

COPROPRIETE : VAL D'ARIZES AVENUE DES CEDRES 65800 AUREILHAN

### PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 13/02/2020

---

L'an deux mil vingt, le jeudi treize février à dix sept heures trente s'est réunie l'assemblée générale de la résidence VAL D'ARIZES sise AVENUE DES CEDRES 65800 AUREILHAN, place de l'Eglise, 65800 AUREILHAN sur convocation régulière du syndic.

Les copropriétaires entrant en séance signent la feuille de présence et, il en résulte que **6** copropriétaires sur **11** sont présents ou représentés, totalisant **683 / 1000** des parties communes générales.

• <b>Sont présents</b> :	5 / 11	copropriétaires totalisant	616 / 1000
• <b>Sont représentés</b> :	1 / 11	copropriétaires totalisant	67 / 1000
• <b>Sont absents</b> :	5 / 11	copropriétaires totalisant	317 / 1000

Présents en début de séance: Mlle CHAMPANHET-GRAPELOUX Sylvie (58) - Mme DUPUY Maryse (58) - Mr JUANOLA Romain (58) - STE PROMOLOGIS (374)

Représentés: Mlle ABADIE Yolaine (67) (Mlle CHAMPANHET-GRAPELOUX Sylvie)

**En début de séance le nombre de tantièmes des copropriétaires présents ou représentés est de 615 sur 1000 soit 61,50 % des tantièmes des copropriétaires convoqués.**

Arrivés en cours de séance: Mr CASSAGNE PHILIPPE (68) (Res.11) ;

Absents n'ayant pas envoyé de pouvoir : Mr CAUFAPE André (58) ; Mme GALLEGRO - VALANTIN JOELLE (67) ; Mr MALATERRE FRANCK (68) ; Mme RHABBOUR Nadia (67) ; Mlle SICARD CHRISTELLE (57)

---

#### **1) ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE(art24)**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'élire Mr JUANOLA en tant que Président de séance.

**Candidat(e) : Mr JUANOLA**

**Le nombre de personnes ayant voté est de 5 totalisant 615 tantièmes sur 1000.**

**Elu président de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.(art24)**

**Ont voté POUR : 615 tantièmes**

## **2) ELECTION DU (DES) SCRUTATEUR(S) DE SEANCE(art24)**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'élire en tant que scrutateur de séance.

*L'assemblée décide de ne pas élire de scrutateur.*

## **3) ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE(art24)**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'élire SYNDIC représenté par Mr CARA-DOSSUS en tant que secrétaire de séance.

*Candidat(e) :Syndic*

*Le nombre de personnes ayant voté est de 5 totalisant 615 tantièmes sur 1000.*

*Elu secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.(art24)*

*Ont voté POUR :615 tantièmes*

### **Récapitulatif :**

Présidence : Mr JUANOLA  
Secrétaire : SYNDIC représenté par Mr CARA-DOSSUS  
Scrutateurs :

*LE PRESIDENT DE SEANCE CERTIFIE SINCERE ET VERITABLE LA FEUILLE DE PRESENCE.  
L'ASSEMBLEE GENERALE PEUT VALABLEMENT DELIBERER.*

**IL EST PASSE A L'ORDRE DU JOUR :**

## **4) APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 30/09/2019. (documents comptables joints à la convocation)(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 5 totalisant 615 tantièmes sur 1000.

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges pour un montant de 13098,92 € et pour l'exercice du 01/10/2018 au 30/09/2019, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire et joints à la convocation.

Promologis demande ce qu'il en est du copropriétaire débiteur Mme SICARD, si des procédures de recouvrement ont été mises en place et à quel stade en sont elles.

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 dix jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

Cette décision pour pouvoir être adoptée devra recueillir la majorité de l'article 24 de la loi 10 juillet 1965, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

*Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.*

## **5) MODIFICATION DU BUDGET PREVISIONNEL 2019/2020 (budget joint à la convocation)(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 5 totalisant 615 tantièmes sur 1000.

