

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Je vous prie de trouver ci-dessous le procès-verbal de l'Assemblée Générale de votre copropriété.  
Je vous rappelle que tout copropriétaire opposant ou défaillant peut contester les décisions de l'Assemblée, dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions.

Recevez Madame, Mademoiselle, Monsieur, l'expression de mes salutations dévouées.

Le Syndic – Patrice KERGARAVAT

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

**PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE du 7 Juillet 2016  
DE LA COPROPRIETE « LAC BLEU »**

Le 7 Juillet 2016

Les copropriétaires de l'Immeuble sis à TARBES 4, rue du IV Septembre se sont réunis en Assemblée Générale à la Salle Henri Bordes, RDC, Hôtel de ville, 47, rue Brauhauban 65000 TARBES

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants indique que 16 copropriétaires présents ou représentés représentant ensemble les 5549/10 000.

**Sont présents ou représentés :**

**M. AMRAOUI/Mlle BLANC (350), Mme BARBE (350), Mme BATAILLE (377), M. Mme BEER (300), M. Mme BURON (366), M. Mme DARIES (688), Mme DARROS (407), M. DURAND (377), Mme FRECHOU (348), Mme IZART (282), M. LAVIGNE (453), M. MOUSQUES-SOULAS (117), Mme OEUILLET (332), Mme PAILHE (265), M. SIMON (266), Mme SOETAERT (271) soit 5549**

**Son absents et non représentés :**

**Mme ADDA (29), Mme BETIS (264), SUCCESSION BOTELLA BERTHE (346), M. BOUBEGTITEN (346), Mme CARRASCO (17), M. CAZABAT (315), M. Mme DIES (30), M. DORIN (103), Mme DOUSSEAU (266), M. DUHAR (28), M. Mme DUPUPET (102), M. GEORGEL (424), Mme HOSTEIN (271), M. MEDEBIELLE (17), M. MOURA (268), M. OZOUF (70), Mme PENE (265), M. PINTADU (268), SCI STEVAN (657), M. THOMASSIN (348), Mme ZARAGOZA (17) soit 4451**

**Résolutions :**

**1- Election du bureau (Majorité Article 24)**

L'Assemblée Générale nomme à l'unanimité des présents et représentés

**Président : M. DURAND  
Scrutatrice : Mme DARROS  
Secrétaire : M. KERGARAVAT**



**2- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2015 (majorité Article 24)**

L'Assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2015 au 31/12/2015, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

- Sans réserve

**Ont voté contre : Néant**

**Ont voté Pour : M. AMRAOUI/Mlle BLANC (350), Mme BARBE (350), Mme BATAILLE (377), M. Mme BEER (300), M. Mme BURON (366), M. Mme DARIES (688), Mme DARROS (407), M. DURAND (377), Mme FRECHOU (348), Mme IZART (282), M. LAVIGNE (453), M. MOUSQUES-SOULAS (117), Mme OEUILLET (332), Mme PAILHE (265), M. SIMON (266), Mme SOETAERT (271)**

**Se sont abstenus : Néant**

En vertu de quoi cette résolution est :

-adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

**3- Désignation du syndic : Proposition du Cabinet LE SYNDIC joint à la présente convocation (Majorité Article 25)**

L'Assemblée Générale examine et soumet au vote la candidature suivante :

- Cabinet le Syndic représenté par son gérant Monsieur Patrice KERGARAVAT sis 21 rue Larrey 65000 TARBES, SARL au capital de 7622.45 €, titulaire de la carte professionnelle n°072 délivrée par la préfecture des Hautes Pyrénées et adhérent de la caisse de garantie de la Société GALIAN 89 rue de la Boétie 75008 PARIS sous le n° 26979

**Ont voté contre : Néant**

**Ont voté Pour : M. AMRAOUI/Mlle BLANC (350), Mme BARBE (350), Mme BATAILLE (377), M. Mme BEER (300), M. Mme BURON (366), M. Mme DARIES (688), Mme DARROS (407), M. DURAND (377), Mme FRECHOU (348), Mme IZART (282), M. LAVIGNE (453), M. MOUSQUES-SOULAS (117), Mme OEUILLET (332), Mme PAILHE (265), M. SIMON (266), Mme SOETAERT (271)**

**Se sont abstenus : Néant**

Désigne comme syndic :

