

IMMEUBLE

Résidence MARCADIEU
40, place Marcadieu
65000 TARBES

RECOMMANDEE A.R

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale

Annuelle

Du Vendredi 21 mars 2014

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

40, place Marcadieu
65000 TARBES

se sont réunis le Vendredi 21 mars 2014 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 MOURA YANNICK
- Scrutateur(s) : Madame ARTIGAU MARTINE

- 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 :

- 12 copropriétaires représentant 4998 voix sur 10 000 voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

Sont présents et représentés :

M. A. N. N.

AGRAZ ANDRE (362), ARTIGAU MARTINE (406), BRACK PIERRE (362), FLUTEAU CATHERINE (411), 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),

- 12 copropriétaires représentant 5 002 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 :

ALFIERI FRANCOIS (423), BARRAGUE DIDIER (362), BASTIE NICOLAS/GARZINO ANNE (421), CHOLLET JEANINE (362), CLOS-VERSAILLE CORINNE (362), DUGENETE BRUNO (376), DURET MONIQUE (410), GATTANO FABIENNE (362), IZAAC ANNE-MARIE (362), LAFFARGUE FRANCIS (783), LUCIA SOPENA SEBASTIEN (358), ROBERT CHRISTIANE (421),

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

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

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 01/10/2012 au 30/09/2013,
- 5 - Quitus au syndic,
- 6 - Désignation du syndic,
- 7 - Dispense d'ouverture d'un compte séparé,
- 8 - Vote du budget prévisionnel,
- 9 - Vote du budget prévisionnel pour l'exercice 2014/2015,
- 10 - Augmentation de l'avance de trésorerie permanente prévue au règlement de copropriété,
- 11 - Constitution de provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation,
- 12 - Mode de placement de la provision spéciale,
- 13 - Election des membres du conseil syndical,
- 14 - Modalités de contrôle des comptes,
- 15 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical,
- 16 - Mise en concurrence des contrats et marchés,
- 17 - Approbation des travaux de : mise en sécurité de l'ascenseur,
 - Procédure en recouvrement Succession ROBERT,
 - Question sans effet décisive.

M.A. 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 ou Monsieur MOURA YANNICK est candidat(e) :

Votent Pour : 4998/4998

Madame ou Monsieur MOURA YANNICK est élu(e) président(e) de séance.

2 - Election des scrutateurs

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

Madame ARTIGAU MARTINE est candidate :

Votent Pour : 4998/4998

Madame ARTIGAU MARTINE 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 : 4998/4998

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

4 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/10/2012 au 30/09/2013

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 01/10/2012 au 30/09/2013, pour un montant de 22 427,64 euros.

Votent Pour : 4998/4998

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

Y. P. M. M.

5 - Quitus au syndic

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/09/2013.

Votent Pour : 4998/4998

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

6 - Désignation du syndic

L'assemblée générale désigne en qualité de syndic :

GTLI, SARL au capital de 7 622,45 € représenté par Monsieur Serge BOUSCAYROL.

Titulaire de la carte professionnelle mention "gestion immobilière" n° 2011-0207-G-T et garanti par la Garantie financière Compagnie Européenne de Garanties et Cautions pour un montant de 1 100 000,00 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

- qu'elle modifie de la façon suivante en accord avec le syndic

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

Votent Pour : 4998/10000

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 Pour : 4998/4998

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

7 - Dispense d'ouverture d'un compte séparé

Dispense d'ouverture du compte séparé avec création de comptes individualisés : L'assemblée générale, informée de l'obligation énoncée à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et de la faculté laissée aux copropriétés administrées par un syndic soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970 d'y déroger, décide de ne pas ouvrir de compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et d'autoriser le syndic à déposer les sommes ou valeurs reçues sur le compte du cabinet ouvert à cet effet mais avec création de sous-comptes auprès de la banque pour chaque copropriété permettant de refléter les mouvements de

M.A. MM

trésorerie et de faciliter l'appréciation de leur situation financière, sans pour autant impliquer les contraintes de gestion des paiements liées à un compte séparé par immeuble. La dispense est donnée pour une durée de 1 an(s).

Votent Contre : 4998/10000

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'Article 25 de la loi du 10 juillet 1965, cette Résolution est REJETEE.

8 - 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 01/10/2013 au 30/09/2014 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 : 4998/4998

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

9 - Vote du budget prévisionnel pour l'exercice 2014/2015

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 2014/2015 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 : 4998/4998

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

10 - Augmentation de l'avance de trésorerie permanente prévue au règlement de copropriété

L'assemblée générale, conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967, décide que l'avance permanente de trésorerie d'un montant de 1 600€ sera fixée à 3 760 € soit 16,66 % du budget prévisionnel.

Ce montant sera éventuellement réajusté lors de la prochaine assemblée générale, étant précisé qu'il ne pourra excéder 1/6ème soit 16,66% du montant du budget prévisionnel soit 3 760 €.

