

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

**LA TOURMALINE
11 RUE ANDRE CITROEN
31130 BALMA**

Le **lundi 19 juin 2023** à 17h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis Cabinet Calot & Associés 24, Rue d'Aubusson 31000 TOULOUSE

Copropriétaires présents et représentés:

Monsieur BARBOTIN Sébastien (91) - Madame BASINI (95) - Monsieur BELOU (156) - Mme et M. BLEY (220) - Mme ou M. BRISSON Romain (112) - Mme et M. CALMELS ET VIDAL Hélène et Manuel (122) - Monsieur CALOT Yann (206) - Mme ou M. CAMMAS François (118) - Monsieur CHEVRIER (117) - Mme et M. CLOUP Cyril (112) - Monsieur COUSSINOUX Christophe (120) - Mme et M. DA COSTA et LAFON (119) - Mme et M. DOLE Alain (122) - Monsieur FERROUX Fabrice (119) - Mme et M. FREIN (118) - Monsieur GRACIA Jésus (117) - Mme et M. GRANDIN (114) - Mme et M. HENRIET (106) - Madame JACQUES Sandrine (89) - Madame LOIR-MONGAZON Maureen (95) - M. et Mme MASBOU ET ESTRABOLS Romain et Audrey (94) - Mme et M. MAURY (100) - Monsieur MIQUEL Olivier (119) - Mme et M. MONTAGNE (104) - Mme et M. PINARD LEGRY (110) - Mme et M. PUJOL Frédéric (118) - Mme et M. RIGAL Jacques Martine (122) - Mme ou M. SAIZ ET FORI Anne Marie et Joseph (112) - Mme ou M. TOURNIE Reine et Jacques (96) - Monsieur ZEBO (124) -

sont présents ou représentés :

30 / 83 copropriétaires, totalisant

3567 / 10000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

M. et Mme ADOR Joel (111), Madame AIT OUARABI Marion (107), Monsieur ALBANO Pascal (106), Madame ARNOUX (101), S.A.R.L. B YMO (160), Mme et M. BILLAND (96), Madame BLANC Aurélie (124), Madame BOUCHACOURT Lucie (95), Madame BURLET Andrée (109), Monsieur CAZES (109), Monsieur CHEZE Pierre-Benoit (113), Monsieur CHOLIER Antoine (226), Mme et M. COUSSERANS Jean Pierre (120), Monsieur D AGUANNO Florian (101), Madame DEBOOSERE (109), Mme et M. DESRAVINES (110), Mme ou M. DUBOIS Gilles (107), Monsieur DUVAL Daniel (111), Madame FAFI (122), Monsieur FRAITURE (92), Mme ou M. GARNIER Cyrille et Catherine (104), Monsieur GIQUEL (94), M. et Mme GRUSON François (117), Monsieur GUMBEL Peter (95), Monsieur HAAS Eric (112), Madame HAUMESSER Nadine (121), Mme et M. HUA et AU YEUNG (124), Mme et M. IKOUNGA NGOMA (225), Mme et M. JACQUET (154), Société LA TOURMALINE (604), Mme et M. LACHEVRE (113), Mme et M. LAGADEUC (99), Monsieur LE NAGARD Alexis (96), Monsieur LEGRAND Antoine (108), Monsieur MARCADE FLORENT (100), Monsieur MARCINIAK Nicolas (96), Madame MERIC Anne-Marie (117), Madame MONCAMP Christiane (94), Monsieur MOUNIE Romuald (90), Monsieur MUTZIG Jacky (115), Madame OPTAT Véronique (95), Monsieur PORTE (94), Société PRIVILEGE HOTELS & RESORTS (0), Mme et M. REYNAUD ET ANDRE Pauline et Nicolas (115), Madame RYFER (101), Mme et M. SANCHEZ Denis (115), Monsieur SEIGEL TAREPA (102), Mme et M. SIBERTIN BLANC (96), Madame SUDRE Sabrina (112), Monsieur TINSLEY Peter (162), Monsieur VERGE Fabrice (116), Monsieur VERZIER (119), Mme ou M. VIALADE et JAMMY Baptiste et Martine (99),

sont absents ou non représentés : 53 / 83 copropriétaires, totalisant

6433 / 10000 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Election du Président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale du 19 juin 2023 désigne le Président de séance Madame RIGAL

Vote(nt) **POUR** : 30 copropriétaire(s) totalisant **3567 / 3567** tantièmes.

