

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble  
BREYER  
90 RUE GEORGES LASSALLE  
65000 TARBES

➤ **Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire** ◀  
**Du 8/09/2015**

L'an deux mille quinze, le huit septembre à dix-huit heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

**BREYER**  
**90 RUE GEORGES LASSALLE**  
**65000 TARBES**

se sont réunis **SALLE DE REUNION N° 2**  
**4 RUE SOULT**  
**65000 TARBES**

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 **8** copropriétaires représentant **5310** voix sur **10000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

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

*BALIX DOMINIQUE (403) , CAZALOT (492), DALAVAT JANINE (394) , GARCIA OLIVIER (490), LYAUTARD JEAN MARC (575) , VERNERAY/REYNOLDS CHRISTINE/DOMI (576), VIGNOLES (390) .*

Soit un total de **3320** voix.

Sont arrivés en cours d'assemblée, les personnes dont les noms suivent :

*DAELDYCK ELISABETH (397) à 18:13 (vote 6) , FORTUNATO SYLVIE (575) à 18:04 (vote 3), ROMALI (398) à 18:09 (vote 6)*

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

# ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
2. ELECTION DU SCRUTATEUR
3. ELECTION D'UN SECRETAIRE
4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 01/01/2014 AU 31/12/2014
5. QUITUS AU SYNDIC
6. DESIGNATION DU SYNDIC FONCIA
7. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
8. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
9. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS
10. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2016 AU 31/12/2016
11. REALISATION DE TRAVAUX D'EPAUFRURES
12. HONORAIRES SUR TRAVAUX D'EPAUFRURES
13. REALISATION DE TRAVAUX DE REFECTION HALL
14. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REFECTION HALL
15. REALISATION DE TRAVAUX DE REFECTION PALIER
16. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REFECTION PALIER
17. REALISATION DE TRAVAUX DE REFECTION NEZ DE MARCHE RDC ET 3EME ETAGE
18. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REFECTION NEZ DE MARCHE RDC ET 3EME ETAGE
19. CONSTITUTION D'UNE PROVISION SPECIALE POUR UN MONTANT DE 5 000€
20. PLACEMENT DE LA PROVISION SPECIALE DE 5000 €
21. A LA DEMANDE DE LA SCI TAB: VENTE DU LOCAL COMMERCIAL A LA COPROPRIETE POUR UN MONTANT DE 22 500.00 €
22. OPTION 24/7

# RÉSOLUTIONS

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

## 1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Mlle LADER Chantal est élue présidente de séance.

**POUR** : 5310 sur 5310 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 5310 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 5310 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.**

## 2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Mme PONCE Juana est élue scrutatrice.

**POUR** : 5310 sur 5310 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 5310 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 5310 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.**

M.SCHWARTZ Philippe est élu scrutateur.

**POUR** : 5310 sur 5310 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 5310 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 5310 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.**

## 3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Mme ALEXIA CAMDEBORDE, représentant le cabinet FONCIA CENTRE IMMOBILIER, est élue secrétaire.

**POUR** : 5310 sur 5310 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 5310 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

8 copropriétaires totalisent 5310 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.**

#### 4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 01/01/2014 AU 31/12/2014

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014.

**POUR** : 5885 sur 5885 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 5885 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

9 copropriétaires totalisent 5885 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.**

#### 5. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

**POUR** : 5885 sur 5885 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 5885 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

9 copropriétaires totalisent 5885 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.**

#### 6. DESIGNATION DU SYNDIC FONCIA

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

L'Assemblée Générale désigne FONCIA CENTRE IMMOBILIER, dont le siège social est 33 AVENUE DU REGIMENT BIGORRE 65009 TARBES en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 08/09/2015 jusqu'au .

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

**POUR** : 4289 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 2391 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6680 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** : 4289 sur 6680 tantièmes.

**CONTRE** : 2391 sur 6680 tantièmes.

GARRIGUES PIERRE (573), TAB(1818), .

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6680 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.**

## **7. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

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

### **7.1 Candidature de Madame LADER CHANTAL**

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

**POUR** : 6680 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6680 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

### **7.2 Candidature de Madame FORTUNATO SYLVIE**

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

**POUR** : 6680 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6680 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

### **7.3 Candidature de Madame PONCE JUANA**

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

**POUR** : 6680 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6680 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

## **8. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**

**Majorité nécessaire** : Article 25

(Hors application de l'article 18, 3<sup>ème</sup> alinéa, en cas d'urgence)

L'Assemblée Générale fixe à 700 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

**POUR** : 6680 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6680 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

## 9. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS

Majorité nécessaire : Article 25

L'Assemblée Générale fixe à 700 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

POUR : 6680 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6680 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

## 10. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2016 AU 31/12/2016

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 22 000 ,00 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

En application du règlement de copropriété et de l'article 35 du décret du 17 mars 1967, le syndic ajustera à 1/6<sup>ème</sup> du montant du budget prévisionnel, le niveau de l'avance de trésorerie.

POUR : 6680 sur 6680 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 6680 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6680 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.**

## 11. REALISATION DE TRAVAUX D'EPAUFRURES

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux d'épaufrures, selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise EXTREM, ou à défaut, à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires, pour un montant de 5369 euros TTC.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à :

-utiliser la provision spéciale de 5000 € en « CHARGES GENERALES » pour procéder au règlement de ces travaux

- procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01/10/2015 pour 369 € .

POUR : 6680 sur 6680 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 6680 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6680 tantièmes au moment du vote.  
**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES PRESENTS  
ET REPRESENTES.**

## **12. HONORAIRES SUR TRAVAUX D'EPAUFRURES**

Majorité nécessaire : Article 24

Dans le cadre des travaux de l'Assemblée Générale décide de fixer le montant des honoraires du syndic comme suit :

- 0 % du montant HT des travaux, soit un montant de euros TTC.

