

IMMEUBLE

Résidence MARCADIEU
40, place Marcadieu
65000 TARBES

RECOMMANDEE A.R

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale

Annuelle

Du Jeudi 22 janvier 2015

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

40, place Marcadieu
65000 TARBES

se sont réunis le Jeudi 22 janvier 2015 à 18h00, Cabinet GTLI
5, avenue de la Marne
65000 TARBES sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic.

Le représentant du syndic est Monsieur Serge BOUSCAYROL.

L'assemblée générale procède à la nomination du Président de séance, du(des)
Scrutateur(s) et du Secrétaire de séance :

- Président(e) : Madame ARTIGAU MARTINE
- Scrutateur(s) : Madame MORISSEAU MICHELE
- Secrétaire : Monsieur Serge BOUSCAYROL

Le bureau étant ainsi constitué, le Président déclare la séance ouverte.

A l'examen de la feuille de présence dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, le Président constate que :

- 18 copropriétaires représentant 7231 voix sur 10 000 voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

Sont présents et représentés :

M.F. MM

AGRAZ ANDRE (362), ALFIERI FRANCOIS (423), ARTIGAU MARTINE (406), BARRAGUE DIDIER (362), BRACK PIERRE (362), CHOLLET JEANINE (362), CLOS-VERSAILLE CORINNE (362), FLUTEAU CATHERINE (411), GATTANO FABIENNE (362), IZAAC ANNE-MARIE (362), LLERA FELICIANA (372), MAURY CLAUDE (822), MORISSEAU MICHELE (372), MOURA YANNICK (423), PICO MICHELE (362), PRADO GASPARD (362), PRADO LIONEL (372), VERDOT CLAUDE-VAZZOLER GRACIA (372),

- 6 copropriétaires représentant 2 769 voix sur 10 000 voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, n'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour,

Sont absents et non représentés :

BASTIE NICOLAS/GARZINO ANNE (421), DUGENETE BRUNO (376), DURET MONIQUE (410), LAFFARGUE FRANCIS (783), LUCIA SOPENA SEBASTIEN (358), ROBERT (421),

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

Le Président rappelle l'ordre du jour :

- 1 - Election du président de séance,
- 2 - Election des scrutateurs,
- 3 - Election du secrétaire de séance,
- 4 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/10/2013 au 30/09/2014,
- 5 - Quitus au syndic,
 - Démission du Cabinet GTLI en qualité de syndic,
- 6 - Désignation du syndic,
- 7 - Vote du budget prévisionnel,
- 8 - Vote du budget prévisionnel pour l'exercice 2015/2016,
- 9 - Constitution de provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation,
- 10 - Mode de placement de la provision spéciale,
- 11 - Election des membres du conseil syndical,
- 12 - Modalités de contrôle des comptes,
- 13 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical,
- 14 - Mise en concurrence des contrats et marchés,
 - Information sur le contentieux recouvrement à l'encontre de la Succession ROBERT,
- 15 - Approbation des travaux de : mise en sécurité de l'ascenseur,
 - Question sans effet décisive.

JA MM

La discussion est ouverte. A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix :

1 - Election du président de séance

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de Président de l'assemblée :

Madame ARTIGAU MARTINE est candidate :
Votent Pour : 7231/7231
Madame ARTIGAU MARTINE est élue présidente de séance.

2 - Election des scrutateurs

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de Scrutateur de l'assemblée :

Madame MORISSEAU MICHELE est candidate :
Votent Pour : 7231/7231
Madame MORISSEAU MICHELE est élue scrutatrice.

3 - Election du secrétaire de séance

L'assemblée générale prend acte de la tenue du secrétariat par le cabinet GTLI, syndic, représenté par :
Monsieur Serge BOUSCAYROL.

Votent Pour : 7231/7231
Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

4 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/10/2013 au 30/09/2014

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

- l'état financier
 - le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires
 - le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé
- approuve les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du 01/10/2013 au 30/09/2014, pour un montant de 22 186,82 euros.

Votent Pour : 7231/7231
Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

5 - Quitus au syndic

7. A

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/09/2014.

Votent Pour : 7231/7231

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

- Démission du Cabinet GTLI en qualité de syndic

Le Cabinet GTLI informe l'assemblée générale de sa démission en qualité de syndic de la Résidence MARCADIEU. L'assemblée générale en prend acte.