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

Question n° 02

Election du ou des scrutateur(s) de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale du 19 juin 2023 désigne en qualité de scrutateur Mme FORI

Vote(nt) **POUR** : 30 copropriétaire(s) totalisant **3567 / 3567** tantièmes.

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

Question n° 03

Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale du 19 juin 2023 désigne en qualité de secrétaire Bastien CASTERAN.

Vote(nt) **POUR** : 30 copropriétaire(s) totalisant **3567 / 3567** tantièmes.

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

Question n° 04

Approbation des comptes de l'exercice 2022

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 01/01/2022 au 31/12/2022 pour un montant de 30 132.04 € . 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.

Vote(nt) **POUR** : 29 copropriétaire(s) totalisant **3445 / 3445** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **122 / 3567** tantièmes.
Se sont abstenus : RIGAL Jacques Martine (122),

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

Question n° 05

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 procédé à l'appel des candidats, le Président de l'assemblée passe au vote. L'assemblée générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical :

Mme RIGAL
M. CLOUP

Vote(nt) **POUR** : 30 copropriétaire(s) totalisant **3567 / 10000** tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : 30 copropriétaire(s) totalisant **3567 / 3567** tantièmes.

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

Question n° 06

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 excédera 2000€ TTC.

Vote(nt) **POUR** : 30 copropriétaire(s) totalisant **3567 / 10000** tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : 30 copropriétaire(s) totalisant **3567 / 3567** tantièmes.

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

Question n° 07

Montant des marchés et contrats

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la 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 3000€ TTC.

Vote(nt) **POUR** : 30 copropriétaire(s) totalisant **3567 / 10000** tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : 30 copropriétaire(s) totalisant **3567 / 3567** tantièmes.

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

Question n° 08

Mise en concurrence des entreprises

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 faire un appel d'offres avec mise en concurrence dès que le montant global du marché s'élève à plus de 3000€ TTC.

Vote(nt) **POUR** : 30 copropriétaire(s) totalisant **3567 / 10000** tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : 30 copropriétaire(s) totalisant **3567 / 3567** tantièmes.

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

Question n° 09

Réajustement du budget prévisionnel

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 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de 121675,00€. La variation entre le budget déjà appelé et le nouveau budget sera répartie sur les appels restant à effectuer pour cet exercice.

L'augmentation du budget est liée à la reprise de l'ensemble des contrats par le syndicat des copropriétaires qui étaient gérés par PRIVILEGE auparavant.

Vote(nt) **POUR** : 30 copropriétaire(s) totalisant **3567 / 3567** tantièmes.

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

Question n° 10

Budget prévisionnel de l'exercice suivant

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget prévisionnel joint à la convocation, décide d'approuver celui-ci pour la somme de 121675,00€.

Vote(nt) **POUR** : 30 copropriétaire(s) totalisant **3567 / 3567** tantièmes.

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

Question n° 11

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

Conditions de majorité de l'Article 24.

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 6083,75€ en l'espèce.

Le montant sera appelé en deux fois:

50% 1er juillet 2023

50% 1er octobre 2023

Vote(nt) **POUR** : 30 copropriétaire(s) totalisant **3567 / 3567** tantièmes.

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

Question n° 12

Modalités de consultation des comptes

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale prend acte que les pièces justificatives des comptes pourront être consultées par les copropriétaires, autres que ceux composant le conseil syndical, dans les 15 jours précédant l'assemblée générale sur prise de rendez-vous 48h à l'avance.

Vote(nt) **POUR** : 30 copropriétaire(s) totalisant **3567 / 3567** tantièmes.

