



Procès-verbal de l'Assemblée Générale spéciale de la Copropriété

LA BOURIETTE

4 RUE ALAIN FOURNIER
31300 TOULOUSE

Les copropriétaires de l'immeuble LA BOURIETTE, 4 RUE ALAIN FOURNIER – 31300 TOULOUSE, se sont réunis en Assemblée Générale Spéciale annuelle le

lundi 28 avril 2025 à 16 heures.

Salle commune de la résidence, 4 RUE ALAIN FOURNIER – 31300 TOULOUSE
ou visioconférence ou pouvoir ou vote par correspondance

Sur convocation adressée par le syndic.

1. ELECTION DU PRÉSIDENT(E) DE SÉANCE
2. ELECTION DU (DE LA) OU DES SCRUTATEUR(TRICE/S) DE SEANCE
3. ELECTION DU (DE LA) SECRÉTAIRE DE SÉANCE
4. POINT D'INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVÉ CLIENTS
5. RAPPORT D'ACTIVITÉ
6. RATIFICATION DES TRAVAUX DE REMplacement DE LA CENTRALE DE TRAITEMENT D'AIR DE L'ACCUEIL DE LA RESIDENCE
7. DECISION A PRENDRE QUANT A LA DESIGNATION D'UN BUREAU D'ETUDE DANS LE CADRE DU PROJET DE RENOVATION DE L'ESPACE PISCINE LOT PLOMBERIE /ELECTRICITE
8. DECISION A PRENDRE QUANT A LA DESIGNATION D'UN BUREAU D'ETUDE DANS LE CADRE DU PROJET DE RENOVATION DE L'ESPACE PISCINE LOT ETANCHEITE
9. DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DE L'ESPACE PISCINE
10. DECISION A PRENDRE QUANT A LA CONSTITUTION DE PROVISION TRAVAUX DANS LE CADRE DU PROJET DE RENOVATION DE L'ESPACE PISCINE
11. POINT D'INFORMATION RELATIVE A LA NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D ASSEMBLEE GENERALE - Loi du 09/04/2024
12. QUESTIONS DIVERSES

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance. L'état des signatures, à cet instant, permet de constater :

PRESENTS : 27 copropriétaires représentant 4 771 sur 10 000 tantièmes, soit :

MLLE ALIBERT et Mr GUIBAL (173), MR BAGHDADI Wissam (94), MR ET MME BLANC - TAILLEUR (147), INDIVISION BOUTET (107), M. BURATTI Christophe (213), SARL CANOPEE (107), MR CAVALIER et Mme GALVIER (94), MME COEURDACIER DE GESNE Sylvie (107), INDIVISION COLLET / RONDEAU (145), MR ET MME CUSSONNET (223), MME CUVELIER Christelle (239), MR DAVIES Darren (144), MR ET MME FLARY (152), MR ET MME GAUCHE (111), MME HOARAU Marie Annick (109), SARL J.A.P.P (107), MR MAMMOSA Cédric (107), SARL MASYANN (296), MR RAMBAUD (470), MR ET MME ROUXEL (144), MR ET MME SENAC (190), MR SOULAN Frédéric (239), MR SOULAN Jean Jacques (111), MR TASSEL (111), MME TOURNOUX LEVAIN Sophia (94), MR ET MME VERDIER Alain (587), MR ZOUBIAN Ghassan (150)

Dont :

Sur place : 4 copropriétaires représentants 695 sur 10 000 tantièmes, soit :

MLLE ALIBERT et Mr GUIBAL (173), MR ET MME CUSSONNET (223), MME HOARAU Marie Annick (109), MR ET MME SENAC (190)

Par visioconférence : 3 copropriétaires représentants 312 sur 10 000 tantièmes, soit :

MR BAGHDADI Wissam (94), SARL J.A.P.P (107), MR SOULAN Jean Jacques (111)

Votants par correspondance : 11 copropriétaires représentants 2 049 sur 10 000 tantièmes, soit :

MR ET MME BLANC - TAILLEUR (147), SARL CANOPEE (107), MME COEURDACIER DE GESNE Sylvie (107), INDIVISION COLLET / RONDEAU (145), MR DAVIES Darren (144), MR ET MME GAUCHE (111), SARL MASYANN (296), MR ET MME ROUXEL (144), MR TASSEL (111), MR ET MME VERDIER Alain (587), MR ZOUBIAN Ghassan (150)

Représentés : 9 copropriétaires représentant 1 715 sur 10 000 tantièmes, soit :

