

PROCES VERBAL
ASSEMBLEE GENERALE
RESIDENCE LA MENUISIERE 1
du lundi 27 mars 2017

L'an deux mil dix sept et le lundi vingt sept mars à dix neuf heures s'est réunie l'assemblée générale de la résidence LA MENUISIERE 1, 22 - 32 bis chemin Hérédia sise à 31500 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 76 copropriétaires sur 164 sont présents ou représentés, totalisant 46610 / 100000 des parties communes générales.

LE PRESIDENT DE SEANCE CERTIFIE SINCERE ET VERITABLE LA FEUILLE DE PRESENCE.

L'ASSEMBLEE GENERALE PEUT VALABLEMENT DELIBERER.

☞ **Sont présents ou représentés :** 76 / 164 copropriétaires totalisant 46610 / 100000

☞ **Sont absents :** 88 / 164 copropriétaires totalisant 53390 / 100000

Présents en début de séance: Mr ABIBOU PIERRE (465) - Mme ALAUZE PAULETTE (700) - Melle et M ALBY PECH (650) - Mlle ALLEGRE ROSINE (405) - Mlle AMARDEILH CHANTAL (700) - Mme et M. ANGEVIN RAYMOND (700) - Mme ARTERO ROSE JEANNE (625) - Mr AUGUSTE James (25) - Mr BALOCCHI MARIO (650) - Mr BARRAU MICHEL ET FRANCOISE (650) - Mme BATTEZ CLEMENCE (625) - Mme et M. BELLONCLE DELBRUE NICOLE - FRA (755) - Mme BERTRAND FERNANDE (650) - Mr BERTRAND THIERRY (535) - Mlle BESSE CLAUDINE (650) - Mr BEZARD FRANCIS (630) - Mr BORG ERIC (535) - Mme et M. BOUACHRIA (755) - Mr BOURJADE ROGER (640) - Mlle BOUSQUET ANDREE (700) - Indivision BOUTES (25) - Mme et M. BUGAT JEAN-JACQUES (465) - Mme CACHOIRE PIERRETTE (755) - Mr CAMOIN JEAN-LOUIS (650) - Mme CAMUS GISELE (545) - Mme CANDAT CLAUDINE (490) - Mme CANDAT JEANNE (625) - Mlle CARTIGNY CORINNE (560) - Mr CAUBET JEAN-MICHEL (625) - Mme CHARLES MARIE-CLAUDE (625) - Mr COMBETTES CLAUDE (405) - Mr CORTES HERVE (625) - Mr CORTES MAURICE (465) - Mr DARIES JEAN-LOUIS (650) - Succession DEJEAN DELBREILH LAURENCE (650) - Mme DOMENC SOLANGE (535) - Mr ERARD JEAN (625) - Mme ESTEBE YVONNE (625) - Mme ou M. FAURE SAMUEL ET DELPHINE (535) - Mlle FLAMME CLAUDE (625) - Mme et M. GALAUP MICHEL-ODETTE (650) - Mme GALAUP MONIQUE (625) - Indivision GALTIE-GAGNE (650) - Mme et M. GANOT GERARD (625) - Mme ou M. GAUDEL/DESCARPENTERIES (625) - Mme GOURAUD ANNICK (650) -