Le syndic est nommé pour une durée de **1 an**

Qui commencera le **10 Juillet 2016**

Pour se terminer le **9 Juillet 2017**

L'Assemblée Générale désigne le Président de l'Assemblée, M. DURAND pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

**4- Désignation du Conseil Syndical (Majorité Article 25)**

Se présentent : M. DURAND, M. BURON, Mme DARROS, M. DARIES, Mme LAVIGNE

**Ont voté contre : Néant**



**Ont voté Pour : M. AMRAOUI/Mlle BLANC (350), Mme BARBE (350), Mme BATAILLE (377), M. Mme BEER (300), M. Mme BURON (366), M. Mme DARIES (688), Mme DARROS (407), M. DURAND (377), Mme FRECHOU (348), Mme IZART (282), M. LAVIGNE (453), M. MOUSQUES-SOULAS (117), Mme OEUILLET (332), Mme PAILHE (265), M. SIMON (266), Mme SOETAERT (271)**

**Se sont abstenus : Néant**

En vertu de quoi cette résolution :

- est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, M. DURAND, M. BURON, Mme DARROS, M. DARIES, Mme LAVIGNE pour une durée de 3 ans soit du 7 Juillet 2016 au 6 Juillet 2019.

M. DURAND est désigné Président par les membres du Conseil Syndical.

#### **5- Fixation du budget prévisionnel pour les exercices 2016 (majorité Article 24)**

L'Assemblée Générale fixe le budget prévisionnel 2016 joint à la convocation de la présente réunion arrêté à 88 253 €

| Date exigibilité | Montant     |
|------------------|-------------|
| 01/01/2016       | 22 063.25 € |
| 01/04/2016       | 22 063.25 € |
| 01/07/2016       | 22 063.25 € |
| 01/10/2016       | 22 063.25 € |

**Ont voté contre : Néant**

**Ont voté Pour : M. AMRAOUI/Mlle BLANC (350), Mme BARBE (350), Mme BATAILLE (377), M. Mme BEER (300), M. Mme BURON (366), M. Mme DARIES (688), Mme DARROS (407), M. DURAND (377), Mme FRECHOU (348), Mme IZART (282), M. LAVIGNE (453), M. MOUSQUES-SOULAS (117), Mme OEUILLET (332), Mme PAILHE (265), M. SIMON (266), Mme SOETAERT (271)**

**Se sont abstenus : Néant**

En vertu de quoi cette résolution est :

-adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

#### **6- Fixation du budget prévisionnel pour les exercices 2017 (majorité Article 24)**

L'Assemblée Générale fixe le budget prévisionnel 2017 joint à la convocation de la présente réunion arrêté à 88 253 €

| Date exigibilité | Montant     |
|------------------|-------------|
| 01/01/2017       | 22 063.25 € |
| 01/04/2017       | 22 063.25 € |
| 01/07/2017       | 22 063.25 € |
| 01/10/2017       | 22 063.25 € |



**Ont voté contre : Néant**

**Ont voté Pour : M. AMRAOUI/Mlle BLANC (350), Mme BARBE (350), Mme BATAILLE (377), M. Mme BEER (300), M. Mme BURON (366), M. Mme DARIES (688), Mme DARROS (407), M. DURAND (377), Mme FRECHOU (348), Mme IZART (282), M. LAVIGNE (453), M. MOUSQUES-SOULAS (117), Mme OEUILLET (332), Mme PAILHE (265), M. SIMON (266), Mme SOETAERT (271)**

**Se sont abstenus : Néant**

En vertu de quoi cette résolution est :

-adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

**7- Création d'un fonds travaux suivant l'article 14-2II III et IV de la loi du 10 Juillet 1965** par une cotisation annuelle qui ne peut être inférieure à 5% du budget prévisionnel. Les fonds sont attachés aux lots et restent acquis au syndicat des copropriétaires et ne donnent lieu à aucun remboursement en cas de cession d'un lot.

Vote par l'Assemblée Générale de la création de ce fonds travaux auprès d'une banque (Livret A) et fixation par l'Assemblée Générale du pourcentage du budget prévisionnel qui ne peut être inférieur à 5%.