INDIVISION BOUTET (107) représenté par MR ET MME CUSSONNET, M. BURATTI Christophe (213) représenté par MR ET MME CUSSONNET, MR CAVALIER et Mme GALVIER (94) représenté par MR ET MME CUSSONNET, MME CUVELIER Christelle (239) représenté par MR ET MME CUSSONNET, MR ET MME FLARY (152) représenté par MME HOARAU Marie Annick, MR MAMMOSA Cédric (107) représenté par MME HOARAU Marie Annick, MR RAMBAUD (470) représenté par MME HOARAU Marie Annick, MR SOULAN Frédéric (239) représenté par MR SOULAN Jean Jacques, MME TOURNOUX LEVAIN Sophia (94) représenté par MME HOARAU Marie Annick

ABSENTS : 31 copropriétaires représentant 5 229 sur 10 000 tantièmes, soit :

SARL ALIENOR LVH (144), MR ANDRAU Pierre-Yves (111), MR ARNAUD Pierre (94), MR AUGE Nicolas (147), MR ET MME AVERSO (92), MR ET MME BENETEAU (147), MR BONNET Théo (109), MR ET MME BUCHANAN (146), MR CANON (186), MR CUBELLS Grégori (88), MR ET MME DENNEDY (107), MME DURAIN Monique (96), MR FERRIGNO Christophe (111), MR ET MME FIGUE (107), MR GARDE Maxime (113), MR ET MME GROSPERRIN Raphael (222), MR HANOCA (94), M ET MME LE GUEN Yannick / Gaëlle (147), MR LECORNET (112), MR LEROUX Philippe (446), SARL LES ANGES (145), MR MELLET Alexandre (150), MR ET MME MESLI (173), MR ET MME MICHAUX (385), MR PAYET (88), MR PIQUEREAU Stéphane (109), MR PUECH Jean (293), SARL ROLAJUETSIOLTH (107), MR ET MME SABATHIER (94), SAS BACKB REO France (694), MR ET MME SCULLY (172)

Point 1 : ELECTION DU PRÉSIDENT(E) DE SÉANCE

Les copropriétaires MR BAGHDADI Wissam (94), INDIVISION COLLET / RONDEAU (145), SARL J.A.P.P (107) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillant.

L'Assemblée Générale nomme, en qualité de Président(e) de séance, M. CUSSONNET

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 24 votants soit 4 425 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant
- Se sont abstenus : néant

La résolution est adoptée (4 425/4 425 en voix). (Article 24)

Point 2 : ELECTION DU (DE LA) OU DES SCRUTATEUR(TRICE/S) DE SEANCE

Les copropriétaires MR BAGHDADI Wissam (94), INDIVISION COLLET / RONDEAU (145), SARL J.A.P.P (107) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillant.

L'Assemblée Générale nomme, en qualité de scrutateur(trice/s) de séance, MME HOARAU Marie Annick

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 24 votants soit 4 425 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant
- Se sont abstenus : néant

La résolution est adoptée (4 425/4 425 en voix). (Article 24)

Point 3 : ELECTION DU (DE LA) SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Les copropriétaires MR BAGHDADI Wissam (94), INDIVISION COLLET / RONDEAU (145), SARL J.A.P.P (107) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillant.

L'Assemblée Générale nomme, en qualité de secrétaire de séance, le syndic Jean TELLIER.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 24 votants soit 4 425 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant
- Se sont abstenus : néant

La résolution est adoptée (4 425/4 425 en voix). (Article 24)

Point 4 : POINT D'INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVÉ CLIENTS

Un extranet est ouvert pour répondre à vos besoins sur le site : www.stea-fit.com

Il vous permet donc d'accéder gratuitement et immédiatement à vos informations personnelles (décomptes, appels de fonds, etc.).

Vous pouvez y trouver également :

- le règlement de copropriété,
- les procès-verbaux d'assemblées générales,
- les convocations d'assemblées générales,
- le carnet d'entretien,
- les comptes-rendus de visites,
- la saisie des votes par correspondance pour les assemblées générales
- des informations relatives à la copropriété.

Les membres du conseil syndical disposent d'un espace spécifique dans lequel ils peuvent consulter :

- le justificatif des dépenses de l'exercice en cours,
- le suivi budgétaire de l'exercice en cours,
- les relevés des comptes bancaires de la copropriété.

L'accès à l'espace personnel, via le site www.stea-fit.com, requiert un identifiant et un mot de passe. Ces codes vous sont transmis sur simple demande en agence et apparaissent sur chaque appel de fonds.