6 - Désignation du syndic

L'assemblée générale désigne en qualité de syndic :

La Société ADOUR PYRENEES représentée par Marc GONZALES, SASU, administrateur de biens - syndic de copropriété, ayant son siège social 117 rue Maréchal Foch - 65000 TARBES, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TARBES sous le N° 482 177 672, filiale de la banque CREDIT AGRICOLE PYRENEES GASCOGNE

Titulaire de la carte professionnelle n°2006-0156-G-T délivrée par la Préfecture des HAUTES PYRENEES et garantie par la CAMCA pour un montant de 5 500 000 euros.

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée :

- qu'elle accepte en l'état

L'assemblée générale désigne Mme ARTIGAU pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Votent Pour : 7231/10000

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

7 - Vote du budget prévisionnel

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente assemblée.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/10/2014 au 30/09/2015 arrêté à la somme de 23 230,00 euros.

Il sera appelé par quart au début de chaque trimestre civil (soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre).

Votent Pour : 7231/7231

M. H. 

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés.

8 - Vote du budget prévisionnel pour l'exercice 2015/2016

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente assemblée.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice 2015/2016 arrêté à la somme de 23 230,00 euros.

Il sera appelé par quart au début de chaque trimestre civil (soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre).

Votent Pour : 7231/7231

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés.

9 - Constitution de provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décide de constituer une provision spéciale pour faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et éléments d'équipement commun qui pourraient être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés par l'assemblée générale.

Cette avance dont le montant est fixé à 1 000 euros sera appelée suivant les modalités ci-après (indiquer les montants et les dates d'exigibilité) : 1 appel avec la régularisation des charges de l'exercice au 30/09/2014.

En cas de mutation, la quote-part contributive du (des) lot(s) cédé(s) sera remboursée par le syndicat des copropriétaires au(x) cédant(s).

Le(s) cédant(s) aura (auront) l'obligation d'avertir les nouveaux propriétaires de l'existence de cette provision spéciale, de ses modalités de fonctionnement, et de leur obligation de reconstitution auprès du syndicat (art. 5 et 45-1 du décret du 17 mars 1967).


Votent Contre : 2588/10000, ARTIGAU MARTINE (406), BARRAGUE DIDIER (362), CHOLLET JEANINE (362), CLOS-VERSAILLE CORINNE (362), GATTANO FABIENNE (362), IZAAC ANNE-MARIE (362), VERDOT CLAUDE-VAZZOLER GRACIA (372).

Votent Pour : 4643/10000

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli 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.**

Votent Contre : 2588/7231, ARTIGAU MARTINE (406), BARRAGUE DIDIER (362), CHOLLET JEANINE (362), CLOS-VERSAILLE CORINNE (362), GATTANO

J.F. 

**FABIENNE (362), IZAAC ANNE-MARIE (362), VERDOT CLAUDE-VAZZOLER
GRACIA (372).**

Votent Pour : 4643/7231

**Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi
du 10 juillet 1965.**

10 - Mode de placement de la provision spéciale

L'assemblée générale ayant décidé la constitution d'une provision spéciale définie par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 décide que les fonds versés seront déposés sur un compte spécialement affecté à cet usage dont les intérêts reviendront au syndicat des copropriétaires.

**Votent Contre : 2588/7231, ARTIGAU MARTINE (406), BARRAGUE DIDIER
(362), CHOLLET JEANINE (362), CLOS-VERSAILLE CORINNE (362), GATTANO
FABIENNE (362), IZAAC ANNE-MARIE (362), VERDOT CLAUDE-VAZZOLER
GRACIA (372).**

Votent Pour : 4643/7231

**Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi
du 10 juillet 1965.**

11 - Election des membres du conseil syndical

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 1 an(s) :

Madame MOURA YANNICK est candidate :

Votent Contre : 1245/10000, MOURA YANNICK (423), MAURY CLAUDE (822)

Votent Pour : 5986/10000

Madame MOURA YANNICK est élue au conseil syndical.

Le conseil syndical est composé de Madame MOURA YANNICK.

12 - Modalités de contrôle des comptes

L'assemblée générale décide que la consultation des comptes et des pièces justificatives des charges sera possible pour tout copropriétaire et à tout moment pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci.

Lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes en dehors de la période prévue, il prendra à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation.

Votent Pour : 7231/7231

**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou
représentés.**

13 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical

Handwritten initials: J.F. and M.M.

L'assemblée générale décide de fixer à 700,00 euros T.T.C le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Votent Pour : 7231/10000

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

14 - Mise en concurrence des contrats et marchés

L'assemblée générale décide de fixer à 700,00 euros T.T.C le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Votent Pour : 7231/10000

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

- Information sur le contentieux recouvrement à l'encontre de la Succession ROBERT

Le dossier a été confié à Maître TANDONNET, Avocat, afin d'effectuer les recherches utiles à la compréhension du dossier. En l'état, nous sommes en présence d'une indivision sur les lots N° 114 et 137 constituant respectivement un appartement et une cave dont la moitié est pour le moment vacante.

