



FONCIA PYRÉNÉES GASCOGNE

33 Avenue du Régiment de Bigorre - 65000 TARBES
Tél. : 05 62 34 54 33 - Fax : 05 62 93 06 64 - tarbes@foncia.fr

ME M DESCAMPS CHRISTIAN OU NELLY
111 CHEMIN DES 3 PLATANES
65500 VIC EN BIGORRE

Réf. : 101 281

Immeuble :
SDC LE PALAIS DE GESTAS
12 BIS RUE DU MARECHAL FOCH
65000 TARBES

TARBES, le 20 Janvier 2021

Objet : Diffusion procès-verbal

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver, ci-joint, le procès-verbal de l'Assemblée Générale de votre résidence qui s'est tenue le Mercredi 30 Décembre 2020.

Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre disposition,

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

Aurore AIMON
RESPONSABLE DE CLIENTELE
05.62.34.86.55

P.J. : procès-verbal

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble
SDC LE PALAIS DE GESTAS
12 BIS RUE DU MARECHAL FOCH

65000 TARBES

➤ **Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire** ◀
Du 30/12/2020

L'an deux mille vingt, le trente décembre à dix-huit heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

**SDC LE PALAIS DE GESTAS
12 BIS RUE DU MARECHAL FOCH
65000 TARBES**

100% VOTE PAR CORRESPONDANCE

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **13** copropriétaires représentant **7908** voix sur **10000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

BAYOUMEU CEDRIC (435), CURCO LLOVERA CARLA (438), RAYNAL JEAN (439), SCAPA (780), .

Soit un total de **2092** voix.

Ont été reçus par le syndic sans indication du nom du mandataire et distribués par un membre du conseil syndical / le président de séance conformément à l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967 les mandats des copropriétaires suivants :

déoulant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

AA NF.

ORDRE DU JOUR

1. **POINT D INFORMATION RELATIF AU BUREAU DE L ASSEMBLEE GENERALE.**
2. **ELECTION DU PRESIDENT**
3. **ELECTION D'UN SECRETAIRE**
4. **DOSSIER DES MESSIEURS DEPLANTES - LOCATAIRE AU 4EME ETAGE
INTERVENTION DE MME CAMPAGNOLLE**
5. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE**
6. **DESIGNATION DU SYNDIC**
7. **DISPENSE A L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC**
8. **COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**
9. **DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**
 - 9.1 **Candidature de Madame DESCAMPS Nelly**
 - 9.2 **Candidature de Madame FAROULT MAGALI**
 - 9.3 **Candidature de Mademoiselle YONNET**
10. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2020 AU 30/09/2021**
11. **DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/10/2020 AU 30/09/2021**
12. **INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'Assemblées Générales:**
13. **REALISATION DES TRAVAUX DE REFECTION DE LA CAGE D ESCALIER**
 - 13.1 **PRINCIPE DES TRAVAUX**
 - 13.2 **CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET**
 - 13.3 **MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL**
 - 13.4 **HONORAIRES DU SYNDIC**
 - 13.5 **MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**
 - 13.6 **AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REFECTION DE LA CAGE D ESCALIER**
14. **REALISATION DES TRAVAUX DE PASSAGE CAMERAS DES COLONNES D EVACUATION AFIN D ETABLIR DES DEVIS DE CHEMISAGE DE CELLE-CI**
 - 14.1 **PRINCIPE DES TRAVAUX**
 - 14.2 **MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL**
 - 14.3 **AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REFECTION DE LA CAGE D ESCALIER**

15. REALISATION DES TRAVAUX DE REPRISE DU BALCON DE MME DIRIG
15.1 PRINCIPE DES TRAVAUX

15.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET

15.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL

15.4 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

16. CHANGEMENT D'AFFECTION DU LOT N° 8 APPARTENANT M. GIL

**17. AUTORISATION A MME REGNIER D'EFFECTUER DES TRAVAUX
D'INSTALLATION D UN CLIMATISEUR POUR LE LOT 1 ET 2**

18. QUESTIONS DIVERSES

DB AF

RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. POINT D INFORMATION RELATIF AU BUREAU DE L ASSEMBLEE GENERALE.

Majorité nécessaire : Sans vote

L'article 22-3, 4° de l'Ordonnance du 25 mars 2020 n°2020-304 prévoit que dans le cas d'une assemblée générale où les décisions sont prises au seul moyen du vote par correspondance, « le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic, assure les missions qui incombent au président de séance ».