Mme HEITZMANN DANIELLE (755) - S.A HLM DES CHALETS (1435) - Mme ICART JEANNE (615) - Mme JAMMES LILIANE (755) - Mme ou M. LAMBERT YOANN OU BABAU MAUD (625) - Mr LAMOLINAIRIE PIERRE ALPHONSE (650) - Mme LANTER MARIE (625) - Mme LAVIGNE HUGUETTE (625) - Mme LEZAT PAULE (650) - Mme et M. MALFILATRE LOUIS ET MONIQUE (650) - Mme MARCHESSEAU MONIQUE (650) - Mme MARCHESSEAU NICOLE (625) - Mr MENNETEAU PATRICK (625) - Mlle ONESTA Laura (650) - Mme ou M. ORTUNO DOUVILLE ANGEL (650) - Mme et M. POUZENS JEAN-PIERRE (560) - Mme PRADELLES BARTHOLOMEA (650) - Mme PUGINIER CHRISTIANE (630) - Mr PUTAU ANTONIN (700) - Mr RAUZY Marcel (675) - Mme ou M. RODRIGUEZ FRANCIS (625) - Mme et M. SAADI Mehdi et Nadia (755) - Mlle SAYSSAC ARLETTE (430) - Mr SIFFRE ANTOINE (405) - Mlle SIFFRE LAURA (630) - THIONE-TOYE/BARILLET NICOLAS (625) - Mme TRAN HANH NHI (635) - Mme VAN DE STEENE (625) - Mr VAN DER MAESEN (405) - Mr VINEL YVES (700)

Absents n'ayant pas envoyé de pouvoir : Mme ou M. ADEIKALAM ARISTIDE (625) ; Madame AUDINOS ANDREE (625) ; Mme et M. AUGÉ Julien - CAUBERE Celine (625) ; Monsieur BARET LIONEL (405) ; Monsieur BAX BERNARD (650) ; Monsieur BEAUREAU (535) ; Madame BENICHOU (780) ; Mme et M. BEYLER Philippe et Sylvie (700) ; Monsieur BLAUPELL MAURICE (615) ; Monsieur BODIN PAUL (625) ; Mme et M. BODIN PAUL ET ASSEMBALI SAFAE (675) ; Monsieur BRAGA PIERRE (625) ; Monsieur BREGIER ERNEST (625) ; Monsieur CALLENS JEAN PASCAL (535) ; Mme et M. CALMETTES Bernard et Michèle (675) ; Mme ou M. CAMARA MOHAMED ET JULIE (700) ; Mme et M. CAMBUSTON GERALD (700) ; Indivision CARRERE PAULETTE ET JEROME (650) ; Madame CASINOS ANNE-MARIE (490) ; Mme et M. CAVELLIER FRANCK ET JESSICA (755) ; Monsieur CAYRE J-L (405) ; Monsieur CHAPPAT CHRISTOPHE (625) ; Mme et M. CHARLES PIERRE/JEANINE (625) ; Mme et M. CHAUSSADE HUGUETTE ET JEROME (465) ; Monsieur CONTAT André (630) ; Mme et M. CULLET ALAIN (650) ; Monsieur DAGRAS Olivier (640) ; Madame DARESSY YVONNE (650) ; Madame DEHERLY MADELEINE (430) ; Monsieur DOUMENC ROBERT (560) ; Monsieur DOUMENC ROGER (25) ; Madame DUALE MARIA (625) ; Mlle DUMAS CATHERINE (640) ; Mme ou M. EL-ZIANI AHMED ET SALIHA (675) ; Mlle ERCILBENGOA FABIENNE (535) ; Mme et M. ESTAVES Guy et Françoise (625) ; Madame FAIK JOELLE (700) ; Mlle FERRER CELINE (465) ; Indivision FLOQUET - BOURIAUD (650) ; Monsieur FOUET GERARD (625) ; Mme et M. GALY MICHEL (625) ; Mme et M. GARNIER BENOIT ET STEPHANIE (630) ; Mme ou M. GASC ANDRE (625) ; Mme et M. GEBALA Szymon et Marcelina (625) ; Mme et M. GOMET Philippe et Claire (755) ; Madame GRIFFOULIERE CHRISTINE (625) ; Madame GRIFFOULIERE CLEMENTINE (405) ; Mlle HEUGEDE SYLVIE (700) ; Mme et M. HILD Georges et Vàn (675) ; SCI JOLIMONT-CRANGEAT (780) ; Mme et M. JOULIE ET JEGOU GUY ET MONIQUE (465) ; Madame JOULIE MONIQUE (625) ; indivision KARTOUT (755) ; SCI LE COUSTALAT (535) ; Madame LENGRONNE VERNIER IRENE (625) ; Monsieur LLOBET Simon (675) ; Madame LOPEZ GISELE (465) ; Monsieur MALRIC YOANN (405) ; Mme ou M. MARCOUYRE PHILIPPE (625) ; Mlle MARQUE CHRISTINE (675) ; Mme et M. MAUREAU ALAIN (1275) ; Madame MOLIERES CHRISTIANE (650) ; Madame MONNIER ANNICK (625) ; Madame MONTACER (625) ; Mme et M. MONTES Gautier et Anna (625) ; Madame OULIE LOPEZ LAURENCE (465) ; Monsieur PANISSAL JEAN-PIERRE (625) ; Monsieur PAYRASTRE CHRISTIAN (535) ; Monsieur PEREZ GERMINAL (465) ; Madame PUEYO Eliane (625) ; Madame RAFFEL-SEGUELA CHRISTINE (490) ; Mme ou M. RAJOUH HICHAM ET SIHAM (755) ; Monsieur RAYNAUD LUCIEN (625) ; Mme et M. REN CHUANFU (625) ; Monsieur ROJO LAURENT (675) ; Monsieur ROMEVA EDOUARD (700) ; Monsieur ROSSI FREDERIC (625) ; Mlle ROTH CHANTAL (640) ; Madame ROUX LYNE (405) ; Mlle SAINT-MACAIRE SUZY (625) ; Mme et M. SAUNIERE GUY (405) ; Mlle SEGUELA VIVIANE (615) ; Monsieur SOLANS ROGER (650) ; Monsieur SPRINGINSFELD FLORENT (430) ; Monsieur THIEBAUT CHRISTOPHE (675) ; Succession THOMAS (560) ; Mlle VILLENEUVE MARIE-PIERRE (465) ; Monsieur VIOLANT FRANCK (755)