L'assemblée générale décide que l'augmentation de cette avance soit 2 160€ sera versée de la manière suivante :

Par le solde du fonds de prévoyance d'un montant de 83,61€

M.A. MM

Pour un montant de 2076,39 € par 1/3 avec les appels du budget prévisionnel les 31/03/2014, 31/07/2014 et le 30/09/2014

Votent Contre : 778/4998, ARTIGAU MARTINE (406), VERDOT CLAUDE-VAZZOLER GRACIA (372).

Votent Pour : 4220/4998

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

11 - 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 ... euros sera appelée suivant les modalités ci-après (indiquer les montants et les dates d'exigibilité) :

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 : 4998/10000

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'Article 25 de la loi du 10 juillet 1965, cette Résolution est REJETÉE.

12 - 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 : 4998/4998

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, cette Résolution est REJETÉE.

13 - Election des membres du conseil syndical

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

M.A. M.M.

Madame MOURA YANNICK est candidate :

Votent Pour : 4998/10000, AGRAZ ANDRE, ARTIGAU MARTINE, BRACK PIERRE, FLUTEAU CATHERINE, LLERA FELICIANA, MAURY CLAUDE, MORISSEAU MICHELE, MOURA YANNICK, PICO MICHELE, PRADO GASPARD, PRADO LIONEL, VERDOT CLAUDE-VAZZOLER GRACIA,

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 Pour : 4998/4998

Madame MOURA YANNICK est élue au conseil syndical.

Le conseil syndical est composé de Madame MOURA YANNICK.

14 - 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 : 4998/4998

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

15 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical

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 : 4998/10000

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 Pour : 4998/4998

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

16 - Mise en concurrence des contrats et marchés

M.A. 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 une mise en concurrence est obligatoire.

Votent Pour : 4998/10000

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 Pour : 4998/4998

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

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

17.1 - 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 3 160 euros T.T.C.

Démarrage des travaux prévu le (date).

Votent Contre : 4998/4998

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, cette Résolution est REJETÉE.

17.2 - Choix de l'entreprise.

L'assemblée générale ayant :

- précédemment décidé des travaux de mise en sécurité de l'ascenseur
- 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 : devis PYRENEES ASCENSEURS N°8343 du 27/02/14 d'un montant de TTC 3 160 €

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

OU

Y. F. M. M.

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical assisté du syndic pour choisir une proposition pour un montant maximum de 3000 euros TTC.

Votent Contre : 4998/4998

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

17.3 - 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 : 4998/4998

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

- Procédure en recouvrement Succession ROBERT

L'étude de Notaires de Maître BAREILLE a fait savoir au syndic par courrier en date du 3 juin 2013 que les héritiers lui ont indiqué avoir renoncé à la Succession de Madame ROBERT Christiane.

Le syndic a transmis à Maître TANDONNET, Avocat, le dossier afin de présenter une requête auprès du Tribunal de Grande Instance de Tarbes pour saisir l'Administration des Domaines qui aura pour mission de procéder à la vente aux enchères des lots N° 114 et 137 appartenant à Mme ROBERT.

- Question sans effet décisive

- Les copropriétaires sont informés que le Syndic a fait procéder à une recherche de fuite par l'entreprise DMS concernant une infiltration au plafond de la chambre côté rue Estevenet de l'appartement de M. DUGENETE copropriétaire au 1er étage. Le sinistre est dû à une humidification du conduit de ventilation par la grille de façade. Afin de régler ce problème, le syndic a mandaté l'entreprise ARROC pour procéder au démontage de la grille d'aération, fixer côté intérieur un grillage à petite maille et remettre en place la grille de ventilation sur le support béton. Le rapport de DMS établit la présence d'un pont thermique tout le long de la façade de l'immeuble. Le syndic a donc fait savoir à M. DUGENETE que la mise en place d'une isolation thermique intérieure serait une amélioration propre à solutionner définitivement le problème.

- Le syndic fait savoir aux copropriétaires que la consommation d'eau générale de l'immeuble est inférieure à la consommation d'eau aux compteurs divisionnaires des

M.W. MN

copropriétaires. Les copropriétaires demandent au syndic de faire contrôler par la Régie des eaux le compteur général de l'immeuble.

- M. BRACK se plaint des nuisances sonores de son voisin du dessus Mme Jeanine CHOLLET. Le syndic lui adressera un courrier.

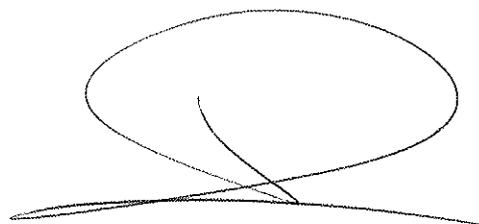
- Mme ARTIGAU signale au syndic la chute de terre cuite en provenance des claustras de la façade côté Place Marcadieu.

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 dix-sept minutes.

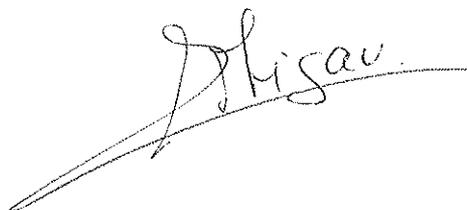
LE PRESIDENT



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 cete action a pour objet de contester une décision d'une Assemblée Générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe "c" de l'article 26.