Les personnes venant à la succession sont les suivantes : Mme Patricia ROBERT épouse de Jean Marc ROBERT décédé (fils de M. Pierre ROBERT et de Mme CARDEILHAC épouse ROBERT) et les filles de Martine ROBERT (fille de M. Pierre ROBERT et de Mme CARDEILHAC épouse ROBERT) nées BABOU. Les héritiers n'ont pas renoncé à la succession de M. Pierre ROBERT. Par contre, les héritiers auraient renoncé à la succession de Mme CARDEILHAC épouse ROBERT.

Mme Patricia ROBERT s'est engagée auprès de Maître TANDONNET à payer au Syndicat des copropriétaires la quote part de charges qui lui incombe.

15 - Approbation des travaux de : mise en sécurité de l'ascenseur

15.1 - Décision de réaliser les travaux

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

décide d'effectuer les travaux suivants : mise en sécurité de l'ascenseur pour un montant de 3 792 euros T.T.C.

Démarrage des travaux prévu le (date).

MA MM

Votent Contre : 7231/7231
N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, cette Résolution est REJETEE.

15.2 - Choix de l'entreprise.

L'assemblée générale ayant :

- précédemment décidé des travaux de mise en sécurité de l'ascenseur pour un montant de 3 792 euros T.T.C.
 - pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation
 - pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- examine les propositions des entreprises suivantes : PYRENEES ASCENSEURS
devis du 06/05/14

En conséquence, l'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise : PYRENEES ASCENSEURS

OU

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical assisté du syndic pour choisir une proposition pour un montant maximum de 3 800 euros TTC.

Votent Contre : 7231/7231
N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, cette Résolution est REJETEE.

15.3 - Echancier des appels de fonds

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Votent Contre : 7231/7231
N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, cette Résolution est REJETEE.

- Question sans effet décisive

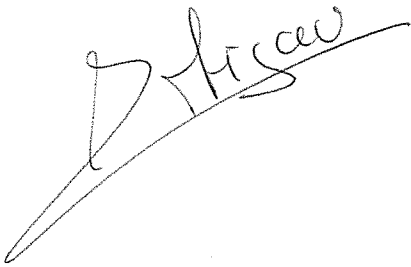
- Le syndic informe l'assemblée générale qu'une fuite après compteur général situé dans le local vélos de l'immeuble a fait l'objet d'une réparation par l'entreprise ADIPSC pour un montant de TTC 301,38 €

7.7

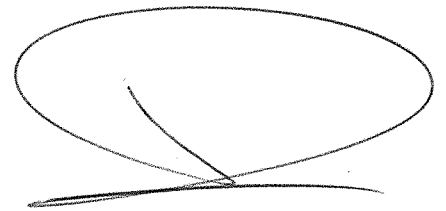
- Etablissement d'une plaque indiquant aux occupants de l'immeuble de ne pas retenir la porte afin qu'elle se ferme convenablement. L'assemblée générale décide de ne pas donner suite à cette proposition.
- Le syndic rappelle qu'il est interdit d'ouvrir à n'importe qui depuis son appartement au moyen du bouton interphone la porte d'entrée de l'immeuble
- Les copropriétaires demandent au syndic de faire un point sur les travaux de mise aux normes de l'ascenseur votés antérieurement par le syndicat et sur la réalisation effective desdits travaux
- Les copropriétaires signalent l'apparition de malfaçons suite à la réalisation des travaux de rénovation effectués par l'entreprise PYRENEES ASCENSEURS
- Les copropriétaires signalent au syndic que le locataire de M. LUCIA SOPENA fait des incivilités sur l'immeuble
- Madame PICO informe le syndic qu'une tâche de moisissure apparaît sur la toile de verre de sa salle de bains. Il appartient à Mme PICO de faire faire une recherche de fuite et si nécessaire de faire une déclaration de sinistre auprès de la compagnie d'assurance avec son voisin du dessus.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président, après émargement de la feuille de présence par les membres du Bureau, lève la séance à vingt heures deux minutes.

LE PRESIDENT



LE SECRETAIRE




LES SCRUTATEURS



PROCES VERBAL DIFFUSE LE :

Extrait de l'article 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 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 152,45 € à 3.049 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une Assemblée Générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe "c" de l'article 26.

M. F. M M