L'Assemblée Générale fixe la création de ce fonds travaux auprès d'une banque (Livret A) et fixation par l'Assemblée Générale du montant de 4420 € € (5% du budget prévisionnel) qui seront appelés à partir du 1er Janvier 2017 par appel trimestriel.

Il est demandé au syndic de procéder à cet appel immédiatement après la répartition des charges de l'exercice 2015 étant entendu que cet appel vaudra pour l'appel du fonds travaux 2017.

**Ont voté contre : Mme IZART (282)**

**Ont voté Pour : M. AMRAOUI/Mlle BLANC (350), Mme BARBE (350), Mme BATAILLE (377), M. Mme BEER (300), M. Mme BURON (366), M. Mme DARIES (688), Mme DARROS (407), M. DURAND (377), Mme FRECHOU (348), M. LAVIGNE (453), M. MOUSQUES-SOULAS (117), Mme OEUILLET (332), Mme PAILHE (265), M. SIMON (266), Mme SOETAERT (271) soit 5267**

**Se sont abstenus : Néant**

En vertu de quoi cette résolution est :

-adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

#### **08- Procédure :**

Information du syndic et du conseil syndical de la procédure Consort DARIES contre le syndicat des copropriétaires.

Proposition de donner délégation au conseil syndical pour trouver si possible une transaction dans ce dossier. A défaut poursuite de la procédure devant la cour d'appel de Pau

Lecture par le syndic du courrier de l'avocat de la copropriété daté du 29 Juin 2016 concernant la mise en place du dossier d'appel auprès de la cour d'appel de Pau. L'Assemblée Générale demande

au syndic de convoquer un conseil syndical en présence de Maître LAVIGNE, copropriétaire, au courant du dossier et Monsieur DUCOURNAU, membre de l'ARC pour apprécier les dernières conclusions de l'avocat mais aussi les compléter si nécessaire et étudier l'intérêt de la copropriété dans la procédure. L'Assemblée Générale donne délégation au Conseil syndical de proposer une transaction à la partie adverse dans la mesure où la procédure n'aurait pas un intérêt déterminant pour la copropriété.

A défaut de transaction, si elle peut être envisagée par le Conseil Syndical la procédure se poursuivra devant la cour d'appel de Pau

**Ont voté contre : Néant**

**Ont voté Pour : M. AMRAOUI/Mlle BLANC (350), Mme BARBE (350), Mme BATAILLE (377), M. Mme BEER (300), M. Mme BURON (366), , Mme DARROS (407), M. DURAND (377), Mme FRECHOU (348), M. LAVIGNE (453), M. MOUSQUES-SOULAS (117), Mme OEUILLET (332), Mme PAILHE (265), M. SIMON (266), Mme SOETAERT (271) soit 4579**

**Se sont abstenus : M. Mme DARIES (688)**

En vertu de quoi cette résolution est :

-adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

#### **09- Entretien de l'immeuble**

Information du syndic concernant le travail effectué par l'employé d'immeuble, Monsieur RICAUD.

Proposition de délégation à donner au syndic et au conseil syndical de le rencontrer pour lui proposer une modification à son contrat de travail.

L'Assemblée Générale confirme au syndic son mécontentement sérieux concernant l'évolution de son travail dans la Résidence.

Elle donne délégation au conseil syndical en présence du syndic pour proposer un aménagement du contrat de travail à Monsieur RICAUD ou tout accord transactionnel.

A défaut et dans la mesure où le travail de Monsieur RICAUD continuerait à se dégrader tout pouvoir sera donné au syndic assisté du conseil syndical pour les mesures qu'ils conviendraient de prendre.

**Ont voté contre : Néant**

**Ont voté Pour : M. AMRAOUI/Mlle BLANC (350), Mme BARBE (350), Mme BATAILLE (377), M. Mme BEER (300), M. Mme BURON (366), M. Mme DARIES (688), Mme DARROS (407), M. DURAND (377), Mme FRECHOU (348), Mme IZART (282), M. LAVIGNE (453), M. MOUSQUES-SOULAS (117), Mme OEUILLET (332), Mme PAILHE (265), M. SIMON (266), Mme SOETAERT (271)**

**Se sont abstenus : Néant**

En vertu de quoi cette résolution est :

-adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

Handwritten signature and a large checkmark-like mark.