Compte tenu du format exceptionnel de cette assemblée, l'élection de scrutateur n'est pas possible. La rédaction du procès-verbal sera assurée par le syndic, conformément à l'article 15 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

Compte tenu de ce qui précède, les missions incombant au président de séance sont assurées par MME FAROULT, en sa qualité de membre du conseil syndical.

Il sera chargé notamment de participer aux opérations de dépouillement des votes par correspondance, vérifier la feuille de présence et le procès-verbal avant de les signer.

Le secrétariat de séance (rédaction du procès-verbal) est assuré par MME AIMON Aurore, représentant le cabinet FONCIA PYRENEE GASCOGNE.

2. ELECTION DU PRESIDENT

Majorité nécessaire : Sans Vote

Mme FAROULT est élue Présidente.

3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

Majorité nécessaire : Sans Vote

Mme Aurore AIMON, représentant le cabinet FONCIA PYRENEES GASCOGNE, est élue secrétaire.

4. DOSSIER DES MESSIEURS DEPLANTES - LOCATAIRE AU 4EME ETAGE INTERVENTION DE MME CAMPAGNOLLE

Majorité nécessaire : Sans Vote

L'assemblée générale est informée du suivi du dossier concernant le comportement de Messieurs DEPLANTE – locataire de MME REGNIER – 4EME ETAGE et notamment :

- Suite à l'assemblée générale de l'année dernière, le conseil syndical, le syndic et les services de la Mairie, le service Syndic et Gestion se sont fortement impliqués afin de régler les divers problèmes de comportement/ d'hygiène et de sécurité dans cet appartement.
- De nombreux rendez-vous ont eu lieu avec le maire, les services psychologique, l'hygiène, et la Police Municipale.
- Nous avons pu rentrer à 2 reprises dans l'appartement, ou il a été constaté les dires des occupants depuis des années.
- Des travaux sur la gaz ont pu être réalisés dans l'appartement (difficilement compte tenu de l'état général).

BD NF

Suite au départ de MME CAMPAGNOLLE du service de conciliation de la Ville de Tarbes qui a fait un travail important sur ce dossier. Nous avons contacté sa remplaçante MME TOULOUSE, qui reprend le dossier. Nous ferons un point avec les personnes concernées et le conseil syndical à la rentrée. Un courrier sera adressé au Juge des Tutelles.

5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 30/09/2019 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/10/2018 au 30/09/2019, comprenant :
 - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6^{ème} jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/10/2018 au 30/09/2019.

M. GIL souligne que les forfaits de consommation qui ont été imputés à MME REIGNER, doit être pris en charge par les responsables.

POUR : 5529 sur 5683 tantièmes.

CONTRE : 154 sur 5683 tantièmes.

GIL PHILIPPE (154).

ABSTENTIONS : 2225 tantièmes.

CAZAMAYOU SEBASTIEN (447), DESCAMPS CHRISTIAN OU NELLY(960), PITTONI NADIA (415), YONNET(403),

13 copropriétaires totalisent 7908 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

6. DESIGNATION DU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Pièce Jointe : Contrat de syndic « type »

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale désigne FONCIA PYRENEES GASCOGNE, dont le siège social est 5 RUE DES TIREDOUS CS 27576 64000 PAU en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 31/03/2020 jusqu'au 31/03/2021.

Son établissement secondaire, FONCIA PYRENEES GASCOGNE 33 AV DU REGIMENT DE BIGORRE 65000 TARBES assurera la gestion quotidienne de l'immeuble.

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

rd

nf

POUR : 7394 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 360 sur 10000 tantièmes.

SOLA JOSYANE (360).

ABSTENTIONS : 154 tantièmes.

GIL PHILIPPE (154).

13 copropriétaires totalisent 7908 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

7. **DISPENSE A L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC**
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Historique :

La loi du 10 juillet 1965 impose dorénavant au conseil syndical la mise en concurrence du contrat de syndic tous les trois ans avec la possibilité pour l'assemblée générale de le dispenser de cette obligation.

La question de la dispense est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale (article 21 loi 1965).

Il est rappelé que, même si l'assemblée générale vote la dispense, le conseil syndical reste entièrement libre de procéder à une mise en concurrence à tout moment du contrat de syndic.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de dispenser le conseil syndical de l'obligation de mise en concurrence du contrat de syndic FONCIA PYRENEES GASCOGNE.

POUR : 3384 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 1034 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 3490 tantièmes.

CAZAMAYOU SEBASTIEN (447), GIL PHILIPPE(154), MONTLUC (215), REGNIER MARGUERITE(2674), .

