement du mandat de Syndic de la société SARL JACQUES OLIVIE (Art 25-1)
- 6 - Désignation du conseil syndical (Art 25-1)
- 7 - Fixation du montant de la cotisation du fond de travaux (article 58 de la loi du 24 mars 2014)
- 8 - Demande de Mme SIBAUD pour l'installation d'un climatiseur dans son logement (art 24)
- 9 - Mise en place d'un plan pluriannuel de travaux (art24)

- 10 - Budget prévisionnel N+1 (Art 24)
- 11 - Budget prévisionnel N+2 (Art 24)
- 12 - Dématérialisation des convocations, procès-verbaux et mises en demeure (pas de vote)
- 13 - Questions diverses (Pas de vote)

Résolutions :

Résolution n°1 : Election du bureau de la présente assemblée (Art 24)

Président, Scrutateurs, Secrétaire

1a:

M. REY Jean-Pierre est candidat(e) au poste de président(e) de séance

VOTENT POUR	7784 / 7784 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (3327 tantièmes votant par correspondance, 4457 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. REY Jean-Pierre est élu(e) président(e) de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

1b:

Mme SIBAUD est candidat(e) au poste de scrutateur

VOTENT POUR	7784 / 7784 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (3327 tantièmes votant par correspondance, 4457 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mme SIBAUD est élu(e) scrutateur de la séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

1c:

SARL JACQUES OLIVIE en qualité de syndic est candidat(e) au poste de secrétaire de séance

VOTENT POUR	7784 / 7784 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (3327 tantièmes votant par correspondance, 4457 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

SARL JACQUES OLIVIE est élu(e) secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°2 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2023. (Art 24)

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire
- sans réserve

VOTENT POUR	7784 / 7784 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (3327 tantièmes votant par correspondance, 4457 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

VS JPR

JTB

Résolution n°3 : Modalités de contrôles des comptes (Art 24)

L'Assemblée Générale devra indiquer les conditions de consultation des comptes et pièces justificatives des charges par les Copropriétaires le souhaitant :

- la période de consultation est établie aux cinq jours ouvrés qui précèdent l'assemblée générale ordinaire entre 14 heures et 17 heures dans les bureaux du syndic et sur rendez-vous.

En dehors de ces dates, lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes, il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation sur la base des vacations horaires prévues dans le contrat de syndic.

VOTENT POUR	7784 / 7784 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (3327 tantièmes votant par correspondance, 4457 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°4 : Quitus au syndic (Art 24)

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2023.

VOTENT POUR	7784 / 7784 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (3327 tantièmes votant par correspondance, 4457 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°5 : Renouvellement du mandat de Syndic de la société SARL JACQUES OLIVIE (Art 25-1)

L'Assemblée Générale renouvelle comme syndic

- La Société SARL JACQUES OLIVIE représentée par Titulaire de la carte professionnelle 'gestion immobilière' n° CPI 3101 2018 000 023 603 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie, Garantie financière assurée par GALIAN.

Le Syndic est nommé pour une durée de 1 an qui commencera le 01/07/2024 pour se terminer le 30/06/2025.

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 le Président de Séance pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

VOTENT POUR	7784 / 10000 tantièmes (3327 tantièmes votant par correspondance, 4457 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Résolution n°6 : Désignation du conseil syndical (Art 25-1)

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de un an.

6a:

M. REY Jean-Pierre est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	7784 / 10000 tantièmes (3327 tantièmes votant par correspondance, 4457 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
-------------	---

VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

M. REY Jean-Pierre est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

6b:

Mme SIBAUD est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 7784 / 10000 tantièmes (3327 tantièmes votant par correspondance, 4457 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mme SIBAUD est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°7 : Fixation du montant de la cotisation du fond de travaux (article 58 de la loi du 24 mars 2014)

L'assemblée générale, en application de l'article 58 de la loi du 24 mars 2014, définissant que :

- les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation ont l'obligation de créer un fonds pour les travaux, alimenté chaque année par une cotisation au moins égale à 5 % du budget prévisionnel
- qu'un second compte bancaire séparé doit être ouvert lorsque la copropriété a constitué ce fonds de travaux. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat
- que ce fonds de travaux est rattaché au lot et non pas au copropriétaire personne physique ce qui signifie qu'en cas de vente du lot, il n'y a donc pas de remboursement au vendeur.

Que la copropriété ne fait pas partie des clauses d'exemptions suivantes :

- Immeubles neufs en copropriété pendant 5 ans,
- Copropriétés de moins de 10 lots qui auront pris la décision à l'unanimité de ne pas instituer de fonds de travaux,
- Copropriétés dont le diagnostic technique global fait apparaître l'absence de besoins de travaux au cours des 10 prochaines années.

L'Assemblée décide la constitution d'un fond de travaux avec une cotisation annuelle égale à 5% du budget, soit un montant de 577,90 €.