L'assemblée générale approuve la révision du budget en cours telle qu'elle a été décidée conjointement avec le syndic et le conseil syndical.

Budget adressé à chaque copropriétaire et joint à la convocation.

L'assemblée générale décide de porter à 12630,27 € le montant du budget prévisionnel de l'exercice en cours du 01/10/2019 au 30/09/2020

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 dix jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

Cette décision pour pouvoir être adoptée devra recueillir la majorité de l'article 24 de la loi 10 juillet 1965, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

***Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.***

**6) BUDGET PREVISIONNEL 2020/2021 du 01/10/2020 au 30/09/2021 (joint à la convocation)(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 5 totalisant 615 tantièmes sur 1000.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel 2020/2021 détaillé par poste de dépenses, pour l'exercice du 01 octobre 2020 au 30 septembre 2021 arrêté à la somme de 12630,27 euros. Budget adressé à chaque copropriétaire et joints à la convocation.

Le syndic rappelle que ce budget N+2 a été établi conjointement entre le syndic et le conseil syndical.

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 dix jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

Cette décision pour pouvoir être adoptée devra recueillir la majorité de l'article 24 de la loi 10 juillet 1965, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

***Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.***

**7) DISPENSE ACCORDEE AU CONSEIL SYNDICAL DE PROCEDER A LA MISE EN CONCURRENCE OBLIGATOIRE DU MANDAT DE SYNDIC**

Le nombre de personnes ayant voté est de 5 totalisant 615 tantièmes sur 1000.

L'assemblée générale après avoir :

- Pris connaissance de l'article 21 de la loi du 10 Juillet 1965 prévoyant que le Conseil Syndical procède à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrats de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale, appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic.
- Pris connaissance de la dispense prévue par le présent article qui prévoit que le Conseil Syndical est dispensé de procéder à la mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un Syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger.

Décide à la majorité de l'article 25 de dispenser le Conseil Syndical de procéder à la mise en concurrence du contrat de Syndic conformément à l'article sus cité.

Cette décision pour pouvoir être adoptée devra recueillir la majorité de l'article 25 de la loi 10 juillet 1965, soit la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires du syndicat. Art 25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée doit impérativement procéder à un second vote à la majorité prévue à l'art 24

***Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.***

**8) FONDS ALUR : Décision de porter la cotisation annuelle du fonds de travaux obligatoire à un montant supérieur au minimum légale de 5 % du budget prévisionnel(art25)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 5 totalisant 615 tantièmes sur 1000.

L'assemblée générale après avoir constaté :

- Que l'immeuble est à destination partielle ou totale d'habitation
- Que l'immeuble a fait l'objet d'une réception depuis plus de 5 ans et en application de l'art 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, pris acte de l'obligation d'institution d'un fonds de travaux pour faire face aux dépenses résultant :
  - 1 / des travaux prescrits par les lois et règlements
  - 2 / des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires et non compris dans le budget prévisionnel

Décide de fixer le montant de ce fonds à 15,9% du montant du budget prévisionnel soit **2000 euros**, précision faite que ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel ;

Prend acte :

- Que ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les modalités suivantes:

- Le 01/07/2020 pour 25 % soit 500 euros.
- Le 01/10/2020 pour 25 % soit 500 euros.
- Le 01/01/2021 pour 25 % soit 500 euros.
- Le 01/04/2021 pour 25 % soit 500 euros.

- Que les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

NB : le syndic précise que dans l'hypothèse où l'assemblée générale refuserait cette résolution, en application de la réglementation, le syndic appellera les sommes à verser au titre du fonds de travaux dans la limite de 5 % du budget prévisionnel selon les clés de répartitions générales.

Cette décision pour pouvoir être adoptée devra recueillir la majorité de l'article 25 de la loi 10 juillet 1965, soit la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires du syndicat. Art 25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée doit impérativement procéder à un second vote à la majorité prévue à l'art 24.

