

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
ORDINAIRE DU MERCREDI 11 SEPTEMBRE 2024
BARONIE**

Le mercredi 11 septembre 2024 à 16:00, les copropriétaires de la résidence **BARONIE 10 Rue Baronie 31000 TOULOUSE**, se sont réunis en assemblée générale sur convocation du Syndic au :

BUREAU TOULOUSE 1
46 Rue de la Colombette
31000 TOULOUSE

pour y délibérer sur l'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 :

- 3 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 3462 sur 10000.
- 0 copropriétaires sont présents ou représentés en visioconférence, soit 0 sur 10000.
- 2 copropriétaires votent par correspondance, soit 2900 sur 10000.

Sont présents ou représentés :

SAS ALLEGRETTO / Mme ECHE Agnes (957), M. et Mme LEMANISSIER / LELOUP Maureen & Valentin (1278), Melle POQUET-JAULIN Marie (1227) Représenté(e) par Mme POQUET Anne

Ont voté par correspondance :

AMAT Jean Guy (1795), M. SIRJEAN Philippe (1105)

Sont absents et non représentés :

M. BALLU Renaud (554), Mme FLORET Caroline (758), M. GERMAIN Laurent (153), Mme NOUGAYREDE-LANCRENON Clotilde (877), M. ou Mme TAMON Marc (1296)

Ordre du jour :

- 1 - Election du bureau
- 2 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2023
- 3 - Budget prévisionnel N+2
- 4 - CHOIX 1 - Point d'étape sur le dossier ravalement de façades : réalisation d'une étude structure. Examen du devis BUREAU VERITAS.
- 5 - CHOIX 2 - Point d'étape sur le dossier ravalement de façades : réalisation d'une étude structure. Examen du devis NG INGENIEUR CONSEIL.
- 6 - CHOIX 1 - Adaptation du règlement de copropriété (LOI ELAN). Examen du devis de la société NOMADE PROCESS.
- 7 - CHOIX 2 - Adaptation du règlement de copropriété (LOI ELAN). Examen du devis du cabinet d'avocat CHAZEAU.
- 8 - CHOIX 1 - Décision de faire réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (P.P.P.T). Examen du devis HELLIO.
- 9 - CHOIX 2 - Décision de faire réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (P.P.P.T). Examen du devis ACCEO.
- 10 - Questions diverses (Pas de vote)

RESOLUTIONS

Résolution n°1 : Election du bureau

Président, Scrutateurs, Secrétaire

SAS ALLEGRETTO / Mme ECHE Agnes est candidat(e) au poste de président(e) de séance

VOTENT POUR

6362 / 6362 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2900 tantièmes votant par correspondance, 3462 tantièmes votant en présentiel ou par



VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°5 :CHOIX 2 - Point d'étape sur le dossier ravalement de façades : réalisation d'une étude structure. Examen du devis NG INGENIEUR CONSEIL.

L'Assemblée Générale prend connaissance de l'état d'avancement du dossier relatif au projet de ravalement des façades intérieures et décide de faire réaliser une étude structure nécessaire pour l'établissement du cahier des charges.

- retient la proposition présentée par l'entreprise NG INGENIEUR CONSEIL s'élevant à 6.000,00 euros T.T.C.,
- * précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis:
 - selon les charges générales

* autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies : 1 APPEL UNIQUE le 01/10/2024 de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

VOTENT POUR 1795 / 6362 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1795 tantièmes votant par correspondance)

AMAT Jean Guy (1795)

VOTENT CONTRE 4567 / 6362 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1105 tantièmes votant par correspondance, 3462 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée.

Résolution n°6 :CHOIX 1 - Adaptation du règlement de copropriété (LOI ELAN). Examen du devis de la société NOMADE PROCESS.

L'assemblée générale prend connaissance prise des dispositions des articles 6-2, 6-3 et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965, tel qu'introduit par l'article 209II de la loi numéro 2018 - 1021 du 23 novembre 2018 ci-après rappelé, à savoir :

" Article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

' Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles. Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes. '

Article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965

' Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot. '

Article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965

' L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété. '"

Il résulte de l'article 24f de la loi du 10/07/65 que les syndicats des copropriétaires doivent mettre leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi précitée.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des informations du Syndic et articles ci-dessus, décide :

- en toute connaissance de cause, de l'opportunité de mettre en conformité le règlement de copropriété.
- de missionner la société NOMADE PROCESS pour effectuer un audit de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, et de ses éventuels modificatifs en matière de droit de la copropriété aux fins : d'analyse de la documentation régissant la copropriété et de déterminer la nécessité de la mise en conformité du règlement de copropriété.

- fixe à 990 euros (+32€/ document commandé) le montant maximum des honoraires et débours à verser à la société NOMADE PROCESS et à tout conseil spécialisé à intervenir dans le cadre de l'analyse de la documentation régissant la copropriété ;

- * précise que le coût de cette mission sera répartis :



- selon les tantièmes généraux

* autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies : APPEL

UNIQUE LE 01/10/2024.

