

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU MERCREDI 24 SEPTEMBRE 2025

Le mercredi 24 septembre 2025 à 16:00, les copropriétaires de la résidence **BARONIE** sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

BUREAU TOULOUSE 1
46 Rue de la Colombette
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 :

- 6 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 4927 sur 10000.
- 1 copropriétaires votent par correspondance, soit 1105 sur 10000.

Sont présents ou représentés :

SAS ALLEGRETTO (957), M. BALLU Renaud (554), Mme FLORET Caroline (758), M. et Mme LEMANISSIER / LELOUP Maureen & Valentin (1301), M. MASCARAS Daniel (130), Melle POQUET-JAULIN Marie (1227)
Représenté(e) par Mme POQUET Anne

Sont en vote par correspondance :

M. SIRJEAN Philippe (1105)

Sont absents et non représentés :

AMAT Jean Guy (1795), 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 31/12/2024
- 3 - Budget prévisionnel N+2
- 4 - Information des copropriétaires sur les désordres et risques structurels et l'intervention des Services Municipaux de l'IMR (Immeubles Menaçant Ruine). Approbation des démarches réalisées par le Syndic.
- 5 - Désignation d'un Maître d'œuvre pour l'étude (phase I) et la direction (phase II) des travaux visés dans le rapport de la cellule IMR. Devis MD BAT / BE ESPRIT STRUCTURE.
- 6 - Informations sur l'étude technique d'un projet de ravalement des façades de la cour intérieure/réparation du faîtage/réparation poutre faîtière et démontage d'une cheminée.
- 7 - CHOIX 1 - Décision de faire réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (P.P.P.T). Examen du devis ESPRIT STRUCTURE.
- 8 - CHOIX 2 - Décision de faire réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (P.P.P.T). Examen du devis BATISANTE.
- 9 - Examen de la demande de M. MASCARAS (lot 2101) visant le raccordement provisoire de sa cave au réseau électrique des commun à ses frais.
- 10 - Questions diverses(Pas de vote)



RESOLUTIONS

Résolution n°1 :Election du bureau

Président, Scrutateurs, Secrétaire

SAS ALLEGRETTO est candidat(e) au poste de président(e) de séance
VOTENT POUR 4927 / 4927 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4927 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT
COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 1105 (Total tantièmes: 10000)
(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)
M. SIRJEAN Philippe (1105)

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

BROSER IMMOBILIER est candidat(e) au poste de secrétaire de séance
VOTENT POUR 4927 / 4927 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4927 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT
COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 1105 (Total tantièmes: 10000)
(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)
M. SIRJEAN Philippe (1105)

BROSER IMMOBILIER 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 31/12/2024

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 pour un montant de 7 989,77 € ; 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.

VOTENT POUR 6032 / 6032 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1105 tantièmes votant par correspondance, 4927 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 :Budget prévisionnel N+2

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 01/01/2026 au 31/12/2026 arrêté à la somme de 8 810,00 euros.

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

VOTENT POUR 6032 / 6032 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1105 tantièmes votant par correspondance, 4927 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

AE

AE

Résolution n°4 :Information des copropriétaires sur les désordres et risques structurels et l'intervention des Services Municipaux de l'IMR (Immeubles Menaçant Ruine). Approbation des démarches réalisées par le Syndic.

L'Assemblée Générale est informée par le Syndic des désordres affectant la structure de la copropriété consécutivement à l'expertise de l'IMR en date du 04/07/2025 et du calendrier des actions à mener afin de garantir la sécurité des occupants et la stabilité des structures de l'immeuble.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale :

- Prend acte des informations présentées par le Syndic ;
- Approuve l'ensemble des démarches engagées par le Syndic dans le cadre de ce dossier ;
- Confirme le mandat donné au Syndic pour poursuivre les actions nécessaires, notamment auprès de la Cellule IMR ;
- Décide que les honoraires complémentaires du Syndic seront calculés selon les termes de son contrat ;

VOTENT POUR 6032 / 6032 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1105 tantièmes votant par correspondance, 4927 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°5 : Désignation d'un Maître d'œuvre pour l'étude (phase I) et la direction (phase II) des travaux visés dans le rapport de la cellule IMR. Devis MD BAT / BE ESPRIT STRUCTURE.

Afin de répondre dans les meilleurs délais et conditions possibles aux travaux identifiés dans le rapport de la cellule IMR, l'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis présenté :

- Décide de confier une mission de maîtrise d'œuvre dont l'objet sera :

* Phase I : évaluation des désordres, rédaction du (ou des) Cahier(s) des Clauses Techniques Particulières (CCTP), consultation des entreprises, analyse des offres ;

* Phase II : mise au point des marchés, direction et suivi de l'exécution des travaux jusqu'à leur réception.