1) Election du président de séance.

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution : L'assemblée générale valide la candidature de Madame CANDAT en qualité de Président de séance. Le nombre de personnes ayant voté est de 76 totalisant 46610 tantièmes sur 100000.

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

2) Election du 1^{er} scrutateur.

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution : L'assemblée générale valide la candidature de Monsieur SAYSSAC en qualité de 1^{er} scrutateur. Le nombre de personnes ayant voté est de 76 totalisant 46610 tantièmes sur 100000.

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

3) Election du 2^{ème} scrutateur.

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution : L'assemblée générale valide la candidature de Madame LANTER en qualité de 2^{ème} scrutateur. Le nombre de personnes ayant voté est de 76 totalisant 46610 tantièmes sur 100000.

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

4) Election du secrétaire de séance.

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution : L'assemblée générale valide la candidature du cabinet BARTHAS en qualité de secrétaire de séance. Le nombre de personnes ayant voté est de 76 totalisant 46610 tantièmes sur 100000.

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

5) Rapport d'activité du Conseil syndical.

Rapport du Président entendu du conseil syndical, Madame Marie Claude CHARLES en sa qualité de Présidente d conseil syndical et de Madame CANDAT en sa qualité de présidente de séance et membre du conseil syndical, l'assemblée donne un quitus sans réserve à chacun des membres du Conseil syndical.

6) Examen et approbation des comptes.

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution : L'assemblée générale, après avoir examiné les pièces annexes et pris connaissance que les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 14^{ème} jour ouvré qui précède l'assemblée, approuve en leur forme, teneur et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01.01.2016 au 31.12.2016 comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire pour un montant global de 269905.52 €.

Le nombre de personnes ayant voté est de 76 totalisant 46610 tantièmes sur 100000.

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

7) Quitus au syndic.

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution : Le quitus concernant la gestion passée est donné sans réserve au syndic.

