

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

**Résidence 35 RUE Mal FOCH  
35 rue Mal FOCH  
65200 BAGNERES DE BIGORRE**

Le **jeudi 27 juin 2019** à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis RESIDENCE DES THERMES 24.26 PLACE DES THERMES 65200 BAGNERES DE BIGORRE

### Copropriétaires présents et représentés:

ABAD JEAN CLAUDE (988) représenté par ABAD Florence - Mme BONIOU GYPSY (738) - Mr CALDERON JEAN MICHEL (763) représentant INDIVISION LUCAS (1407) - Mr ou Madame GONNAIN JEAN DAVID (370) - Mme ROQUES FRANCOISE (1297) -

**sont présents ou représentés : 6 / 13 copropriétaires, totalisant  
5563 / 10000 tantièmes généraux.**

### Copropriétaires absents ou non représentés :

S.C.I. CLIVIA MF SARAMEA (812), Mme COHEN CHEZ MME MACKOW (1069), INDIVISION DE LAITRE bernard (28), Mr DE LAITRE PIERRE (675), Mr DE METZ THIERRY (31), S.C.I. SERRE CRAMPE (876), Mme TORCHON Huguette (946),

**sont absents ou non représentés : 7 / 13 copropriétaires, totalisant  
4437 / 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 désigne en qualité de président de séance Mr GONNAIN JEAN DAVID.

Vote(nt) **POUR** : **6** copropriétaire(s) totalisant **5563 / 5563** tantièmes.

Ont voté pour : ABAD JEAN CLAUDE (988), BONIOU GYPSY (738), CALDERON JEAN MICHEL (763), GONNAIN JEAN DAVID (370), LUCAS (1407), ROQUES FRANCOISE (1297),

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

### **Question n° 02**

#### **Election de scrutateur**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur Mme BONIOU GYPSY, Mme ROQUES FRANCOISE

Vote(nt) **POUR** : **6** copropriétaire(s) totalisant **5563 / 5563** tantièmes.

Ont voté pour : ABAD JEAN CLAUDE (988), BONIOU GYPSY (738), CALDERON JEAN MICHEL (763), GONNAIN JEAN DAVID (370), LUCAS (1407), ROQUES FRANCOISE (1297),

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 désigne en qualité de secrétaire de séance LE SYNDIC.

Vote(nt) **POUR** : **6** copropriétaire(s) totalisant **5563 / 5563** tantièmes.

Ont voté pour : ABAD JEAN CLAUDE (988), BONIOU GYPSY (738), CALDERON JEAN MICHEL (763), GONNAIN JEAN DAVID (370), LUCAS (1407), ROQUES FRANCOISE (1297),

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

#### Question n° 04

##### **Approbation des comptes**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01.04.2018 au 31.03.2019, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

- sans réserve ;

Rappel : les comptes et leurs pièces justificatives peuvent être consultés sur rendez-vous dans les locaux du syndic aux heures d'ouverture de l'agence, dans les six jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : **6** copropriétaire(s) totalisant **5563 / 5563** tantièmes.

Ont voté pour : ABAD JEAN CLAUDE (988), BONIOU GYPSY (738), CALDERON JEAN MICHEL (763), GONNAIN JEAN DAVID (370), LUCAS (1407), ROQUES FRANCOISE (1297),

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

#### Question n° 05

##### **Quitus au syndic**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Après avoir délibéré, l'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/03/2019

Vote(nt) **POUR** : **6** copropriétaire(s) totalisant **5563 / 5563** tantièmes.

Ont voté pour : ABAD JEAN CLAUDE (988), BONIOU GYPSY (738), CALDERON JEAN MICHEL (763), GONNAIN JEAN DAVID (370), LUCAS (1407), ROQUES FRANCOISE (1297),

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

#### Question n° 06

##### **Changement de Direction du Cabinet SIMORRE, Directrice Mme Martine CAPARROY ci-joint contrat**

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

L'assemblée générale désigne, comme syndic Mme Martine CAPARROY - CABINET SIMORRE

Le syndic est nommé pour une durée de 11 mois et 3 jours qui commencera le 27.06.2019 pour se terminer le 31.05.2020.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

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

Vote(nt) **POUR** : **6** copropriétaire(s) totalisant **5563 / 10000** tantièmes.

Ont voté pour : ABAD JEAN CLAUDE (988), BONIOU GYPSY (738), CALDERON JEAN MICHEL (763), GONNAIN JEAN DAVID (370), LUCAS (1407), ROQUES FRANCOISE (1297),

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

### Question n° 07

#### **Contrat annuel entretien escalier huile lin (devis joint).**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance du devis et après avoir délibéré, décide que l'entretien de l'escalier sera fait une fois par an en avril par l'entreprise CORRET pour un montant annuel de 385.00€ TTC

L'assemblée générale autorise le syndic à signer le contrat.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **5563 / 5563** tantièmes.

Ont voté pour : ABAD JEAN CLAUDE (988), BONIOU GYPSY (738), CALDERON JEAN MICHEL (763), GONNAIN JEAN DAVID (370), LUCAS (1407), ROQUES FRANCOISE (1297),

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

### Question n° 08

#### **Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice N+2 à la somme de 5659.00 € TTC, sans modifications.

L'assemblée générale décide de continuer à alimenter l'ancien fonds avance travaux (compte épargne récupérable) pour un montant de 2000.00 € ainsi que le fonds travaux loi ALUR 5% du budget prévisionnel.

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

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **5563 / 5563** tantièmes.