S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

Point 5 : RAPPORT D'ACTIVITÉ

Ci-joint rapport d'activité

Le syndic fait lecture de son rapport de gestion au cours de l'exercice du 01/04/2024 au 31/03/2025. S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

Point 6 : RATIFICATION DES TRAVAUX DE REMplacement DE LA CENTRALE DE TRAITEMENT D'AIR DE L'ACCUEIL DE LA RESIDENCE

Cf. rapport d'activité

L'assemblée générale, après avoir délibéré, ratifie les travaux de remplacement de la centrale de traitement d'air de l'accueil de la résidence faits par l'entreprise TUNZINI pour un montant de 14 465,23 € TTC, autorise le syndic à procéder aux appels de fonds suivant la clé de répartition " charges communes générales " selon les dates d'exigibilité suivantes : 01/05/2025, accepte le montant des honoraires travaux du syndic soit :

- < 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
- entre 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)
- > 50 000,00 € TTC : 3 % HT (3.60% TTC)

Résultat du vote :

- | | |
|----------------------|----------------------------------|
| - Ont voté 'Pour' : | 27 votants soit 4 771 tantièmes. |
| - A voté 'Contre' : | néant |
| - Se sont abstenus : | néant |

La résolution est adoptée (4 771/4 771 en voix). (Article 24)

Point 7 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA DESIGNATION D'UN BUREAU D'ETUDE DANS LE CADRE DU PROJET DE RENOVATION DE L'ESPACE PISCINE LOT PLOMBERIE /ELECTRICITE

Les copropriétaires INDIVISION COLLET / RONDEAU (145) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillant.

Cf. Rapport d'activité

Devis joint à la présente convocation :

- Société EFFITECHNIQUE pour un montant TTC de 6 792,00 €

Coût estimatif pour un lot de 111 tantièmes : 75,39 €

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés, et après avoir délibéré, décide :

- De réaliser une étude et conception du traitement d'air et électricité
- Pour un montant TTC de 6 792,00 €
- De retenir la Société EFFITECHNIQUE
- d'autoriser le syndic à procéder aux appels de fonds suivant la clé de répartition " charges communes générales " selon les dates d'exigibilité suivantes : 01/05/2025
- d'accepter le montant des honoraires travaux du syndic soit :
 - < 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
 - entre 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)
 - > 50 000,00 € TTC : 3 % HT (3.60% TTC)

Après concertation avec l'assemblée générale, les honoraires du syndic seront validés à un montant de 3 % HT (3.60% TTC)

RAPPEL DES TEXTES :

- Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot (...) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.
- Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la convention à titre onéreux.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 26 votants soit 4 626 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant
- Se sont abstenus : néant

La résolution est adoptée (4 626/4 626 en voix). (Article 24)

Point 8 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA DESIGNATION D'UN BUREAU D'ETUDE DANS LE CADRE DU PROJET DE RENOVATION DE L'ESPACE PISCINE LOT ETANCHEITE

Cf. Rapport d'activité

Devis joint à la présente convocation :

- Société OTCE pour un montant TTC de 10 128,00 €

Coût estimatif pour un lot de 111 tantièmes : 50,63 €

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés, et après avoir délibéré, décide :

- De réaliser l'élaboration d'un diagnostic et rédaction du CCTP
- Pour un montant TTC de 10 128,00 €
- De retenir la Société OTCE
- d'autoriser le syndic à procéder aux appels de fonds suivant la clé de répartition " charges communes générales " selon les dates d'exigibilité suivantes : 01/05/2025
- d'accepter le montant des honoraires travaux du syndic soit :
 - < 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
 - entre 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)
 - > 50 000,00 € TTC : 3 % HT (3.60% TTC)

Après concertation avec l'assemblée générale, les honoraires du syndic seront validés à un montant de 3 % HT (3.60% TTC)

RAPPEL DES TEXTES :

- Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot (...) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.
- Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la convention à titre onéreux.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 27 votants soit 4 771 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant
- Se sont abstenus : néant

La résolution est adoptée (4 771/4 771 en voix). (Article 24)

Point 9 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DE L'ESPACE PISCINE

Cf. Rapport d'activité

Devis joint à la présente convocation :

- Société MADE FOR MEET pour un montant TTC de 4 561,32 €

Coût estimatif pour un lot de 111 tantièmes : 75,39 €

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés, et après avoir délibéré, décide :