Le nombre de personnes ayant voté est de 76 totalisant 46610 tantièmes sur 100000.

Ont voté POUR : 45415 tantièmes

Ont voté CONTRE : 1195 tantièmes

Mr BARRAU MICHEL ET FRANCOISE (650) ; Mme CAMUS GISELE (545)

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

8) Nomination du syndic de copropriété.

Majorité nécessaire : majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix).

(Possibilité de deuxième lecture immédiate art.24 selon art.25-1)

Résolution : L'assemblée générale désigne comme syndic le cabinet BARTHAS IMMOBILIER représenté par M Gérard BARTHAS étant précisé que ledit mandat de syndic pourra être transféré à la société BARTHAS immobilier, société par actions simplifiées en cours de constitution et dont Monsieur Gérard BARTHAS sera Directeur Général, ladite société devenant au moment du transfert syndic de la Copropriété dont le mandat ne pourra excéder le 30 juin 2018.

Dans l'hypothèse où la majorité ne serait pas atteinte et que le syndic soit obligé de convoquer une deuxième assemblée, cette mission sera prorogée jusqu'à la date de la tenue de celle-ci. La mission, les honoraires et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation à la présente assemblée et dont elle en 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.

Le nombre de personnes ayant voté est de 76 totalisant 46610 tantièmes sur 100000.

Ont voté POUR : 45960 tantièmes

Ont voté CONTRE : 650 tantièmes

Mr BARRAU MICHEL ET FRANCOISE (650)

Mise aux voix, cette résolution ne recueille pas la majorité absolue, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second vote a été fait à la majorité simple de l'article 24 : la résolution est adoptée.

9) Modalités de contrôles des comptes.

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution : L'assemblée générale décide que tout copropriétaire le souhaitant pourra consulter les comptes et pièces justificatives des charges lors de la réunion annuelle à partir du 14^{ème} jour ouvré précédant la tenue de l'assemblée générale.

Le nombre de personnes ayant voté est de 76 totalisant 46610 tantièmes sur 100000.

Mise aux voix, cette résolution ne recueille pas la majorité absolue, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second vote a été fait à la majorité simple de l'article 24 : la résolution est adoptée.

10) Ouverture d'un compte bancaire séparé.

Majorité nécessaire : majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix).

(Possibilité de deuxième lecture immédiate art.24 selon art.25-1)

Résolution : L'assemblée générale décide que les fonds de copropriété continueront à être déposés sur un compte bancaire séparé au nom du syndicat de copropriété ouvert auprès de la banque Populaire.

Le nombre de personnes ayant voté est de 76 totalisant 46610 tantièmes sur 100000.

Mise aux voix, cette résolution ne recueille pas la majorité absolue, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second vote a été fait à la majorité simple de l'article 24 : la résolution est adoptée.

11) Montant des marchés de travaux et des contrats de fourniture à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).

Majorité nécessaire : majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix).

(Possibilité de deuxième lecture immédiate art.24 selon art.25-1)

Résolution : L'assemblée générale décide de fixer à cinq cents euros le seuil du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence doit être formalisée portant le nombre de devis à présenter à 3, excepté pour les travaux d'urgence dont la réalisation doit être immédiate afin de sauvegarder les biens et les personnes.

Le nombre de personnes ayant voté est de 76 totalisant 46610 tantièmes sur 100000.

Mise aux voix, cette résolution ne recueille pas la majorité absolue, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second vote a été fait à la majorité simple de l'article 24 : la résolution est adoptée.

12) Ajustement et validation du budget prévisionnel de l'exercice du 01.01.2017 au 31.12.2017.

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution : L'assemblée générale après avoir examiné le projet de budget **du 01.01.2017 au 31.12.2017** joint à la convocation et avoir délibéré, valide le budget de l'exercice à la somme globale de 315304.84 €

Le montant du réajustement sera réparti sur les appels provisionnels restant à échoir.

