

**PROCES VERBAL**  
**ASSEMBLEE GENERALE**  
**RESIDENCE BARONIE**  
**DU mercredi 31 mai 2023**

L'an deux mil vingt trois et le mercredi trente et un mai à seize heures s'est réunie l'assemblée générale de la résidence BARONIE, 10 rue Baronie, sise à 31000 TOULOUSE, BROSER IMMOBILIER, 46 rue de la Colombette, 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 **9** sont présents ou représentés, totalisant **5478 / 10000** des parties communes générales.

☞ <b>Sont présents</b> :	<b>3</b> / <b>9</b>	copropriétaires totalisant	<b>2820</b> /	<b>10000</b>
☞ <b>Sont représentés</b> :	<b>2</b> / <b>9</b>	copropriétaires totalisant	<b>2658</b> /	<b>10000</b>
☞ <b>Sont absents</b> :	<b>4</b> / <b>9</b>	copropriétaires totalisant	<b>4522</b> /	<b>10000</b>

Présents en début de séance: SAS ALLEGRETTO/Mme ECHE (957) - Mme FLORET Caroline (758)

Représentés: M. GERMAIN Laurent (1431) (Mr RICHARD Laurent) - Melle POQUET-JAULIN Marie (1227) (Mme POQUET-JAULIN Anne)

Arrivés en cours de séance: Mr SIRJEAN Philippe (1105) (Res.4) ;

Absents n'ayant pas envoyé de pouvoir : AMAT Jean Guy (1795) ; M. BALLU Renaud (554) ; Mme NOUGAYREDE-LANCRENON Clotilde (877) ; M. ou Mme TAMON Marc (1296)

\*\*\*\*\*

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

**Candidat(e) : Mme POQUET-JAULIN Anne (Melle POQUET-JAULIN Marie)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 4 totalisant 4373 tantièmes sur 10000.

Elu président de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.(art24)

Ont voté POUR : 4373 tantièmes

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

**Candidat(e) : SAS ALLEGRETTO/Mme ECHE**

Le nombre de personnes ayant voté est de 4 totalisant 4373 tantièmes sur 10000.

Elu assesseur de la séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.(art24)

Ont voté POUR : 4373 tantièmes

*Handwritten signatures: E, AE, AP*



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

*Le Syndic (BROSER IMMOBILIER) représenté par Madame Elise MIGLIOLI est désigné(e) secrétaire de séance.*

**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**

Arrivée: Mr SIRJEAN Philippe

**4) Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2022.(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 5 totalisant 5478 tantièmes sur 10000.  
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 pour un montant total de **8630,17 €**; comptes qui ont été préalablement vérifiés par le Conseil syndical et adressés à chaque copropriétaire.

L'assemblée confirme que le solde (débité ou crédité) sera porté sur le compte de chaque copropriétaire dans le prochain appel de charges prévisionnelles.

**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 5478 tantièmes sur 10000.  
L'assemblée générale donne quitus entier et définitif au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2022

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

**6) Désignation du Syndic.(art25-1)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 5 totalisant 5478 tantièmes sur 10000.  
L'Assemblée Générale renouvelle comme Syndic:

le Cabinet BROSER IMMOBILIER représenté par son Gérant, Monsieur ASENSIO, titulaire de la carte professionnelle Syndic de Copropriété n° CPI31012016000011104 délivrée par la CCI DE TOULOUSE garantie financière assurée par GALIAN. et ce jusqu'au 30/06/2026.

La mission, les honoraires et les modalités de la gestion du Syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente Assemblée et dont elle accepte les clauses et conditions.

L'Assemblée Générale désigne le Président de séance 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) Adoption du budget prévisionnel N+2(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 5 totalisant 5478 tantièmes sur 10000.  
Après discussion, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation pour un montant total de 8410,00 €.

Le budget détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical pour l'exercice N+2.

Le syndic est autorisé à appeler et à percevoir ce budget trimestriellement.

Il est rappelé que les sommes appelées sont exigibles le 1er jour de chaque trimestre comptable (soit le 1er janvier; le 1er avril; le 1er juillet et le 1er octobre). En outre, en cas de retard de paiement et 30 jours après la mise en demeure faite par le Syndic, aux frais du copropriétaire retardataire, ce dernier sera redevable de la totalité du budget prévisionnel conformément à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Il est aussi rappelé que les appels de fonds sont adressés aux copropriétaires par courriel (sauf exceptions) et qu'ils demeurent accessibles en ligne sécurisée dans l'espace Extranet:  
www.broserimmo.com

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

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

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 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce jusqu'au 30/06/2026.

### **Candidat(e) membre :SAS ALLEGRETTO/Mme ECHE**

Le nombre de personnes ayant voté est de 5 totalisant 5478 tantièmes sur 10000.

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

Ont voté POUR :5478 tantièmes

### **Candidat(e) membre :Mme FLORET Caroline**

Le nombre de personnes ayant voté est de 5 totalisant 5478 tantièmes sur 10000.

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

Ont voté POUR :5478 tantièmes

### **Candidat(e) membre :Mr SIRJEAN Philippe**

Le nombre de personnes ayant voté est de 5 totalisant 5478 tantièmes sur 10000.