## **10- Travaux**

Proposition de rénovation de l'ensemble de l'étanchéité des bâtiments soit les trois terrasses Ouest, Centre et Est avec renforcement de l'isolation.  
Devis ID ETANCHE, Devis SMAC

### **L'Assemblée Générale après avoir :**

- pris connaissance des conditions essentielles du devis
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical

Et après débat sur la question de réaliser l'ensemble des deux terrasses soit les terrasses basses et celle située au-dessus des chambres et de la chaufferie et compte tenu du budget financier important décide :

- Le devis de l'entreprise SMAC est retenu pour la réfection de l'étanchéité et de l'isolation uniquement des terrasses basses et compte tenu de fuites existantes sous cette terrasse (appartement Lavigne)

Le financement est voté de la manière suivante. Il sera utilisé 8000 € sur les fonds travaux et de trésorerie existant dans les fonds de la résidence ainsi que les 4420 € voté sur le fonds travaux obligatoire.

Une souscription d'une police Dommage Ouvrage sera faite et le syndic demandera si cette couverture pourra s'appliquer sur les terrasses hautes pour le chantier qui sera remis à la prochaine Assemblée Générale en 2017.

Le solde des travaux et la souscription de la Dommage Ouvrage seront appelés en 2 appels exigibles, l'un le 1<sup>er</sup> Octobre 2016 à 50% et le 1<sup>er</sup> Décembre 2016 à 50% en charges générales.

**Ont voté contre : M. AMRAOUI/Mlle BLANC (350)**

**Ont voté Pour : Mme BARBE (350), Mme BATAILLE (377), M. Mme BEER (300), M. Mme BURON (366), M. Mme DARIES (688), Mme DARROS (407), M. DURAND (377), Mme FRECHOU (348), Mme IZART (282), M. LAVIGNE (453), M. MOUSQUES-SOULAS (117), Mme OEUILLET (332), Mme PAILHE (265), M. SIMON (266), Mme SOETAERT (271) soit 5199**

**Se sont abstenus : Néant**

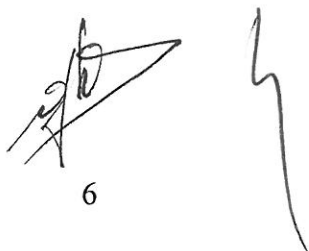
En vertu de quoi cette résolution est :

- Adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

## **11- Honoraires pour travaux de l'étanchéité des bâtiments**

L'Assemblée Générale accepte que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n°10 s'élèvent à 3% TTC du montant TTC des travaux

**Ont voté contre : Néant**



6



Ont voté Pour : M. AMRAOUI/Mlle BLANC (350), Mme BARBE (350), Mme BATAILLE (377), M. Mme BEER (300), M. Mme BURON (366), M. Mme DARIES (688), Mme DARROS (407), M. DURAND (377), Mme FRECHOU (348), Mme IZART (282), M. LAVIGNE (453), M. MOUSQUES-SOULAS (117), Mme OEUILLET (332), Mme PAILHE (265), M. SIMON (266), Mme SOETAERT (271)

Se sont abstenus : Néant

En vertu de quoi cette résolution :

- est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

**12- Etude par l'Assemblée Générale** des travaux prioritaires à proposer aux prochaines Assemblées.

Les travaux prioritaires seront l'étanchéité de la terrasse haute au-dessus des chambres et de la chaufferie.

\*\*\*\*\*

*Préalablement à la clôture du présent PROCÈS VERBAL, le Président demande aux copropriétaires s'ils ont des réserves à faire concernant la régularité des convocations ou de la tenue de l'Assemblée Générale et la régularité des convocations ou de la tenue de l'Assemblée Générale et la régularité des votes intervenus.*

**AUCUNE RÉSERVE N'ÉTANT FAITE PAR QUICONQUE, IL EN EST PRIS ACTE.**

#### **NOTIFICATION DE LA DÉCISION**

Le Président rappelle que, conformément à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, la présente décision sera notifiée aux copropriétaires qui ne sont ni présents, ni représentés, comme à ceux qui se sont opposés aux résolutions adoptées. Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

#### **ARTICLE 42 alinéas 2**

**"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peines de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic 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."**

LE PRESIDENT  
M. DURAND

LE SCRUTATEUR  
Mme DARROS

LE SECRÉTAIRE  
M. KERGARAVAT