Ces appels de fonds sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil (article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Le nombre de personnes ayant voté est de 76 totalisant 46610 tantièmes sur 100000.

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

13) Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01.01.2018 au 31.12.2018.

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution : L'assemblée générale après avoir examiné le projet de budget **de l'exercice du 01.01.2018 au 31.12.2018** décide de valider le montant proposé à l'identique de celui de l'exercice 2017 pour la somme de 315304.84 €.

Les appels de fonds seront exigibles le premier jour de chaque trimestre civil (article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Le nombre de personnes ayant voté est de 76 totalisant 46610 tantièmes sur 100000.

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

14) Ajustement de créance au 27 mars 2017 relatif à la saisie immobilière des lots 129 et 121 appartenant à Madame MARQUE Christine demeurant au 24 Bis chemin de Hérédia 31500 TOULOUSE.

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Commentaires:

Suivant décision de la Cour d'Appel de Toulouse du 29 mars 2016 au titre des charges de copropriété arrêté au 26 février 2015 à une somme de 11438.81 €

Une tentative de recouvrement a été mise en œuvre, sans succès, avec le concours de Me CHEZE, avocat et de l'huissier de justice du choix du syndicat. Il convient donc de constater la carence du débiteur au 27 mars 2017 pour un montant de 21438.45 €.

Il y a donc lieu de procéder à la saisie immobilière des dits lots en actualisant la dette de Madame MARQUE au jour de la procédure.

Le syndicat des copropriétaires devra faire l'avance des frais de procédure de saisie immobilière.

En cas d'absence d'enrichisseur lors de l'audience, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire pour le montant de la mise à prix.

Résolution:

Compte tenu de la carence de Madame MARQUE dans le paiement des sommes dues au syndicat, l'assemblée générale autorise le syndic à mandater tout avocat et tout huissier afin de procéder à la saisie immobilière en vue de la vente de tout lot appartenant à ce débiteur, notamment les lots 129 et 121 qu'elle possède au sein de la copropriété. Pour ce faire, le syndic pourra solliciter des avocats et huissiers de son choix toutes mesures utiles à la saisie, devant quelle juridiction que ce soit.

Aux termes de l'article 2206 du code civil « le montant de la mise à prix qui peut se situer entre le quart et la moitié réelle des lots saisis et qui tient compte également du montant de la dette du copropriétaire.

Aussi, il est proposé de fixer la mise à prix pour un montant de cinquante mille euros

L'assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires à la mise en œuvre de la saisie et comprenant les frais de toutes nature inhérents à cette procédure (conservation des hypothèques, urbanisme, diagnostics,) ainsi que les honoraires du conseil du syndicat.

L'assemblée générale autorise le syndic **en exercice conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967 à agir en justice en représentation du syndicat devant le Tribunal de Grande Instance de Toulouse** par l'intermédiaire de Maître Jannck CHEZE, avocate au barreau de Toulouse

En l'état actuel du dossier, et sous réserve de son évolution, il n'y a pas lieu de considérer que des sommes doivent définitivement être estimées perdues

Le nombre de personnes ayant voté est de 76 totalisant 46610 tantièmes sur 100000.

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

15) Points sur les débits copropriétaires au 31 décembre 2016

Voir état des dettes et de créances joint à la convocation (copropriétaires débiteurs)

Au 31 décembre 2016 le total des copropriétaires débiteurs est de 53881.32 €.

16) Application de la loi ALUR relative à la constitution d'un fonds travaux obligatoires dont le montant de la provision annuelle ne pourra être inférieur à 5 % du budget de fonctionnement conformément aux dispositions de l'article 14 - 2 de la loi de 1965

Rappel : Le fonds travaux est une obligation imposée par la loi, seul son taux et les modalités de cotisations peuvent faire l'objet d'un vote.