Le cas échéant, le montant des débours supplémentaires (32€/document commandé) sera réglé sur le budget annuel.

VOTENT POUR 1795 / 6362 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1795 tantièmes votant par correspondance)

AMAT Jean Guy (1795)

VOTENT CONTRE 4567 / 6362 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1105 tantièmes votant par correspondance, 3462 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°7 :CHOIX 2 - Adaptation du règlement de copropriété (LOI ELAN). Examen du devis du cabinet d'avocat CHAZEAU.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des informations du Syndic décide :

- en toute connaissance de cause, de l'opportunité de mettre en conformité le règlement de copropriété.

- de missionner le cabinet d'avocat de Maître CHAZEAU pour effectuer un audit de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, et de ses éventuels modificatifs en matière de droit de la copropriété aux fins : d'analyse de la documentation régissant la copropriété et de déterminer la nécessité de la mise en conformité du règlement de copropriété.

- fixe à 770 € le montant maximum des honoraires et débours à verser et à tout conseil spécialisé à intervenir dans le cadre de l'analyse de la documentation régissant la copropriété ;

* précise que le coût de cette mission sera répartis :

- selon les tantièmes généraux

* autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies : APPEL

UNIQUE LE 01/10/2024 de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise.

VOTENT POUR 2900 / 6362 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2900 tantièmes votant par correspondance)

AMAT Jean Guy (1795), M. SIRJEAN Philippe (1105)

VOTENT CONTRE 3462 / 6362 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (3462 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°8 :CHOIX 1 - Décision de faire réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (P.P.P.T). Examen du devis HELLIO.

L'assemblée générale connaissance prise de L'article 171 de la Loi "Climat et Résilience" du 22 août 2021 relatif à l'élaboration d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) dans les copropriétés résidentielles de plus de 15 ans (selon la typologie et en fonction du nombre de lots principaux).

Décide de faire réaliser le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux

- par la société HELLIO

- pour un montant maximal de 2.539€ TTC.

Les honoraires complémentaires du syndic sont fixés forfaitairement (quel que soit le nombre de visites et de réunions nécessaires à la réalisation du PPPT avec le CS et ou la société) à la somme de 25,00 € TTC par lot principal soit 25,00 € x 9 = 225,00€ TTC.

Ce projet de plan pluriannuel de travaux doit comprendre :

• La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

• Un DPE collectif par bâtiment et une estimation du niveau de performance énergétique que les travaux mentionnés ci-dessus permettent d'atteindre ;

• Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;

• Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

La dépense sera répartie entre les copropriétaires en fonction de leurs tantièmes généraux et sera financée comme suit :

- Prélèvement de 2.354,00€ sur le « fonds travaux ALUR »

- Appel de fonds unique de 410,00€ le 01/10/2024.

VOTENT POUR 2900 / 6362 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2900 tantièmes votant par correspondance)



AMAT Jean Guy (1795), M. SIRJEAN Philippe (1105)
VOTENT CONTRE 3462 / 6362 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (3462 tantièmes
votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION NEANT
Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°9 :CHOIX 2 - Décision de faire réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (P.P.P.T). Examen du devis ACCEO.

L'assemblée générale connaissance prise de L'article 171 de la Loi "Climat et Résilience" du 22 août 2021 relatif à l'élaboration d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) dans les copropriétés résidentielles de plus de 15 ans (selon la typologie et en fonction du nombre de lots principaux).

Décide de faire réaliser le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux

- par la société ACCEO

- pour un montant maximal de 4.168,80€ TTC.

Les honoraires complémentaires du syndic sont fixés forfaitairement (quel que soit le nombre de visites et de réunions nécessaires à la réalisation du PPPT avec le CS et ou la société) à la somme de 25,00 € TTC par lot principal soit 25,00 € x 9 = 225,00€ TTC.

Ce projet de plan pluriannuel de travaux doit comprendre :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Un DPE collectif par bâtiment et une estimation du niveau de performance énergétique que les travaux mentionnés ci-dessus permettent d'atteindre ;
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

La dépense sera répartie entre les copropriétaires en fonction de leurs tantièmes généraux et sera financée comme suit :

- Prélèvement de 2.354€ sur le « fonds travaux ALUR »

- Appel de fonds unique de 2.039,80€ le 01/10/2024.

VOTENT POUR 1795 / 6362 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1795 tantièmes
votant par correspondance)

AMAT Jean Guy (1795)

VOTENT CONTRE 4567 / 6362 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1105 tantièmes
votant par correspondance, 3462 tantièmes votant en présentiel ou par
procuration)

ABSTENTION NEANT

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

Question n°10 :

Questions diverses (Pas de vote)


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

LE SCRUTATEUR




LE PRESIDENT

SAS ALLEGRETTO / Mme
ECHE Agnes



LE SECRETAIRE

BROSER IMMOBILIER



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. »