Ont voté pour : ABAD JEAN CLAUDE (988), BONIOU GYPSY (738), CALDERON JEAN MICHEL (763), GONNAIN JEAN DAVID (370), LUCAS (1407), ROQUES FRANCOISE (1297),

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

### Question n° 09

#### **Dispense à l'obligation de mise en concurrence du contrat de syndic**

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

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

L'assemblée générale décide de dispenser le conseil syndical de l'obligation de mise en concurrence du contrat de syndic

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **5563 / 10000** tantièmes.

Ont voté pour : ABAD JEAN CLAUDE (988), BONIOU GYPSY (738), CALDERON JEAN MICHEL (763), GONNAIN JEAN DAVID (370), LUCAS (1407), ROQUES FRANCOISE (1297),

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

## Question n° 10

### Réalisation du Diagnostic Technique Global, ci-joint fiche technique

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Le syndicat des copropriétaires, est informé que la réalisation du Diagnostic Technique Global doit obligatoirement être proposée au vote lors de l'assemblée générale depuis le 1er janvier 2017.

Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, le syndicat des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées dans le décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habilitation relevant du statut de la copropriété.

Le principe n'est pas approuvé, le syndicat des copropriétaires refuse le DTG.

Vote(nt) **CONTRE** : 6 copropriétaire(s) totalisant **5563 / 5563** tantièmes.

Ont voté contre : ABAD JEAN CLAUDE (988), BONIOU GYPSY (738), CALDERON JEAN MICHEL (763), GONNAIN JEAN DAVID (370), LUCAS (1407), ROQUES FRANCOISE (1297),

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

## Question n° 11

### Equipement de l'immeuble par un réseau de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Historique : La loi pour la Modernisation de l'Economie du 04 août 2008 a défini un cadre juridique au déploiement du très haut débit en fibre optique. Trois décrets d'application publiés en janvier 2009 ont précisé les modalités de sa mise en oeuvre dans les immeubles.

Toute demande d'un opérateur, ou d'un occupant de l'immeuble, d'installer des lignes de communications à très haut débit en fibre optique est inscrite de droit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, lorsque l'immeuble en est dépourvu.

Le syndicat des copropriétaires n'a pas à souscrire de redevance à titre onéreux.

Chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble s'il le souhaite sera libre de souscrire à ses frais, une offre individuelle d'abonnement auprès de l'opérateur de l'immeuble, ou auprès de tout autre opérateur au titre de la mutualisation imposée par les textes en vigueur.

\*\*\*\*\*

L'assemblée générale décide d'autoriser l'opérateur ORANGE à installer à ses frais exclusifs des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique afin de permettre la desserte de l'immeuble et son raccordement au réseau.

L'assemblée générale conditionne son autorisation au respect par l'opérateur des dispositions suivantes :

- la réalisation des travaux dans les règles de l'art et le respect du code des postes et des communications électroniques,
- la réalisation des travaux dans un délai maximum de 6 mois à compter de la date de la signature de la convention,
- la soumission, avant le démarrage des travaux, au syndic assisté du conseil syndical des modalités de cheminement des lignes en fibre optique.

L'assemblée générale prend acte que les installations de fibre optique resteront la propriété de l'opérateur pendant la durée de la convention. Il est expressément autorisé à pénétrer dans les parties communes pour en assurer l'entretien.

L'assemblée générale autorise le syndic à signer la convention avec l'opérateur au nom du syndicat des copropriétaires.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **5563 / 5563** tantièmes.

Ont voté pour : ABAD JEAN CLAUDE (988), BONIOU GYPSY (738), CALDERON JEAN MICHEL (763), GONNAIN JEAN DAVID (370), LUCAS (1407), ROQUES FRANCOISE (1297),

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

## Question n° 12

### Projet réfection façades

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale demande qu'un devis peinture soit proposé pour la prochaine assemblée générale.

Vote(nt) **CONTRE** : 6 copropriétaire(s) totalisant **5563 / 5563** tantièmes.

Ont voté contre : ABAD JEAN CLAUDE (988), BONIOU GYPSY (738), CALDERON JEAN MICHEL (763), GONNAIN JEAN DAVID (370), LUCAS (1407), ROQUES FRANCOISE (1297),

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

## Question n° 13

### Projet réfection de la cour intérieure.

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale décide de reporter la réfection de la cour intérieure.

Les copropriétaires doivent donner leurs idées à Mme BONIOU Président du Conseil Syndical.

Vote(nt) **CONTRE** : 6 copropriétaire(s) totalisant **5563 / 5563** tantièmes.

Ont voté contre : ABAD JEAN CLAUDE (988), BONIOU GYPSY (738), CALDERON JEAN MICHEL (763), GONNAIN JEAN DAVID (370), LUCAS (1407), ROQUES FRANCOISE (1297),

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

## Question n° 14

### Questions diverses (sans vote)

Résolution non soumise à un vote.

Le syndic doit voir avec l'entreprise de nettoyage les divers problèmes (poubelles, vitres, toiles d'araignées....).

Le syndic doit demander un devis pour la pose de deux extincteurs.

\*\*\*\*\*

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.

\*\*\*\*\*

**L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 20h00.**

**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 2 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.*

**Le président  
Original signé**

Mr GONNAIN JEAN DAVID

**Les scrutatrices  
Original signé**

Mme BONIOU GYPSY  
Mme ROQUES FRANCOISE

**Le secrétaire  
Certifié conforme à  
l'original  
LE SYNDIC**