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Résolution: L'assemblée générale valide la mise en place d'un fonds travaux à hauteur de 20 % du budget de fonctionnement représentant un montant de 63060 € dont les appels de fonds seront lancés concomitamment aux dates des appels de fonds trimestriels, étant précisé que les dits fonds restent acquis aux lots de copropriété et non remboursables aux copropriétaires.

Le premier appel de fonds sera lancé au 1 juillet 2017

Le nombre de personnes ayant voté est de 76 totalisant 46610 tantièmes sur 100000.

Ont voté POUR : 42785 tantièmes

Ont voté CONTRE : 2550 tantièmes

Mme ou M. FAURE SAMUEL ET DELPHINE (535) ; Mme ou M. GAUDEL/DESCARPENTERIES (625) ; Mme et M. SAADI Mehdi et Nadia (755) ; Mme TRAN HANH NHI (635)

Se sont ABSTENUS: 1275 tantièmes

Mr CORTES HERVE (625) ; Mme ou M. ORTUNO DOUVILLE ANGEL (650)

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

Le nombre de personnes ayant voté est de 76 totalisant 46610 tantièmes sur 100000.

17) Application de la loi ALUR relative à un diagnostic technique global formalisé par le décret 2016-1965 du 28.12.2016 entré en vigueur en date du 1 janvier 2017.

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Résolution: L'assemblée générale rejette la mise en place d'un diagnostic technique global .

Le nombre de personnes ayant voté est de 76 totalisant 46610 tantièmes sur 100000.

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

18) A la demande du Conseil Syndical, proposition de positionner sur l'ensemble des cages d'escalier, les caves et extérieur le remplacement des luminaires dans les parties communes par des luminaires à détection de présence.

Majorité nécessaire : majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix).

(Possibilité de deuxième lecture immédiate art.24 selon art.25-1)

Résolution: L'assemblée générale valide le principe de remplacement des luminaires dans les parties communes par des luminaires à détection de présence de l'ensemble des cages d'escalier, caves et extérieur par des ampoules à LED et platine de rue antivandale.

Mandat est donné au conseil syndical de réactualiser l'ensemble des devis, de rechercher le cas échéant une mise en concurrence de nouvelles sociétés et de passer commande aux mieux des intérêts du syndicat dans la limite d'un budget autorisé au jour de l'assemblée générale. **de vingt mille euros.**

Le montant de la dépense devrait être compensé par les économies réalisées au titre du ravalement de façades (moindre coût du contrat police dommages –ouvrage et du SPS (coordonateur des travaux).

Le nombre de personnes ayant voté est de 76 totalisant 46610 tantièmes sur 100000.

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

19) Réalisation du contrôle quinquennal technique obligatoire réglementaire des ascenseurs

Majorité nécessaire : majorité simple de l'article 24 de la loi, soit à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Délibération:

L'assemblée générale ayant pris acte de l'obligation d'effectuer le contrôle technique obligatoire chaque cinq ans des ascenseurs, du devis proposé par la société A2C moyennant un coût unitaire de 360 € TTC par appareil donne tout pouvoir au conseil syndical de passer commande après une mise en concurrence des sociétés prestataires de service.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées selon les tantièmes ascenseurs..

20) A la demande du conseil syndical, décision à prendre concernant la renégociation à échéance des contrats immeuble « chauffage et ascenseurs ».

Majorité nécessaire : majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires

Résolution : l'assemblée générale donne mandat au conseil syndical assisté du syndic à l'effet de renégocier aux dates d'échéances les contrats « chauffage et ascenseurs » dont les propositions seront présentées lors de la prochaine assemblée prévue sur le premier semestre 2018.

Le nombre de personnes ayant voté est de 76 totalisant 46610 tantièmes sur 100000.

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

21) Décision à prendre concernant la mise en place de 4 mains courantes à l'entrée des bâtiments 24 bis, 26, 30 et 32 bis

Majorité nécessaire : majorité absolue de l'article 25 de la loi, soit à la majorité des voix de tous les copropriétaires (la majorité des voix + une voix).

