

Copropriété BARONIE

10 Rue Baronie
31000 TOULOUSE

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU
17/06/2026**

ORDRE DU JOUR

1 - Election du bureau de la présente assemblée (Art 24)

Président, Scrutateurs, Secrétaire

2 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2025. (Art 24)

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 pour un montant de 8 923,22 € ; comptes qui ont été préalablement vérifiés par le Conseil syndical et adressés à chaque copropriétaire.

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

3 - 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 01/01/2027 au 31/12/2027 arrêté à la somme de 9 080,00 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

4 - Nomination du syndic : BROSER IMMOBILIER (Art 25)

L'Assemblée Générale désigne comme syndic :

- Le Cabinet BROSER IMMOBILIER représentée par ASENSIO Ginès Titulaire de la carte professionnelle 'Syndic' n°31012016000011104 délivrée par la CCI de Toulouse ; garantie financière assurée par GALIAN-SMA.

Le Syndic est nommé pour une durée de 3 ANS qui commencera le 01/07/2026 pour se terminer le 30/06/2029.

La mission, les honoraires et les modalités de 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 l'assemblée générale pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

5 - Désignation du conseil syndical (Art 25)

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 3ANS

6 - Modalités de consultation des pièces comptables par les copropriétaires avant l'Assemblée Générale

Vu l'article 18-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et l'article 9 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 relatif aux modalités de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété, l'assemblée générale décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les pièces justificatives pendant les 15 jours calendaires précédant la tenue de l'Assemblée Générale, au siège du cabinet du syndic et sur rendez-vous, aux jours et heures ouvrables de l'agence.

7 - Ratification des travaux urgents d'étaieement du palier du 1er étage. Facture BERNARD BERTHIE.

Conformément à l'article 18 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 qui lui en confère le pouvoir, le Syndic a fait procéder, après avis favorable du Conseil Syndical, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Ces travaux sont les suivants :

- Étaieement du palier du 1er étage suite à la préconisation urgente du bureau d'étude ayant réalisé l'expertise dans le cadre des travaux visés dans le rapport de la cellule IMR.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des prestations effectuées par l'entreprise BERNARD BERTHIE pour un montant de 1.496,00 € TTC,

- Ratifie la décision prise par le Syndic de lancer les dits travaux et lui en donne quitus.
- Décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon les charges générales
- Précise que cette dépense fera l'objet d'un appel de fonds exceptionnel le 01/07/2026 ;
- Conformément au Contrat de Syndic, l'Assemblée générale fixe les honoraires complémentaires à 5,5 % TTC du montant hors taxe des travaux (soit 74,80€ TTC).

8 - Présentation et approbation du compte-rendu de mission d'étude technique du Maître d'Œuvre – Phase I relative aux désordres visés dans le rapport de la cellule IMR (Immeuble Menaçant Ruine).

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la présentation du Maître d'Œuvre MD BAT (M. DEJAN)

- portant sur l'étude technique (Phase I), l'évaluation des désordres, la rédaction du Cahier(s) des Clauses Techniques Particulières (CTPT), la consultation des entreprises et l'analyse des offres

* relativement aux travaux visés dans le rapport de la cellule IMR

- donne quitus au Maître d'Œuvre MD BAT et au bureau d'étude ESPRIT STRUCTURE pour



l'accomplissement de leur mission d'étude technique (Phase I).

Le syndic précise que le CCTP et les devis correspondants sont disponibles sur l'extranet (www.broserimmo.com).

9 - CHOIX 1 - Travaux de réparation et de confortement structurel de l'immeuble visés dans le rapport de la cellule IMR. Devis BARON CHARPENTE.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis présenté,

- décide d'effectuer les travaux suivants:

* Travaux de réparation et de réfection du palier au R+1

* Travaux de charpente, de couverture et de zinguerie

* Confortement, stabilisation et remplacement du solivage des planchers sanitaires au R+1.5 et R+2.5

- retient la proposition présentée par l'entreprise BARON CHARPENTE s'élevant à 64.683,15 euros T.T.C.,

- prend acte du montant de la police d'assurance dommages-ouvrage rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour 1.900,00 euros T.T.C.

- précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis:

* selon les charges générales

- prend acte que les honoraires du Maître d'oeuvre MDBAT s'élèvent à 8% H.T du montant hors taxe des travaux (soit 5.174,65€ TTC)

- prend acte que les honoraires du Syndic s'élèvent à 2% euros T.T.C. du montant hors taxe des travaux (soit 1.176,04€ TTC)

- autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies : 1 appel le 01/07/2026 de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

10 - CHOIX 2 - Travaux de réparation et de confortement structurel de l'immeuble visés dans le rapport de la cellule IMR. Devis PIERRE & BOIS.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis présenté,

- décide d'effectuer les travaux suivants:

* Travaux de réparation et de réfection du palier au R+1

* Travaux de charpente, de couverture et de zinguerie

* Confortement, stabilisation et remplacement du solivage des planchers sanitaires au R+1.5 et R+2.5

- retient la proposition présentée par l'entreprise PIERRE & BOIS s'élevant à 67.839,23 euros T.T.C.,

- prend acte du montant de la police d'assurance dommages-ouvrage rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour 1.900,00 euros T.T.C.

- précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis:

* selon les charges générales

- prend acte que les honoraires du Maître d'oeuvre MDBAT s'élèvent à 8% H.T du montant hors taxe des travaux (soit 5.427,14€ TTC)



- prend acte que les honoraires du Syndic s'élèvent à 2% euros T.T.C. du montant hors taxe des travaux (soit 1.233,44€ TTC)
- autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies : 1 appel le 01/07/2026 de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

11 - CHOIX 1 - Remplacement de la canalisation commune d'eaux usées en fibrociment située en cave – Travaux visés dans le rapport de la cellule IMR. Devis NRGEO.

- L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis présenté,
- décide d'effectuer les travaux suivants:
 - * remplacement de la canalisation commune d'eaux usées fuyarde en fibrociment située au niveau de la cave (travaux visés dans le rapport de la cellule IMR) ;
 - retient la proposition présentée par l'entreprise NRGEO s'élevant à 1.988,36 euros T.T.C.,
 - précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis:
 - * selon les charges générales
 - prend acte que les honoraires du Syndic s'élèvent à 5,5% euros T.T.C. du montant hors taxe des travaux (soit 95,37€ TTC)
 - autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies : 1 appel unique le 01/07/2026 de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

12 - CHOIX 2 - Remplacement de la canalisation commune d'eaux usées en fibrociment située en cave – Travaux visés dans le rapport de la cellule IMR. Devis WARNIER.

- L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis présenté,
- décide d'effectuer les travaux suivants:
 - * remplacement de la canalisation commune d'eaux usées fuyarde en fibrociment située au niveau de la cave (travaux visés dans le rapport de la cellule IMR) ;
 - retient la proposition présentée par l'entreprise WARNIER s'élevant à 10.929,60 euros T.T.C.,
 - précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis:
 - * selon les charges générales
 - prend acte que les honoraires du Syndic s'élèvent à 4,5% euros T.T.C. du montant hors taxe des travaux (soit 447,12€ TTC)
 - autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies : 1 appel unique le 01/07/2026 de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

13 - Décision relative à la souscription d'un prêt individuel travaux copropriété proposé par DOMOFINANCE (Art 24)

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du contrat de prêt individuel proposé par la société DOMOFINANCE et après avoir délibéré confère au CABINET BROSER IMMOBILIER syndic, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires, la charges



de donner à la société DOMOFINANCE la liste des propriétaires ainsi que leur quote-part respective des travaux envisagés et devant être financés par ce prêt accompagné de la demande de prêt personnel (formulaire DOMOFINANCE).

L'Assemblée autorise par la suite le syndic à transmettre à l'établissement financier DOMOFINANCE, toutes informations nécessaires à l'envoi d'une proposition commerciale par l'établissement financier au Syndic pour le compte du syndicat de copropriétés.

14 - Présentation et approbation du compte-rendu de mission d'étude technique du Maître d'Œuvre – Phase I relative au projet de ravalement des façades de la cour intérieure.