Le syndic rappelle que pour les décisions relevant d'un vote à la majorité de l'art 25 ou 26 ; leur exécution doit avoir lieu après la purge du délai de recours de 2 mois (art 42 de la loi du 10 juillet 1965). Le syndic a par ailleurs un délai d'un mois après la présente assemblée pour adresser le procès-verbal de celle-ci aux copropriétaires.

***Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.***

#### **9) TRANSFERT DES COLONNES MONTANTES A ENEDIS**

Le nombre de personnes ayant voté est de 5 totalisant 615 tantièmes sur 1000.

Les copropriétaires, en application de l'article L346-2 du Code de l'Energie, se prononcent en faveur du transfert, sans contrepartie, à titre gratuit, des colonnes montantes électriques au réseau public d'électricité.

Les colonnes ne pourront être utilisées que pour passer les câbles nécessaires à l'alimentation du courant fort.

***Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.***

#### **10) RATIFICATION DES TRAVAUX REALISES PAR LE SYNDIC EN URGENCE CONCERNANT LA REFECTION D'UNE CANALISATION EAUX USEES (devis accepté joint à la convocation)(art25)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 5 totalisant 615 tantièmes sur 1000.

Conformément à l'article 18 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 qui lui en confère le pouvoir, le Syndic a fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Ces travaux sont les suivants : Reprise évacuation eaux usées.

Pour respecter l'article 37 du Décret du 17 mars 1967, le Syndic a dû convoquer de toute urgence une Assemblée Générale, ce qui permet également d'en informer les copropriétaires.

Par dérogation aux dispositions de l'article 35 de ce même Décret et toujours conformément à l'article 37, le Syndic peut également :

- Prendre avis du Conseil Syndical
- Exiger le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

En l'espèce c'est ce que le Syndic a fait et lancera l'appel de fonds qu'après la tenue de l'Assemblée.

L'Assemblée Générale :

- considérant l'action du Syndic qui s'inscrit dans le strict respect des articles 18 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 et 37 du Décret du 17 mars 1967,

- et après avoir pris connaissance :

\* de l'avis du Conseil Syndical

\* et des conditions essentielles des prestations effectuées par l'entreprise PCS pour un coût de 1166 euros

T.T.C., ratifie la décision prise par le Syndic de lancer lesdits travaux urgents

L'Assemblée Générale donne quitus au syndic..

L'assemblée ratifie la signature du devis et la mise en route de ces travaux prévus par l'entreprise PCS.

Le syndic précise que le coût de ces travaux sera réparti selon les millièmes générales.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder à un appel de fonds complémentaire pour financer le solde de ces travaux comme suit:

- Le 01/07/2020 pour 25 % soit 291,50 euros.
- Le 01/10/2020 pour 25 % soit 291,50 euros.
- Le 01/01/2021 pour 25 % soit 291,50 euros.
- Le 01/04/2021 pour 25 % soit 291,50 euros.

L'assemblée prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat et adoptés lors de l'Assemblée Générale.

Cette décision pour pouvoir être adoptée devra recueillir la majorité de l'article 24 de la loi 10 juillet 1965, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

***Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.***

Arrivée: Mr CASSAGNE PHILIPPE

**11) DECISION D'EFFECTUER DES TRAVAUX AYANT POUR OBJET LA MISE EN PLACE DE LECTEURS VIGIKS POUR L'ACCES AUX CAVES(devis joints à la convocation)(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 6 totalisant 683 tantièmes sur 1000.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés et après avoir délibéré examine et soumet au vote les propositions suivantes :

- Devis de l'entreprise CSM pour un montant de 1703,13 € TTC

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise .... pour un montant de .....,00 € TTC.

L'assemblée décide du démarrage des travaux prévus pour le .....

L'assemblée prend note que le coût de ces travaux, frais et honoraires seront répartis selon les millièmes .....

