



Copropriété :
3, Rue des Arts
31000 TOULOUSE

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU mercredi 15 février 2023

Le mercredi 15 février 2023 à 9:00, les copropriétaires de la résidence 3, rue des Arts sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

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.
- 0 copropriétaires votent par correspondance, soit 0 sur 10000.

Sont présents ou représentés :

M. 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 :

NEANT

Sont absents et non représentés :

Ind. AMAR / TOUBOUL (1330), M. et Mme BOUTAUD (371), Mme DAIZIS (185), M. ou Mme GAUDOIS & THIRLWELL (60), M. IBANEZ Alexandre (217), Indivision REY/BOIL/IDRAC (2956)

Ordre du jour :

- 1 - Election du bureau de la présente assemblée (Art 24)
- 2 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2022. (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 - Aménagement de la terrasse commune entre le 3e et 4e étage
- 9 - Budget prévisionnel N+1 (Art 24)
- 10 - Budget prévisionnel N+2 (Art 24)
- 11 - Questions diverses (Pas de vote)

Résolutions :

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

Président, Scrutateurs, Secrétaire

M. COMOY est candidat(e) au poste de président(e) de séance

VOTENT POUR	4881 / 4881 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4881 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. COMOY est élu(e) président(e) de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

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

VOTENT POUR	4881 / 4881 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4881 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

SARL JACQUES OLIVIE est candidat(e) au poste de président(e) de séance

VOTENT POUR	4881 / 4881 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4881 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°2 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2022. (Art 24)

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire
- sans réserve

VOTENT POUR	4881 / 4881 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (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°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	4881 / 4881 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4881 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 31/12/2022.

VOTENT POUR 4881 / 4881 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (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°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 années qui commencera le 01/07/2023 pour se terminer le 30/06/2024.

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 4881 / 10000 tantièmes (4881 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
M. REY Jean-Pierre (1399), Mme SIBAUD (1311), M. COMOY (424), M. REY Jean-Louis (1747)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 4881 / 4881 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4881 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

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.

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

VOTENT POUR 4881 / 10000 tantièmes (4881 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
M. REY Jean-Pierre (1399), Mme SIBAUD (1311), M. COMOY (424), M. REY Jean-Louis (1747)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint,

JBR

JBD

L'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR	4881 / 4881 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4881 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. REY Jean-Pierre est élu(e) membre du conseil syndical à l'unanimité des voix exprimées.

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

VOTENT POUR	4881 / 10000 tantièmes (4881 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
M. REY Jean-Pierre (1399), Mme SIBAUD (1311), M. COMOY (424), M. REY Jean-Louis (1747)	
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR	4881 / 4881 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4881 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 :

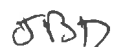
- Immeubles neufs en copropriété pendant 5 ans,
- Copropriétés de moins de 10 lots qui auront pris la décision à l'unanimité de ne pas instituer de fonds de travaux,
- Copropriétés dont le diagnostic technique global fait apparaître l'absence de besoins de travaux au cours des 10 prochaines années.

L'Assemblée décide la constitution d'un fond de travaux avec une cotisation annuelle égale à 5% du budget, soit un montant de 650,00 €.

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	4881 / 10000 tantièmes (4881 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
M. REY Jean-Pierre (1399), Mme SIBAUD (1311), M. COMOY (424), M. REY Jean-Louis (1747)	
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT



La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR	4881 / 4881 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4881 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Question n°8 :

Aménagement de la terrasse commune entre le 3e et 4e étage

L'Assemblée Générale autorise Mme SIBAUD à aménager, entretenir à ses frais la terrasse commune.

Résolution n°9 : 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 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de 13 450,00 euros et sera appelé en 4 échéances égales soit :

- Le 1er Janvier 2023 pour un quart,
- Le 1er Avril 2023 pour un quart,
- Le 1er Juillet 2023 pour un quart,
- Le 1er Octobre 2023 pour un quart,

VOTENT POUR	4881 / 4881 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (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°10 : 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 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêté à la somme de 13 450,00 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	4881 / 4881 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (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°11 :

Questions diverses (Pas de vote)

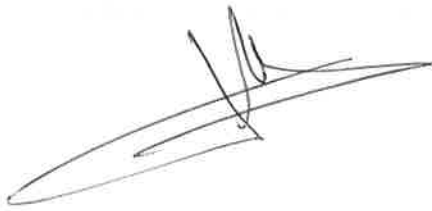
L'Assemblée Général rappelle aux copropriétaires que tous les occupants doivent communiquer leurs relevés d'eau chaque mois de Décembre et dès la 1ere demande du syndic ou du conseil syndical.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 09h33.

LE SCRUTATEUR
M. REY Jean-Pierre

LE PRESIDENT
M. COMOY

LE SECRETAIRE



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. »