13 copropriétaires totalisent 7908 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 3384 sur 4418 tantièmes.

CONTRE : 1034 sur 4418 tantièmes.

REPELIN (674), SOLA JOSYANE(360), .

ABSTENTIONS : 3490 tantièmes.

CAZAMAYOU SEBASTIEN (447), GIL PHILIPPE(154), MONTLUC (215), REGNIER MARGUERITE(2674), .

13 copropriétaires totalisent 7908 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

8. **COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**
Majorité nécessaire : Sans Vote

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du conseil syndical.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

AS NK

9. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Historique :

Il est rappelé le nom des personnes faisant partie, à ce jour, du Conseil Syndical :
M. CAZAMAYOU SEBASTIEN, MME FAROULT MAGALI, MLE YONNET

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :

9.1 Candidature de Madame DESCAMPS NELLY

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 7908 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

13 copropriétaires totalisent 7908 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

9.2 Candidature de Madame FAROULT MAGALI

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 5019 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 2889 tantièmes.

MONTLUC (215), REGNIER MARGUERITE(2674), .

13 copropriétaires totalisent 7908 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 5019 sur 5019 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 5019 tantièmes.

ABSTENTIONS : 2889 tantièmes.

MONTLUC (215), REGNIER MARGUERITE(2674), .

13 copropriétaires totalisent 7908 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

MME YONNET a démissionné du conseil syndical. Nous la remercions ainsi que M. CAZAMAYOU pour leur investissement.

10. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2020 AU 30/09/2021**

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 46 000.00 euros.
Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que 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 civil, soit les 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 7908 sur 7908 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 7908 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

13 copropriétaires totalisent 7908 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

11. **DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/10/2020 AU 30/09/2021**

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2^{ème} lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Préambule :

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/10/2020 AU 30/09/2021 à 5% du montant du budget prévisionnel.

Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion

POUR : 7908 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

13 copropriétaires totalisent 7908 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

12. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d' Assemblées Générales:

Majorité nécessaire : Sans Vote

Projet de résolution :

L'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale est désormais possible (décret du 21 octobre 2015).

Les avantages de cette solution sont nombreux :

Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document est disponible dans votre espace sécurisé.

Economique : l'envoi est facturé 0.92 euro par le prestataire que nous avons sélectionné alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.

Ecologique : moins de production de papier

La souscription à ce service est individuelle. **Il suffit de remplir le formulaire d'adhésion** et de le remettre au gestionnaire de l'immeuble, soit lors de l'Assemblée Générale, soit en l'adressant par lettre recommandée.

13. REALISATION DES TRAVAUX DE REFECTION DE LA CAGE D ESCALIER

Conditions essentielles des marchés :

Devis de l'entreprise LATU pour un montant de 16 336.65 € TTC

Devis de l'entreprise LORENZI pour un montant de 17 938.80€ TTC

Devis de l'entreprise MAILLET pour un montant de 11 700.26 € TTC.

Il est souligné les faits suivant :

Le devis de l'entreprise MAILLET inclus la ferronnerie (comme il l'avait été demandé lors d'une précédente assemblée). La majorité des copropriétaires présents à la réunion, mais également des copropriétaires qui m'ont contacté et qui me souligne que ce poste ne serait pas à refaire. Notamment par le fait que la peinture en place est de qualité.

Il est également mis en avant l'importance et l' Urgence des travaux de canalisations

13.1 PRINCIPE DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de REFECTION DE LA CAGE D ESCALIER selon le descriptif joint à la convocation.

POUR : 5976 sur 6948 tantièmes.

CONTRE : 972 sur 6948 tantièmes.

GIL PHILIPPE (154), PITTONI NADIA(415), YONNET (403).

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

12 copropriétaires totalisent 6948 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

13.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société MAILLET pour un montant de 12 000.00 € TTC.

POUR : 5529 sur 6501 tantièmes.

CONTRE : 972 sur 6501 tantièmes.

GIL PHILIPPE (154), PITTONI NADIA(415), YONNET (403).

ABSTENTIONS : 447 tantièmes.

CAZAMAYOU SEBASTIEN (447).

12 copropriétaires totalisent 6948 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

13.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Projet de résolution :

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical pour choisir l'entreprise qui réalisera les travaux dans le cadre d'un budget maximal de 12 000.00..... €TTC.

POUR : 4855 sur 8260 tantièmes.

CONTRE : 1646 sur 8260 tantièmes.