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

- Un quart le 01/04/2023
- Un quart le 01/07/2023
- Un quart le 01/10/2023
- Un quart le 01/01/2024

VOTENT POUR 7784 / 10000 tantièmes (3327 tantièmes votant par correspondance, 4457 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Arrivée de : Mme COMOY (424)

Résolution n°8 : Demande de Mme SIBAUD pour l'installation d'un climatiseur dans son logement (art 24)

Suite à la réception d'un mail de Mme SIBAUD en date du 17/01/2024, il a été demandé de mettre à l'ordre du jour la résolution suivante :

L'Assemblée Générale autorise Mme SIBAUD à installer un climatiseur dans son logement sous réserve du respect de l'ensemble des documents joints à la présente convocation.

VOTENT POUR 1735 / 7837 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1735 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
Mme SIBAUD (1311), Mme COMOY (424)
VOTENT CONTRE 6102 / 7837 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2956 tantièmes

votant par correspondance, 3146 tantièmes votant en présentiel ou par
procuration)
ABSTENTION 371 (Total tantièmes: 10000) (371 tantièmes votant par correspondance)
M. et Mme BOUTAUD (371)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée.

Résolution n°9 : Mise en place d'un plan pluriannuel de travaux (art24)

Le plan pluriannuel de travaux (PPT) est un document élaboré par la copropriété pour mettre en place un échéancier de travaux sur une période de 10 ans notamment pour sauvegarder le bâtiment et son bon entretien. Il concerne les copropriétés de plus de 15 ans. Il doit être actualisé tous les 10 ans.

La mise en place d'un projet de PPT deviendra une obligation pour le syndicat des copropriétaires comprenant 50 lots maximum à partir du 1er janvier 2025.

En ce sens, le syndic transmet pour mémoire un 1er devis proposé par la société ACCEO et s'élevant à la somme de 6.368,40 € ttc.

L'Assemblée Générale demande au syndic de soumettre lors de la réunion de 2025 d'autres devis afin de choisir le prestataire.

Cependant, il est décidé de commencer le financement de cette étude pour une somme de 4.000,00 €, appelée selon les millièmes généraux, aux dates ci dessous indiquées :

- * 1/4 le 1er Avril 2024,
- * 1/4 le 1er Juillet 2024,
- * 1/4 le 1er Octobre 2024,
- * 1/4 le 1er Janvier 2025

VOTENT POUR 371 / 8208 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (371 tantièmes votant par correspondance)

M. et Mme BOUTAUD (371)

VOTENT CONTRE 7837 / 8208 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2956 tantièmes votant par correspondance, 4881 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°10 : Budget prévisionnel N+1 (Art 24)

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 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêté à la somme de 11 558,00 euros et sera appelé en 4 échéances égales soit :

- Le 1er Janvier 2024 pour un quart,
- Le 1er Avril 2024 pour un quart,
- Le 1er Juillet 2024 pour un quart,
- Le 1er Octobre 2024 pour un quart,

VOTENT POUR 8208 / 8208 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (3327 tantièmes votant par correspondance, 4881 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°11 : Budget prévisionnel N+2 (Art 24)

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 01/01/2025 au 31/12/2025 arrêté à la somme de 11 558,00 euros et sera appelé en 4 échéances égales soit :

- Le 1er Janvier 2025 pour un quart,

- Le 1er Avril 2025 pour un quart,
- Le 1er Juillet 2025 pour un quart,
- Le 1er Octobre 2025 pour un quart,

VOTENT POUR 8208 / 8208 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (3327 tantièmes votant par correspondance, 4881 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

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

Question n°12 : Dématérialisation des convocations, procès-verbaux et mises en demeure (pas de vote)

Le décret 2020-834 du 2 juillet 2020 ouvre aux copropriétaires la possibilité de recevoir les notifications de convocations et procès-verbaux, ainsi que les mises en demeure par voie électronique.

Avant la mise en application de cette nouvelle disposition, nous devons recenser les copropriétaires intéressés, sachant qu'un accord écrit est nécessaire pour substituer le courrier électronique à la lettre recommandée.

Si tel est votre souhait, il suffit de compléter le coupon-réponse annexé à la présente convocation et de le remettre lors de l'assemblée générale ou de nous l'adresser par lettre recommandée ou par lettre recommandée avec avis de réception.

Mme SIBAUD, Mme COMOY et M. REY Jean-Pierre remettent ce jour leurs formulaires.

Votre autorisation sera mentionnée dans le registre des procès-verbaux de votre copropriété, sachant que vous pourrez à tout moment revenir sur votre décision par lettre recommandée ou par lettre recommandée électronique

Question n°13 : Questions diverses (Pas de vote)

Suite au vote de la loi ALUR, tout copropriétaire a l'OBLIGATION de souscrire une assurance PROPRIETAIRE NON OCCUPANT pour un bien. Nous vous rappelons que le Cabinet OLIVIE est à même de vous proposer ces contrats d'assurance !!!

Les copropriétaires sont invités à faire part au syndic de toutes remarques concernant l'entretien de la résidence ou la tenue des dossiers présents et à venir.

Ces délibérations n'ont pas valeur de décisions exécutoires.

- Remarques sur la tenue de l'immeuble :
- Problèmes particuliers ou personnels :

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 09h42.

LE SCRUTATEUR
Mme SIBAUD

LE PRESIDENT
M. REY Jean-Pierre

LE SECRETAIRE
SARL JACQUES OLIVIE



L'article 42, alinéa 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965, indique :

« 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. »