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Le ..... pour %

Le ..... pour %

Cette décision pour pouvoir être adoptée devra recueillir la majorité de l'article 24 de la loi 10 juillet 1965, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

***Mise aux voix, cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées.***

**12) DECISION D'EFFECTUER DES TRAVAUX AYANT POUR OBJET LA POSE DE RATELIERS A VELOS(devis joints à la convocation)(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 6 totalisant 683 tantièmes sur 1000.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés et après avoir délibéré examine et soumet au vote les propositions suivantes :

- Devis de l'entreprise CSM pour un montant de 531,30 € TTC

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise .... pour un montant de .....,00 € TTC.

L'assemblée décide du démarrage des travaux prévus pour le .....

L'assemblée prend note que le coût de ces travaux, frais et honoraires seront répartis selon les millièmes .....

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Le ..... pour %

Cette décision pour pouvoir être adoptée devra recueillir la majorité de l'article 24 de la loi 10 juillet 1965, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

***Mise aux voix, cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées.***

**13) DECISION D'EFFECTUER DES TRAVAUX AYANT POUR OBJET LA REPARATION DE LA FUITE EN TERRASSE - Mme DUPUY(devis joints à la convocation)(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 6 totalisant 683 tantièmes sur 1000.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés et après avoir délibéré examine et soumet au vote les propositions suivantes :

L'assemblée générale décide de provoquer une assemblée extraordinaire au plus tôt pour la réfection totale de la terrasse.

Cette décision pour pouvoir être adoptée devra recueillir la majorité de l'article 24 de la loi 10 juillet 1965, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

***Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.***

**14) DECISION D'EFFECTUER DES TRAVAUX AYANT POUR OBJET LA SUPPRESSION DE LA HAIE MITOYENNE(devis joints à la convocation)(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 6 totalisant 683 tantièmes sur 1000.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés et après avoir délibéré examine et soumet au vote les propositions suivantes :

- Devis de l'entreprise DUCOMBS pour un montant de 1800 € TTC

L'assemblée générale décide de reporter cette question à la prochaine assemblée générale extraordinaire.

***Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.***

**15) RESILIATION DU CONTRAT DE L'ENTREPRISE VILLACAMPA(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 6 totalisant 683 tantièmes sur 1000.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et du syndic et après avoir approuvé la résiliation du contrat de l'entreprise VILLACAMPA à la date du 01/04/2020

Cette décision pour pouvoir être adoptée devra recueillir la majorité de l'article 24 de la loi 10 juillet 1965, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés

***Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.***

**16) SOUSCRIPTION DUN NOUVEAU CONTRAT POUR L'ENTRETIEN DES ESPACES VERTS (propositions de contrats joints à la convocation)(art24)**

Le nombre de personnes ayant voté est de 6 totalisant 683 tantièmes sur 1000.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et du syndic et approuvé précédemment la résiliation du contrat de l'entreprise VILLACAMPA, décide la souscription d'un nouveau contrat d'entretien des espaces verts.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des contrats proposés et joints à la convocation et après avoir délibéré examine et soumet au vote les propositions de contrat d'entretien suivantes :

- Contrat proposé par l'entreprise LAFFITTE pour un montant de 1500 € TTC

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise LAFFITTE pour un montant de 1500 € TTC.

L'assemblée prend acte que le contrat démarrera à compter du 01 avril 2020.

L'assemblée prend note que le coût de ce contrat sera financé par le budget courant en charges générales conformément au règlement de copropriété

Cette décision pour pouvoir être adoptée devra recueillir la majorité de l'article 24 de la loi 10 juillet 1965, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.**

### 17) Questions diverses

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès verbal qui a été signé par le président, les scrutateurs et le secrétaire après lecture.

**L'ordre du jour étant épuisé le président lève la séance à 19 h 00.**

LE PRÉSIDENT

Mr JUANOLA Romain

LE(S) SCRUTATEUR(S)

LE SECRETAIRE

SYNDIC représenté par Mr  
CARA-DOSSUS

COPIE CONFORME A L'ORIGINAL.  
Le SYNDIC

Loi du 10.07.65 - Art 42 Alinéa 2 modifié :

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'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 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 expiration du délai mentionné à la première phrase du premier alinéa »