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

Ont voté POUR :5478 tantièmes

**Membres élus au Conseil Syndical pour un mandat de trois (3) ans : SAS ALLEGRETTO/Mme ECHE - Mme FLORET Caroline - Mr SIRJEAN Philippe (Président)**  
**Le président a été élu par les membres du conseil syndical.**

## **9) A la demande de Madame POQUET (lot 2110): Autorisation d'installer une climatisation.(art25-1)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 5 totalisant 5478 tantièmes sur 10000.

L'assemblée générale, en application de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée autorise MME POQUET (lot n°2110) à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

- Installation d'une climatisation dans ses celliers sous toiture dont le groupe extérieur sera installé en toiture sur l'arrière de la cheminée se trouvant au centre de la toiture et invisible depuis la rue.

tels que définis aux descriptifs joints à la présente convocation.

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur (urbanisme notamment, si nécessaire).
- faire effectuer les travaux par un professionnel, assuré, justifiant d'une RCP

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

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

## **10) A la demande de M. GERMAIN (lot n°2103): Autorisation d'installer une climatisation.(art25-1)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 5 totalisant 5478 tantièmes sur 10000.

L'assemblée générale, en application de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée autorise M GERMAIN (lot n°2103) à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

- Installation d'une climatisation dont le groupe extérieur sera fixé à la façade de la copropriété (côté cour) avec un caisson pour cacher.

BARONIE: ordre du jour 31/05/2023, page 3 sur 5 pages



5  
ME  
AP



tels que définis aux descriptifs joints à la présente convocation.  
sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur (urbanisme notamment, si nécessaire).
- faire effectuer les travaux par un professionnel, assuré, justifiant d'une RCP

Il est précisé que ladite façade est très dégradée et que la copropriété ne sera pas responsable en cas de chute du groupe extérieur. Aussi, en cas de ravalement, les frais de dépose/pose du groupe seront à la charge du propriétaire.

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Ont voté POUR : 1431 tantièmes

M. GERMAIN Laurent (1431)

Ont voté CONTRE : 4047 tantièmes

SAS ALLEGRETTO/Mme ECHE (957) ; Mme FLORET Caroline (758) ; Melle POQUET-JAULIN Marie (1227) ; Mr SIRJEAN Philippe (1105)

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

### **11) A la demande de M. AMAT (lot n°2104): Autorisation d'installer une climatisation.(art25-1)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 5 totalisant 5478 tantièmes sur 10000.

L'assemblée générale, en application de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée autorise M AMAT à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

- Installation d'une climatisation dont le groupe extérieur sera fixé à la façade de la copropriété (côté cour)

tels que définis aux descriptifs joints à la présente convocation.

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur (urbanisme notamment, si nécessaire).
- faire effectuer les travaux par un professionnel, assuré, justifiant d'une RCP

Il est précisé que ladite façade est très dégradée et que la copropriété ne sera pas responsable en cas de chute du groupe extérieur. Aussi, en cas de ravalement, les frais de dépose/pose du groupe seront à la charge du propriétaire.

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Ont voté POUR : 1431 tantièmes

M. GERMAIN Laurent (1431)

Ont voté CONTRE : 4047 tantièmes

SAS ALLEGRETTO/Mme ECHE (957) ; Mme FLORET Caroline (758) ; Melle POQUET-JAULIN Marie (1227) ; Mr SIRJEAN Philippe (1105)

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

### **12) Questions diverses**

- Etude (phase 1 maîtrise d'oeuvre) projet réfection façades cour/reprise poutre/reprise cheminée comble en cours

- Information sur les problèmes d'évacuations EU qui ont eu lieu en fin d'année 2022/début d'année 2023

- Information sur le PPPT (à voter lors de la prochaine AG)

- Les propriétaires indiquent qu'ils ne sont pas contre les projets de climatisation de M GERMAIN et M AMAT mais qu'ils souhaitent attendre que les façades sur cour soient ravalées.

Madame ECHE indique être également intéressée par la pose d'une climatisation et que ce projet

pourrait être réfléchi collectivement (gaines communes en façade à certains copropriétaires et groupes en toiture par exemple, afin d'éviter les nuisances : vibrations, bruits, chaleur etc.

- Une note sera posée dans les parties commune afin de faire un rappel sur l'interdiction de déposer des encombrants. Les encombrants présents au palier rdc vers accès cave devront être évacués si les propriétaires de ces derniers ne se manifestent pas.

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 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965, modifié par la Loi du 31 décembre 1965 et ci-après reproduit :

« Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente Loi entre des Copropriétaires, ou entre un Copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans ».

« 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 deux 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 première phrase du présent alinéa ».

« En cas de modification par l'Assemblée Générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente Loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un Copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder 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 POQUET-JAULIN Anne  
(Melle POQUET-JAULIN Marie)

## **LE SECRETAIRE**

SYNDIC représenté par Madame Elise MIGLIOLI



## **LES SCRUTATEURS**

SAS ALLEGRETTO/Mme ECHE