**POUR** : 6680 sur 6680 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 6680 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6680 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES PRESENTS  
ET REPRESENTES.**

## **13. REALISATION DE TRAVAUX DE REFECTION HALL**

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale donne ses directives au syndic quant aux travaux qu'elle souhaite exécuter en 2016. Plusieurs devis avec diverses options seront présentés à la prochaine Assemblée Générale.

**POUR** : 6680 sur 6680 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 6680 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6680 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES PRESENTS  
ET REPRESENTES.**

## **14. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REFECTION HALL**

Majorité nécessaire : Article 24

Devenue sans objet.

## **15. REALISATION DE TRAVAUX DE REFECTION PALIER**

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale donne ses directives au syndic quant aux travaux qu'elle souhaite exécuter en 2016. Plusieurs devis avec diverses options seront présentés à la prochaine Assemblée Générale.

**POUR** : 6680 sur 6680 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 6680 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6680 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES PRESENTS**

**ET REPRESENTES.**

**16. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REFECTION PALIER**

Majorité nécessaire : Article 24

Devenue sans objet.

**17. REALISATION DE TRAVAUX DE REFECTION NEZ DE MARCHE RDC ET 3EME ETAGE**

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale décide de reporter ces travaux à une Assemblée Générale ultérieure

POUR : 6680 sur 6680 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 6680 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6680 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.**

**18. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REFECTION NEZ DE MARCHE RDC ET 3EME ETAGE**

Majorité nécessaire : Article 24

Devenue sans objet.

**19. CONSTITUTION D'UNE PROVISION SPECIALE POUR UN MONTANT DE 5 000€**

Majorité nécessaire : Article 25

L'Assemblée Générale décide de constituer, conformément à l'article 18 alinéa 6 de la loi du 10 juillet 1965, une avance dénommée provision spéciale en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipements communs, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'Assemblée Générale.

L'Assemblée fixe le montant de la provision à 5 000.00 euros financée comme suit en clé « CHARGES GENERALES »:

- Le 01/11/2015 pour 1/4.
- Le 01/02/2016 pour 1/4
- Le 01/03/2016 pour 1/4.
- Le 01/06/2016 pour le solde

POUR : 6680 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6680 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

**20. PLACEMENT DE LA PROVISION SPECIALE DE 5000 €**



**Majorité nécessaire** : Article 24

L'Assemblée Générale décide de placer les fonds recueillis et d'affecter les intérêts produits par ce placement au compte de gestion général de chaque exercice.

Le syndic rappelle que le produit des placements rentre dans la catégorie des revenus et doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'administration fiscale. Les intérêts produits par les placements des fonds, au nom du syndicat, sont réputés être à la disposition des copropriétaires le jour même de leur encaissement par le syndicat, ils sont donc imposés au nom de chacun des membres du syndicat en proportion de leurs quotes-parts de propriété.

Le syndicat des copropriétaires, étant considéré comme un établissement payeur, se doit en conséquence d'établir annuellement pour chaque copropriétaire, quelle que soit la somme, une déclaration IFU (Imprimé Fiscal Unique) n°2561 en trois exemplaires.

L'assemblée prend acte que les honoraires du syndic pour la gestion et la garantie financière des fonds détenus seront calculés conformément aux bases contractuelles et pour l'établissement des déclarations fiscales obligatoires, ils seront facturés sur la base des vacations horaires.

**POUR** : 6680 sur 6680 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 6680 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6680 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.**

**21. A LA DEMANDE DE LA SCI TAB: VENTE DU LOCAL COMMERCIAL A LA COPROPRIETE POUR UN MONTANT DE 225 000.00 €**

**Majorité nécessaire** : Article 26

A la demande de la SCI TAB, l'assemblée générale décide de vendre le local commercial à la copropriété pour un montant de 225 000.00 euros

**POUR** : 1818 sur 10000 tantièmes. Soit 1 copropriétaires sur 18.  
*TAB (1818).*

**CONTRE** : 4862 sur 10000 tantièmes. Soit 10 copropriétaires sur 18.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

11 copropriétaires totalisent 6680 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.**

**22. OPTION 24/7**

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

Après avoir pris connaissances des explications du syndic et de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale des copropriétaires, décide :

- la mise en place du service d'assistance 24/7 sur les parties communes de l'immeuble en dehors des heures ouvrables de l'agence, selon convention jointe à la convocation,
- confie à FONCIA ce service d'assistance 24/7 pour un montant de 188,10 euros TTC par an, soit 9,90 euros par lot,
- mandate le Président de séance pour signer la convention 24/7.

AC SP CL

**POUR** : 0 sur 10000 tantièmes.


**CONTRE** : 6680 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.



11 copropriétaires totalisent 6680 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE.**

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après élargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 19h47.

<b>Le Président</b>	
Mademoiselle LADER CHANTAL	

<b>Le Secrétaire</b>	
Madame CAMDEBORDE Alexia	<b>FONCIA Centre de l'Immobilier</b> S.A.S. Capital de 150.000 € SP. 110 - Au Régiment de Bigorre B.P. 816 - 65009 TARBES Cedex Tél. 05 62 34 84 33 - Fax 05 62 93 06 64

<b>Le(s) scrutateur(s)</b>	
Monsieur SCHWARTZ PHILIPPE	 
Madame PONCE JUANA	

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,  
et de l'article 14, de la Loi n° 85 1470 du 31 décembre 1985

Alinéa 2

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'Assemblée Générale 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 (Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985), dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa."

Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.

Extrait de l'article 35-IV de la Loi n° 94 624 du 21 juillet 1994

Dernier alinéa "Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive, est de 150 € à 3.000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe "e" de l'article 26."

AC SP CL 