GIL PHILIPPE (154), PITTONI NADIA(415), REPELIN (674), YONNET(403), .

ABSTENTIONS : 447 tantièmes.

CAZAMAYOU SEBASTIEN (447).

12 copropriétaires totalisent 6948 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

13.4 HONORAIRES DU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les travaux non compris dans le budget prévisionnel et votés par l'Assemblée Générale à la majorité des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même Assemblée Générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité.

Ils doivent être exprimés en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 2% du montant HT des travaux, soit un montant de 288.00 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat

de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à 2 visites).

POUR : 5169 sur 6141 tantièmes.

CONTRE : 972 sur 6141 tantièmes.

GIL PHILIPPE (154), PITTONI NADIA(415), YONNET (403).

ABSTENTIONS : 807 tantièmes.

CAZAMAYOU SEBASTIEN (447), SOLA JOSYANE(360), .

12 copropriétaires totalisent 6948 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

13.5 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

Afin de permettre le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance, l'assemblée générale adopte un plan de financement.

Le syndic procédera, selon la clef de répartition « CHARGES BATIMENT A », aux appels de provisions exigibles :

- Le 01/02/2021 pour 33%
- Le 01/03/2021 pour 33%
- Le 01/04/2021 pour 34%

POUR : 5302 sur 6274 tantièmes.

CONTRE : 972 sur 6274 tantièmes.

GIL PHILIPPE (154), PITTONI NADIA(415), YONNET (403).

ABSTENTIONS : 674 tantièmes.

REPELIN (674).

12 copropriétaires totalisent 6948 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

13.6 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REFECTION DE LA CAGE D ESCALIER

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Projet de résolution :

Pour le financement des travaux de REFECTION DE LA CAGE D ESCALIER, l'Assemblée Générale décide de mobiliser 100 % du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

POUR : 5302 sur 8260 tantièmes.

CONTRE : 972 sur 8260 tantièmes.

GIL PHILIPPE (154), PITTONI NADIA(415), YONNET (403).

ABSTENTIONS : 674 tantièmes.

REPELIN (674).

12 copropriétaires totalisent 6948 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

**14. REALISATION DES TRAVAUX DE PASSAGE CAMERAS DES COLONNES D EVACUATION
AFIN D ETABLIR DES DEVIS DE CHEMISAGE DE CELLE-CI**

Historique : Pour cela, nous devons faire un passage caméra pour vérifier la faisabilité du dossier

Conditions essentielles des marchés :
Devis en cours de réalisation

14.1 PRINCIPE DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux d'un passage caméra des colonnes d'évacuation selon le descriptif joint à la convocation.

POUR : 7506 sur 7506 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 7506 tantièmes.

ABSTENTIONS : 402 tantièmes.

CHILEMME (402).

13 copropriétaires totalisent 7908 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

14.2 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Projet de résolution :

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical pour choisir l'entreprise qui réalisera les travaux dans le cadre d'un budget maximal de 1500.00 €TTC.

POUR : 7506 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 402 tantièmes.

CHILEMME (402).

13 copropriétaires totalisent 7908 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

14.3 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE PASSAGE CAMERA

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Projet de résolution :

Pour le financement des travaux de PASSAGE CAMERA, l'Assemblée Générale décide de mobiliser 100% du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

POUR : 6832 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 1076 tantièmes.

CHILEMME (402), REPELIN(674), .

13 copropriétaires totalisent 7908 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

15. REALISATION DES TRAVAUX DE REPRISE DU BALCON DE MME DIRIG

Conditions essentielles des marchés :

Devis en cours de réalisation JDC et VIGNE

15.1 PRINCIPE DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de DE REPRISE DU BALCON DE MME DIRIG selon le descriptif joint à la convocation.

POUR : 6948 sur 6948 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 6948 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

12 copropriétaires totalisent 6948 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

15.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société JDC pour un montant de 759.00 € TTC.

POUR : 6948 sur 6948 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 6948 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

12 copropriétaires totalisent 6948 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

15.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Projet de résolution :

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical pour choisir l'entreprise qui réalisera les travaux dans le cadre d'un budget maximal de 759.00 €TTC.

POUR : 6501 sur 8260 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 8260 tantièmes.

ABSTENTIONS : 447 tantièmes.

CAZAMAYOU SEBASTIEN (447).

12 copropriétaires totalisent 6948 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

15.4 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

Afin de permettre le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance, l'assemblée générale adopte un plan de financement.