(Possibilité de deuxième lecture immédiate art.24 selon art.25-1)

Résolution : l'assemblée générale valide le principe de pose de mains courantes pour les cages d'escalier 24 bis, 26, 30 et 32 bis.

Mandat est donné au conseil syndical de rechercher l'entreprise répondant aux mieux des intérêts du syndicat et de passer commande dans la limite d'un budget autorisé à hauteur de 150 € HT le mètre linéaire.

Compte tenu des faibles montants aucun appel de fonds par cage d'escalier ne sera réalisé

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, selon les tantièmes des cages d'escalier du N°24 bis, N°26, N°30 et N°32 bis.

22) Informations et points sur le dossier ravalement de façades et indemnités assurance suite au sinistre incendie sous le porche.

Le syndic fait état de l'état de dépenses joint à la convocation du poste « ravalement de façade » et de l'indemnité d'assurance couvrant les travaux de reprise du porche.

23) Vie de la copropriété

A)-Il est rappelé à toutes fins utiles que chaque résident se doit de respecter scrupuleusement les règles de vie en collectivité en évitant entre autres toutes nuisances sonores nocturnes et diurne, de mener une occupation bourgeoise des lieux et de veiller pour ceux qui détiennent des animaux de compagnie (chiens) à ce que les déjections soient systématiquement enlevées par leur propriétaire.

B) REGLES ELEMENTAIRES D'INTERDICTION ET DE VIE

-Il est strictement interdit d'étendre du linge (couverture, drap, ..) sur les rambardes de balcons, aux fenêtres d'utiliser à demeure des fils ou des étendoirs à linge fixés au mur de façade, ainsi que de suspendre les bacs à fleurs et des pots sur l'extérieur des rambardes des balcons et sur les rebords des fenêtres ou de laisser stationner des vélos.

Les copropriétaires bailleurs sont tenus de faire part à leurs locataires de ces règles d'usage.

Pour faire suite aux visites et permanences mensuelles en présence de la commission vie de la copropriété, certains occupants se permettent sans aucune gêne de rompre l'harmonie de l'immeuble **par la pose de canisses de couleur autre que seule la couleur blanche est autorisée**, le parcage de vélos sur les balcons arrières, le dépôt d'objets personnels à la vue de tous sur les balcons, le dépôt d'encombrants ou d'objets dans les parties communes, jet de mégots de cigarettes par dessus les balcons, cannettes de bière jetées dans les espaces verts, etc ,.....)

Force est de constater que malgré plusieurs missives de la part du syndic, on s'aperçoit que les mentalités ont du mal à changer.

Sachez que le respect de ces règles élémentaires est le gage de valorisation de votre cadre de vie.

C) Obligation pour tour copropriétaire occupant ou bailleur de positionner les détecteurs de fumée obligatoire et ce avant le 8 mars 2015.

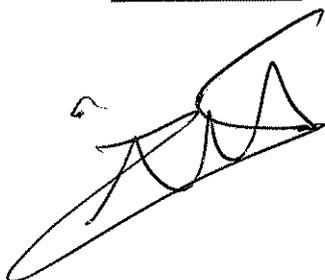
D) Interdiction formelle de nourrir les pigeons.

Plus rien n'étant à débattre, la séance est levée.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès verbal qui a été signé par les membres du bureau après lecture.

Extrait article 42 de la loi du 10 juillet 1965 : 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 mentionnée à la première phrase du présent alinéa.

LE PRESIDENT



LE SECRETAIRE
BARTHAS IMMO

BARTHAS IMMOBILIER
1, avenue Jean Chaubet
BP 15049 - 31053 TOULOUSE Cedex 5
Tél. 05 61 80 82 66
Email : barthasimmo@wanadoo.fr

L'ASSESEUR