- De réaliser les travaux de remise en état de l'espace piscine
- Pour un montant TTC de 2250 €
- de mandater le Conseil Syndical assisté du Syndic pour faire le choix définitif de l'entreprise intervenante.
- d'autoriser le syndic à procéder aux appels de fonds suivant la clé de répartition " charges communes générales " selon les dates d'exigibilité suivantes : 01/05/2025
- d'accepter le montant des honoraires travaux du syndic soit :
 - < 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
 - entre 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)
 - > 50 000,00 € TTC : 3 % HT (3.60% TTC)

Après concertation avec l'assemblée générale, les honoraires du syndic seront validés à un montant de 3 % HT (3.60% TTC)

RAPPEL DES TEXTES :

- Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot (...) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.
- Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la convention à titre onéreux.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 26 votants soit 4 664 tantièmes.
- A voté 'Contre' : 1 votants soit 107 tantièmes.
- Se sont abstenus : néant

La résolution est adoptée (4 664/4 771 en voix). (Article 24)

Point 10 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA CONSTITUTION DE PROVISION TRAVAUX DANS LE CADRE DU PROJET DE RENOVATION DE L'ESPACE PISCINE

Cf. Rapport d'activité

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés dans les résolutions précédentes, et après avoir délibéré, décide :

- De constituer une provision pour le financement des travaux
- Pour un montant TTC de 100 000€ (*Coût estimatif pour un lot de 111 tantièmes : 1 110,00 €*)
- d'autoriser le syndic à procéder aux appels de fonds suivant la clé de répartition " charges communes générales " selon les dates d'exigibilité suivantes : 01/07/2025 et 01/10/2025.
- d'accepter le montant des honoraires travaux du syndic soit :
 - < 15 999,00 € TTC : 5 % HT (6 % TTC)
 - entre 16 000,00 € TTC jusqu'à 50 000,00 € TTC : 4 % HT (4.8 % TTC)
 - > 50 000,00 € TTC : 3 % HT (3.60% TTC)

Après concertation avec l'assemblée générale, les honoraires du syndic seront validés à un montant de 3 % HT (3.60% TTC)

RAPPEL DES TEXTES :

- Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot (...) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.
- Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la convention à titre onéreux.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 25 votants soit 4 077 tantièmes.
 - A voté 'Contre' : 1 votants soit 107 tantièmes.
 - Se sont abstenus : 1 votants soit 587 tantièmes.
- MR ET MME VERDIER Alain (587)

La résolution est adoptée (4 077/4 184 en voix). (Article 24)

Point 11 : POINT D'INFORMATION RELATIVE A LA NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D ASSEMBLEE GENERALE - Loi du 09/04/2024

La réglementation en copropriété évolue. Dorénavant, les convocations aux assemblées générales et les procès-verbaux seront adressés par lettre recommandée électronique. Cette mesure, issue de la loi du 9 avril 2024, vise à faciliter la communication en copropriété et à réduire le coût engendré par l'envoi postal pour les copropriétaires. Cependant, vous pourrez conserver l'envoi postal de ces documents. Cependant, vous pouvez conserver l'envoi postal de ces documents. Chaque copropriétaire, en se rendant sur l'espace extranet, peut valider l'une ou l'autre des options.

Point 12 : QUESTIONS DIVERSES

Sans objet.

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le(la) Président(e) lève la séance.

Il est 18 heures

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le(a) Président(e), le(s) scrutateur(s) et le Secrétaire de séance.

Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat. »

« 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. »

« S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Code de procédure civile - art. 32.1:

« Celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés.»

Fait le 28/04/2025

Président : MR ET MME CUSSONNET

Scrutateur : MME HOARAU Marie Annick

Philippe CUSSONNET

✓ Certified by  yousign

Marie Annick HOARAU

✓ Certified by  yousign

Secrétaire : Jean TELLIER stea fit

STEA FIT

✓ Certified by  yousign

INFORMATIONS RELATIVES AUX DONNEES A CARACTERE PERSONNEL (Règlement européen UE 2016/679)

*L'assemblée générale prend acte que : STEA FIT est amené à collecter et traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic.
Le délégué à la protection des données (DPO) désigné par le cabinet est Jérôme BOY (j.boy@stea-fit.com)*

D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, et le décret n°72-678 du 20 juillet 1972, les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux 1967. Les données à caractère personnel peuvent être transmises au service gestion, comptabilité du cabinet, notaire, copropriétaires, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, prestataires intervenant dans l'immeuble.

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965. Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972). Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées. Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du Règlement européen (UE) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21. Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL - 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS cedex 02 – tel : 01 53 73 22 22 - www.cnil.fr