Le syndic procédera, selon la clef de répartition « CHARGES BATIMENT A », aux appels de provisions exigibles :

- Dans le budget de fonctionnement

POUR : 6948 sur 6948 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 6948 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

12 copropriétaires totalisent 6948 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

16. CHANGEMENT D'AFFECTATION DU LOT N° 8 APPARTENANT M. GIL

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale autorise le propriétaire du lot n° 8, local à usage commercial, à étendre l'affectation de ce lot à usage d'habitation.

L'assemblée générale prend acte que le changement d'affectation est conforme à la destination de l'immeuble.

L'assemblée générale donne mandat au syndic au fin de signer tout document administratif relatif à ce changement de destination, si nécessaire.

M. GIL souligne que son lot est un studio depuis plus de 20 ans, et qu'il s'agit là d'une formalité pour la vente de son bien.

POUR : 7461 sur 7461 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 7461 tantièmes.

ABSTENTIONS : 447 tantièmes.

CAZAMAYOU SEBASTIEN (447).

13 copropriétaires totalisent 7908 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

17. AUTORISATION A MME REGNIER D'EFFECTUER DES TRAVAUX D'INSTALLATION D UN CLIMATISEUR POUR LE LOT 1 ET 2

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Pièces jointes :

COURRIER DE MME REGNIER

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale autorise à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux d'INSTALLATION D UN CLIMATISEUR POUR LE LOT 1 ET 2 (EX ERAM) ,

conformément au projet joint, affectant qui devront être conformes à la destination de l'immeuble et sous réserve pour de :

- Se conformer à la réglementation en vigueur et fournir au syndic toutes les autorisations administratives requises,
- Faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art et à ses frais, sous contrôle de l'architecte de l'immeuble,
- Souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au Syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage,
- Se conformer aux dispositions du Règlement de Copropriété.

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Il est précisé que le bloc Climatisation sera posé simplement sur le toit et fixé uniquement au mur. Il est vérifié que ce local appartient à l'immeuble et à usage individuel privatif en l'occurrence ici EDF.

MME BERGUGNAT représentant MME REIGNER nous confirme les faits suivants :
1 : installer un coffrage anti bruit autour de la clim extérieure, la meilleure du marché
2 : assurer un évacuation correcte de l'eau produite
3 : veiller à une fixation murale pour préserver le toit du local edf
4.inclure dans le bail commercial l'obligation de couper la clim en dehors des heures d'ouverture c'est-à-dire entre 8h et 20h et les jours de fermeture.

Il sera également précisé par certains copropriétaire la dangerosité des fluides frigorigènes au dessus d'un local électrique protégé est non conforme règlementairement. Il sera demandé à EDF une confirmation écrite de la faisabilité du projet.

POUR : 5027 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 1549 sur 10000 tantièmes.

CAZAMAYOU SEBASTIEN (447), FAROULT MAGALI(428), REPELIN (674).

ABSTENTIONS : 1332 tantièmes.

GIL PHILIPPE (154), PITTONI NADIA(415), SOLA JOSYANE (360), YONNET(403), .

13 copropriétaires totalisent 7908 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 5027 sur 6576 tantièmes.

CONTRE : 1549 sur 6576 tantièmes.

CAZAMAYOU SEBASTIEN (447), FAROULT MAGALI(428), REPELIN (674).

ABSTENTIONS : 1332 tantièmes.

GIL PHILIPPE (154), PITTONI NADIA(415), SOLA JOSYANE (360), YONNET(403), .

13 copropriétaires totalisent 7908 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

18. QUESTIONS DIVERSES

Majorité nécessaire : Sans Vote

- TRAVAUX FUTURS A ENVISAGER :
 - o Rénovation de la chaufferie
 - o Etanchéité des balcons
- Mme REPELIN nous signale des fissures en façade Sud, ente le 6^{ème} et 5eme étage, avec prolongement sur avancée fenêtre, ainsi que dans le carrelage des balcons. Infiltrations dans le bas des murs intérieurs.
- Mme REPELIN nous signale que 3 radiateurs ne fonctionnent pas. Sur les conseils d'un plombier, elle demande un désembouage de l'installation du chauffage.

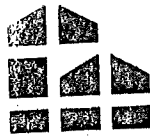
Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« 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, sans ses annexes. 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 judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »



FONCIA PYRENEES GASCogne
S.A.S. au capital de 160.000 €
33, Avenue du Régiment de Bigorre
65000 TARBES
Tél. : 05.62.34.54.33
N° RCS : 722 780 657