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la présentation du Maître d'Œuvre MD BAT (M. DEJAN) - portant sur l'étude technique (Phase I), l'évaluation des désordres, la rédaction du (ou des) Cahier(s) des Clauses Techniques Particulières (CCTP), la consultation des entreprises et l'analyse des offres

- * relativement au projet de ravalement des façades de la cour intérieure
- donne quitus au Maître d'Œuvre pour l'accomplissement de sa mission d'étude technique (Phase I).

Le syndic précise que le CCTP et les devis correspondants sont disponibles sur l'extranet (www.broserimmo.com).

Il est également précisé qu'une Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée ultérieurement afin de statuer sur la réalisation effective des travaux.

Cette décision est toutefois soumise à la condition suspensive de l'obtention de l'accord formel de la copropriété de l'immeuble voisin situé au 23 rue Alsace-Lorraine à Toulouse.

En effet, le projet de ravalement concerne une cour intérieure dont les façades sont mitoyennes et partagées entre plusieurs copropriétés.

Par ailleurs, la mise en place de l'échafaudage présente une contrainte technique particulière, celui-ci devant être installé sur la dalle supportant la verrière située au-dessus du magasin NORMAL.

La copropriété est actuellement dans l'attente d'une confirmation juridique relative à la propriété de cette dalle, afin de solliciter, le cas échéant, l'autorisation d'occupation nécessaire à l'installation des structures tubulaires de chantier.

15 - Travaux de déplacement de compteurs d'eau froide en parties communes. Devis MBP.

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis présenté,

- décide d'effectuer les travaux suivants:
 - * déplacement de 4 compteurs individuels d'eau froide actuellement situés dans des parties privatives (WC), afin de les repositionner en parties communes ;
 - * ces travaux concernent 3 compteurs situés entre le 1er et le 2ème étage, ainsi qu'un compteur situé entre le 2ème et le 3ème étage
- retient la proposition présentée par l'entreprise MBP s'élevant à 792,00 euros T.T.C.,
- précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis:
 - * selon les charges générales
 - prend acte que les honoraires du Syndic s'élèvent à 5,5% euros T.T.C. du montant hors taxe des travaux (soit 39,60€ TTC).
 - autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies : 1 appel unique le 01/10/2026 de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de

régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

16 - 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 2.970,00€ 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 = 261,00€ 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 :

- Appel de fonds unique de 3.231,00€ le 01/10/2026

17 - 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 = 261€ TTC (minimum 200,00 € 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 :

- Appel de fonds unique de 5.181,00€ le 01/10/2026.

18 - A la demande de M. SIRJEAN (propriétaire lot n°2111) : Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais - Installation d'un système de climatisation.

L'Assemblée Générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée autorise le copropriétaire du lot n°2111 du règlement de copropriété à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

- installation d'un système de climatisation (devis et attestation décennale joints à la présente convocation)
 - * implantation de l'unité extérieure en parties communes, sous toiture, en façade du chien-assis situé au-dessus de l'appartement concerné ;
 - * mise en place du système d'évacuation des condensats par conduit PVC dirigé gravitairement vers l'intérieur de l'appartement ;
- sous réserve de :
- se conformer à la réglementation en vigueur et obtenir toutes autorisations administratives s'il y a lieu ;
 - faire réaliser les travaux par une entreprise dûment habilitée et assurée à cet effet ;

Le copropriétaire actuel et le copropriétaire successif restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux, du matériel installé et des opérations de maintenance futures s'il y a lieu.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux (plans et des spécifications techniques) devront être communiquées préalablement au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

19 - Questions diverses (Pas de vote)

- Le syndic sollicitera un devis pour l'installation d'un bloc-porte au niveau de la porte d'entrée de l'immeuble.
- Une mise en concurrence sera organisée par le syndic concernant le contrat de nettoyage de l'immeuble (appel d'offres).

L'équipe gestionnaire de votre copropriété se compose des personnes suivantes :

Activité	Nom	Téléphone	Portable	Email
----------	-----	-----------	----------	-------



Le présent Ordre du Jour est définitif et ne pourra plus recevoir de demandes complémentaires, conformément aux dispositions de l'article 10 du décret N°2004.479 du 27 mai 2004

