

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES**

**HOTEL D'ASTORG**

**31000 TOULOUSE**

**Le vendredi 03 juillet 2020** à 14h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis CHEZ CALOT ET ASSOCIES 56 RUE ALSACE LORRAINE 5IEME ETAGE 31000 TOULOUSE

Copropriétaires **présents** :

**Monsieur BRUNELLE Joel (250) - Mme ou M. FRANC Hubert Olivier (277) - M. TROUCHE représentant Madame TROUCHE DUSSSEDE MODESTA (1) -**

Copropriétaires représentés :

TROUCHE DUSSSEDE MODESTA (1),

sont présents ou représentés : 3 / 5 copropriétaires, **totalisant 528 / 1000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

SCI ANCAU- Mme CAUSSANEL (250), SCI E.N (222),

sont absents ou non représentés : 2 / 5 copropriétaires, totalisant 472 / 1000 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

**Résolution n° 01**

**Election du président de séance**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance Monsieur BRUNELLE Joel.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **528 / 528** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Résolution n° 02**

**Election de scrutateur**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur Mme ou M. FRANC Hubert Olivier

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **528 / 528** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

**Résolution n° 03**

**Election du secrétaire de séance**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance LE SYNDIC.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **528 / 528** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Résolution n° 04**

**Approbation des comptes de l'exercice du 01/10/2018 au 30/09/2019**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide d'approuver les comptes charges et travaux en leur teneur, imputation et répartition pour l'exercice comptable du 01/10/2018 au 30/09/2019 pour la somme de 4 586.59 € TTC. Elle approuve le bilan de l'exercice ainsi que les comptes joints. Elle autorise le Syndic à répartir les dépenses de l'exercice suivant les dispositions du règlement de copropriété et à appeler ou rembourser le solde éventuel incombant à chaque copropriétaire.

*Arrivent en cours de résolution : ANCAU- Mme CAUSSANEL (250) (14:24:00) -*

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **778 / 778** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Résolution n° 05**

**Désignation du cabinet CALOT ET ASSOCIES en qualité de syndic**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale désigne, en qualité de syndic le cabinet CALOT ET ASSOCIES.

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an et 9 mois qui commencera au jour de la présente assemblée générale pour se terminer le 31/03/2022. La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

L'assemblée générale accepte le contrat joint à la convocation en ses dispositions et modalités. Les honoraires prévues pour ce contrat, conforme aux disposition de la loi ALUR s'élèveront à 650.00 € TTC pour l'exercice

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **778 / 1000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les  
copropriétaires.

**Résolution n° 06**

## Information sur la fuite constatée en Décembre 2019

*Conditions de majorité de l'.*

A réception de la facture VEOLIA en décembre 2019, nous avons constaté une forte hausse de la consommation.

Nous avons dès ce moment, pris attache avec le conseil syndical et géré le dossier avec eux.

Nous nous sommes alors rapproché de chaque propriétaire pour savoir si la fuite pouvait être privative ou non.

Selon les retours, il sembla que ce n'était pas le cas.

Nous avons alors missionné l'entreprise MSE31 pour une recherche de fuite, réalisée en janvier 2020 (facturée envrion 220€ TTC).

Un devis de réparation a été établi par cette même société pour un montant de plus de 7000 € TTC pour le remplacement complet du tronçon de canalisation entre le compteur général et le pied du bâtiment (avec passage apparent).

Nous avons alors demandé un avis complémentaire au vu de ce montant.

Dans ce cadre, la société 3s a été missionnée pour effectuer une recherche de fuite par caméra. L'origine du dégât a été trouvée (cailloux ayant percé le tuyau) et la réparation a été chiffrée à 1210 € TTC.

Au titre des mesures conservatoire, nous avons alors validé ce devis et les travaux ont pu être réalisés au mois de Mars 2020.

Au vu de l'urgence de la situation et de l'état du compte bancaire de votre résidence, nous avons décidé de ne pas faire d'appels de fonds exceptionnels pour ces frais.

C'est pourquoi, nous procédons à la modification du budget prévisionnel pour l'exercice en cours (résolution suivante) en rajoutant la somme de 4000€, répartie comme suit :

- Perte eau : 2120€
- Recherche de fuite MSE 31 : 220€
- Recherche de fuite caméra 3S : 450€
- Réparation fuite 3S : 1210€

Une relève semestrielle intervient au mois de juin, le syndic demandera un dégrèvement à réception de la facture.

### Résolution n° 07

#### **Réajustement du budget prévisionnel pour l'exercice allant du 01/10/2019 au 30/09/2020**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale reconnaît que le budget était joint à la convocation de la présente assemblée générale. Elle approuve son montant détaillé par postes de dépenses, élaboré par le syndic et le conseil syndical, pour l'exercice du 01/10/2019 au 30/09/2020.

Arrêté à la somme de 4375.00 € TTC. La variation entre le budget déjà appelé et le nouveau budget sera répartie sur les appels restant à effectuer pour cet exercice.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **778 / 778** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

## Résolution n° 08

### Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice allant du 01/10/2020 au 30/09/2021

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/10/2020 au 30/09/2021, à la somme de 4575.00 € TTC.

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **778 / 778** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

## Résolution n° 09

### Désignation des membres du conseil syndical

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

Après avoir rappelé les membres sortants et avoir procédé à l'appel des candidats, le président de l'Assemblée passe au vote.