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

Question n° 13

Réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, prend acte que l'établissement d'un plan pluriannuel de travaux est obligatoire dans toutes les copropriétés et est appelée à se prononcer suivant devis joint à la convocation, de l'entreprise :

ACCEO : 7084,80€ TTC

Le budget travaux fixé 7084,80€, et sera appelé en 1 fois sur la base des tantièmes généraux.

L'assemblée générale mandate le conseil syndical pour effectuer le choix de l'entreprise, le syndic s'informera également sur la réglementation en terme d'obligation légale, à avoir si la date à prendre en compte pour l'obligation de réaliser le PPPT court à compter du dépôt de permis de construire ou la date de réception des ouvrages.

Les fonds seront appelés au 1er octobre 2023.

Vote(nt) **POUR** : **28** copropriétaire(s) totalisant **3362 / 3472** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **110 / 3472** tantièmes.
Ont voté contre : PINARD LEGRY (110),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **95 / 3567** tantièmes.
Se sont abstenus : BASINI (95),

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

Question n° 14

Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet : mise en conformité de l'alarme incendie *Conditions de majorité de l'Article 24.*

Devis joint à la présente convocation :

- ADI pour un montant de 2 895.74 € TTC

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants: ADI

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise ADI prévue pour un montant prévisionnel de 2895,74EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurance y afférents, d'un montant total de 2895,74EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges communes générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 trimestre :

- 100% exigible le 1er juillet 2023

Vote(nt) **POUR** : **28** copropriétaire(s) totalisant **3362 / 3567** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **205 / 3567** tantièmes.
Ont voté contre : BASINI (95), PINARD LEGRY (110),

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

Question n° 15

Validation des honoraires pour travaux de mise en conformité de l'alarme incendie

Conditions de majorité de l'Article 24.

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistant : mise en conformité de l'alarme incendie précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 3 % HT du montant HT des travaux soit 94.76 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux précédemment votés.

Vote(nt) **POUR** : **29** copropriétaire(s) totalisant **3472 / 3567** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **95 / 3567** tantièmes.
Ont voté contre : BASINI (95),

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

Question n° 16

Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet : mise en conformité du système de désenfumage

Conditions de majorité de l'Article 24.

Devis joint à la présente convocation :

- ADI pour un montant de 2 087.73 € TTC

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants: mise en conformité du système de désenfumage .

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise ADI prévue pour un montant prévisionnel de 2087,73 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurance y afférents, d'un montant total de 2087,73EUROS TTC seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges communes générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 trimestre:

- 100 % exigible le 1er janvier 2024

Vote(nt) **POUR** : **29** copropriétaire(s) totalisant **3472 / 3567** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **95 / 3567** tantièmes.
Ont voté contre : BASINI (95),

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

Question n° 17

Validation des honoraires pour travaux pour mise en conformité du système de désenfumage

Conditions de majorité de l'Article 24.

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistant : mise en conformité du système de désenfumage précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 3 % HT du montant HT des travaux soit 68.31 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux précédemment votés.

Vote(nt) **POUR** : **29** copropriétaire(s) totalisant **3472 / 3567** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **95 / 3567** tantièmes.
Ont voté contre : BASINI (95),

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

Question n° 18

Autorisation permanente accordée aux forces de police municipale de pénétrer dans la résidence

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

L'assemblée générale après avoir délibéré, autorise le syndic à faire appel aux forces de police municipale pour intervenir dans la résidence en cas de besoin. Cette autorisation ne préjudice pas au droit de chacun des résidants d'appeler les forces de police municipale, nationale ou de gendarmerie.

Vote(nt) **POUR** : **30** copropriétaire(s) totalisant **3567 / 10000** tantièmes.

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(nt) **POUR** : **30** copropriétaire(s) totalisant **3567 / 3567** tantièmes.

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

Question n° 19

Questions diverses

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat. Possibilité d'un second vote avec majorité allégée pour les travaux d'amélioration.
4. Art.26-1 : Lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

L'ordre du jour étant épousé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 19h.

DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " 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 1 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 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe *BRED Banque Populaire*.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - www.vialink.fr



Signatures électroniques