- Retient la proposition de l'entreprise MD BAT, dont :

* le montant pour la Phase I s'élève à 2.280,00 € TTC ;

* la rémunération pour la Phase II sera établie sur la base d'un pourcentage compris entre 7 % et 10 % HT du montant HT des travaux.

- Précise que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents seront répartis selon les charges générales.

- Autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires selon les modalités suivantes :

* 1er appel de fonds à l'issue de la présente AG pour les honoraires relatifs à la Phase I, soit 2.280,00 € TTC ;

* les honoraires relatifs à la Phase II seront appelés en même temps que le montant des travaux, une fois ceux-ci votés.

Enfin, il est précisé que, pour répondre à la demande de la cellule IMR, les travaux définis dans son expertise seront supervisés par le Bureau d'Etude ESPRIT STRUCTURE. Les entités MD BAT et ESPRIT STRUCTURE s'entendront directement pour le partage des honoraires convenus ci-dessus.

VOTENT POUR 6032 / 6032 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1105 tantièmes votant par correspondance, 4927 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°6 : Informations sur l'étude technique d'un projet de ravalement des façades de la cour intérieure/réparation du faîtage/réparation poutre faîtière et démontage d'une cheminée.

Le syndic informe le Syndicat des copropriétaires sur l'état d'avancement du dossier concernant l'étude technique d'un projet de ravalement des façades de la cour intérieure/réparation du faîtage/réparation poutre faîtière et démontage d'une cheminée. Après discussion et après avoir pris connaissance des éléments produits,

l'assemblée générale:

- * Prend acte de l'information que lui donne le Syndic et lui en donne quitus.

VOTENT POUR 6032 / 6032 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1105 tantièmes votant par correspondance, 4927 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE
ABSTENTION

NEANT
NEANT

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

Résolution n°7 :CHOIX 1 - Décision de faire réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (P.P.P.T). Examen du devis ESPRIT STRUCTURE.

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 ESPRIT STRUCTURE
- pour un montant maximal de 2.970€ 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 1.800,00€ sur le « fonds travaux ALUR »
- Appel de fonds unique de 1.395,00€ le 01/01/2026

VOTENT POUR
VOTENT CONTRE

NEANT
5902 / 5902 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1105 tantièmes votant par correspondance, 4797 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

ABSTENTION

130 (Total tantièmes: 10000) (130 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. MASCARAS Daniel (130)

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

Résolution n°8 :CHOIX 2 - Décision de faire réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (P.P.P.T). Examen du devis BATISANTE.

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 BATISANTE
- pour un montant maximal de 4.920,00€ 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€ 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 1.800,00€ sur le « fonds travaux ALUR »

- Appel de fonds unique de 3.345,00€ le 01/01/2026
VOTENT POUR NEANT
VOTENT CONTRE 6032 / 6032 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1105 tantièmes votant par correspondance, 4927 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°9 : Examen de la demande de M. MASCARAS (lot 2101) visant le raccordement provisoire de sa cave au réseau électrique des communes à ses frais.

Le syndic informe le Syndicat des copropriétaires que Monsieur MASCARAS (lot 2101) sollicite l'autorisation de raccorder, à titre provisoire, sa cave au réseau électrique des parties communes.

Cette installation serait réalisée et financée intégralement par le copropriétaire demandeur.

Après discussion, l'assemblée générale :

- * Prend acte de la demande formulée par M. MASCARAS, telle qu'exposée dans le mail annexé à la convocation,
- * Autorise le copropriétaire à procéder au raccordement provisoire de sa cave au réseau électrique des communes, à ses frais exclusifs,
- * Précise que toute installation devra être conforme aux normes de sécurité en vigueur et réalisée sous sa responsabilité,
- * Stipule que ce raccordement ne pourra en aucun cas devenir définitif sans nouvelle autorisation expresse de l'assemblée générale.

VOTENT POUR 6032 / 10000 tantièmes (1105 tantièmes votant par correspondance, 4927 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

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

Question n°10 :

Questions diverses (Pas de vote) :

- L'Assemblée Générale est informée que le Syndic va se rapprocher d'un plombier afin de décaler les compteurs individuels d'eau froide qui sont actuellement situés entre le 1er et le 2ème étage et entre le 2ème et 3ème étage.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 17h11.

LE SCRUTATEUR

LE PRESIDENT
SAS ALLEGRETTO

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. »