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical:

-Monsieur FRANC

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **778 / 1000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

## Résolution n° 10

### Modalités de consultation des membres du Conseil Syndical

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale décide que le syndic devra consulter le Conseil Syndical pour engager toute dépense qui exédera 500 € TTC.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **778 / 1000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

**Résolution n° 11**

Montant des marchés et contrats

*Conditions de majorité de l'Article 25.1.*

L'assemblée générale, après avoir délibéré, prend acte que le Syndic devra consulter l'assemblée générale pour tout marché ou contrat dont le coût serait supérieur à 2000 € TTC.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **778 / 778** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

**Résolution n° 12**

**Montant des marchés nécessitant un appel à la concurrence (article 21.2 de la loi SRU)**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

L'assemblée générale décide de fixer à 2000€, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et les contrats autres que celui du syndic, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **778 / 1000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

**Résolution n° 13**

**Fonds de réserve travaux Art. 14-2 Loi du 10 Juillet 1965.**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

La loi du 10 juillet 1965 impose à tous les immeubles datant de plus de cinq ans, la création d'un fonds de réserve travaux dont le montant ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel annuel soit 428.75 € TTC en l'espèce.

L'assemblée générale décide de fixer le montant du fonds de travaux à 5% soit 428,75€TTC. Cette somme, placée sur un livret A, sera exigible aux dates suivantes :

- 1er octobre 2020

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **778 / 1000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

**Résolution n° 14**

**Décision d'effectuer des travaux ayant pour objet: remplacement des luminaires dans la cage d'escalier**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Devis joints à la présente convocation :

\* EMGE devis n°27991 d'un montant de 2025.06 € TTC

\* SUD SATELLITES devis n°DV21901305 d'un montant de 1162.70 € TTC.

L'assemblée générale, après avoir entendu les explications données par le syndic et par le Conseil Syndical et en avoir délibéré, décide de faire réaliser les travaux remplacement des luminaires dans la cage d'escalier (identique à celui installé au dernier étage).

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise SUD SATELLITES prévue pour un montant prévisionnel de 1162,70 EUROS TTC.

Le budget travaux fixé est à la somme de 1162,70€, et sera appelé en 1 fois sur la base des tantièmes généraux.

Les appels seront exigibles aux dates suivantes :

- 100% le 10 juillet 2020

La référence du luminaire à encastrer sera demandé à SUD SATELLITES pour validation par le conseil syndical.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **778 / 778** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés.

**Résolution n° 15**

**Point d'information sur les épauffrures du mur pignon gauche de votre bâtiment.**

*Conditions de majorité de l'.*

Le 11 Février dernier, les pompiers ont procédé à une intervention sur le mur pignon gauche de votre résidence (suite appel d'un voisin pensant qu'une partie allait tomber sur la voie publique).

Nous avons été informé de ce problème le 12 Février et avons alors missionné l'entreprise ACROPOLE pour vérifier l'état du mur et le risque potentiel pour les voisins et les piétons.

Il en ressort que le mur est effectivement dans un mauvais état et que les travaux sont à prévoir rapidement mais ne présente pas de risque immédiat.

Devis joints à la présente convocation :

\* ACROPOLE devis n°DE 020/0163 d'un montant de 15 257.00 € TTC

Afin d'anticiper les travaux à venir, l'Assemblée Générale décide de provisionner la somme de .....

qui sera appelée sur la base des tantièmes généraux aux dates suivantes:

- .....% le .....

- .....% le .....

D'autres devis seront demandés, Monsieur TROUCHE donnera le nom et les coordonnées d'un maçon.

Arrivent en cours de résolution : E.N (222) (14:43:00) -

**Résolution n° 16**

Possibilité d'achat du parking de Madame TROUCHE

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Nous vous prions de bien vouloir prendre connaissance de la demande de Madame TROUCHE (voir courrier ci-joint):

Après en avoir délibéré, l'assemblée décide l'achat du parking de Madame TROUCHE pour le prix de dix mille euros et mandat éventuel à donner au cabinet CALOT & ASSOCIES pour mener à bien cette transaction.

Ce point sera remis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant 1 / 1000 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant 999 / 1000 tantièmes.

Ont voté contre : ANCAU- Mme CAUSSANEL (250), BRUNELLE Joel (250), E.N (222), FRANC Hubert Olivier (277),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

**Résolution n° 17**

**Autorisation a donner à Madame TROUCHE pour transformer son lot correspondant à un parking pour petit véhicule**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Et pour le cas où la réponse au premier point serait négative, je demande l'inscription d'un deuxième point:

Après en avoir délibéré, l'assemblée autorise Madame TROUCHE à transformer son lot correspondant à un parking pour petit véhicule, en deux lots de parkings pour motocyclettes ou scooters à deux ou plusieurs roues. (voir courrier ci-joint)

Monsieur TROUCHE précise que Madame TROUCHE se réserve le droit d'engager une procédure de division en deux lots distincts du lot n°5 existant.

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant 1 / 1000 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant 999 / 1000 tantièmes.

Ont voté contre : ANCAU- Mme CAUSSANEL (250), BRUNELLE Joel (250), E.N (222), FRANC Hubert Olivier (277),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires  
présents ou représentés .

**Résolution n° 18**

**Questions diverses (sans vote)**

- Fibre optique: L'assemblée générale précise que les interventions sur les parties communes nécessitent l'accord du syndic.
- Un chiffrage sera effectué pour la sortie et entrée des containers ainsi que le nettoyage du couloir d'entrée

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 15 :30.

Article 42 – alinéa 2 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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délais 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.-*

### Le président

Monsieur BRUNELLE Joel

### Les scrutateurs

Mme ou M. FRANC Hubert  
Olivier

### Le secrétaire

LE SYNDIC

