

Syndicat des copropriétaires MASSEY
29 RUE MASSEY
65000 TARBES

PROCES VERBAL

Assemblée Générale du 21 mai 2019

Les membres du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis à TARBES (65000) - 29 RUE MASSEY - se sont réunis en Assemblée Générale *le 21 mai 2019* dans les bureaux de l'AGENCE BR IMMOBILIER
28 PLACE DU MARCHE BRAUHAUBAN
65000 TARBES.

Il est rappelé que les copropriétaires ont reçu, en temps voulu, convocation régulière pour assister à l'Assemblée Générale de ce jour, par les soins du Syndic, ainsi que les pièces et documents prévus par la loi comme devant être joints à ladite convocation.

La feuille de présence indique la participation à l'Assemblée Générale de *10 copropriétaires* représentant, compte tenu des mandats présentés, *5577 tantièmes*.

Sont présents :

BEROT GILBERT (475) (Représenté par BOULENGER BERNADETTE) , BOULENGER BERNADETTE (584) , CRAMPES EVE (626) , DABEDELLE DOMINIQUE (819) (Représenté par BOULENGER BERNADETTE) , DAURAT ODETTE (749) , DISCALA PIERRE (588) , DUFFAU BERNARD (805) (Représenté par BOULENGER BERNADETTE) , FERRER MICHEL (56) (Représenté par DISCALA PIERRE) , FERRER MICHELLE (56) (Représenté par DISCALA PIERRE) , JUGE-RAVONNEAUX MARIE FRANCE (819)

Sont absents et non représentés *7 copropriétaires* représentants *4423 tantièmes*, à savoir :

ANERE-PARLANGE SIMONE (900) , LAGAILLARDE JEROME (545) , LARRE ANTHONY (541) , LE GUERN ERIC (672) , MARTINET MARC (482) , MODERN RABAH (520) , VERDIER DANIEL (763)

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

L'Assemblée Générale peut donc valablement délibérer sur les points portés à l'ordre du jour, et en conséquence, le Président ouvre la séance à 10h00

Résolution n° 1

ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE (article 24)

Madame BOULENGER, est élue Présidente de séance

VOTENT POUR 5577 / 5577 Tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (5577 / 5577 Tantièmes)

Résolution n° 2

ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE (article 24)

Madame BARBE, représentant le Cabinet BR IMMOBILIER, est élue au poste de secrétaire.

VOTENT POUR 5577 / 5577 Tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (5577 / 5577 Tantièmes)

Résolution n° 3

APPROBATION DES COMPTES (article 24)

L'assemblée générale, après avoir examiné les pièces annexes et avoir délibéré, approuve les comptes présentés par le syndic à la date du 31/12/2018

VOTENT POUR 5577 / 5577 Tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (5577 / 5577 Tantièmes)

A la demane de Mme BOULENGER, vote du quitus au syndic

VOTENT POUR NEANT

VOTENT CONTRE 5577 / 5577 Tantièmes

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution n'est pas adoptée

Résolution n° 4

DESIGNATION DU SYNDIC (article 25-1)

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne BR IMMOBILIER, dont le siège social est 28 Place du Marché Brauhauban - 65000 TARBES, en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 21/05/2019 jusqu'au 30/06/2020

VOTENT POUR 5577 / 10000 Tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à la majorité absolue (5577 / 10000 Tantièmes)

Résolution n° 5

DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL (article 25-1)

L'Assemblée Générale désigne en tant que membre du Conseil Syndical :

- Mesdames BOULENGER (présidente) - JUGE RAVONNEAUX - CRAMPES
- Monsieur DISCALA

En vertu de quoi, l'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965, et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de un, deux ou trois ans.

VOTENT POUR 5577 / 10000 Tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à la majorité absolue (5577 / 10000 Tantièmes)

Résolution n° 6

VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL (article 24)

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice à la somme de 18500,00 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que 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 civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

VOTENT POUR 5577 / 5577 Tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (5577 / 5577 Tantièmes)

Résolution n° 7

CONSTITUTION DE LA PROVISION SPECIALE (article 24)

L'Assemblée Générale décide **de ne pas constituer**, conformément à l'article 18 alinéa 6 de la loi du 10 juillet 1965, une avance dénommée provision spéciale en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipements communs, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'Assemblée Générale.

VOTENT POUR 5577 / 10000 Tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à la majorité absolue (5577 / 10000 Tantièmes)

Résolution n° 8

PLACEMENT DE LA PROVISION SPECIALE (article 24)

L'Assemblée Générale décide de placer les fonds recueillis et d'affecter les intérêts produits par ce placement au compte de gestion général de chaque exercice.

SANS OBJET

Résolution n° 9

SAISIE IMMOBILIERE DES LOTS MODERN RABAH (article 24)

Dans le cadre de la procédure engagée à l'encontre de MODERN RABAH, les voies d'exécution entreprises, n'ont pas permis de recouvrer la totalité de la créance, qui s'élève, à ce jour, à la somme en principal de 10611,26 euros, auxquels il faut ajouter les dommages et intérêts, les frais qui ont été accordés par le juge et les intérêts.

Devant cette situation, la vente forcée des lots dont MODERN RABAH est propriétaire est la dernière voie d'exécution possible à mettre en œuvre.

Compte tenu du délai nécessaire à la mise en œuvre d'une telle procédure et à son aboutissement, il faut prévoir une augmentation de la dette d'environ 2000,00 euros (charges à venir, plus intérêts, plus frais).

En conséquence, nous vous proposons la résolution suivante :

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, habilite le syndic à mettre en œuvre la procédure de saisie immobilière des lots N° 3 et 18 appartenant à MODERN RABAH, afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires, s'élevant à ce jour à la somme de 10611,26 euros auxquels s'ajouteront les frais et charges à venir jusqu'au jugement d'adjudication définitif.

VOTENT POUR 5577 / 5577 Tantièmes
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (5577 / 5577 Tantièmes)

Résolution n° 10

POSE DE COMPTEURS INDIVIDUELS D'EAU (article 24)

L'assemblée générale décide de faire poser de nouveaux compteurs individuels d'eau avec clapets antipollution, afin de transférer la facturation individuelle auprès de la régie des eaux de la ville de Tarbes. Chaque copropriétaire ou occupant recevra de la régie des eaux de Tarbes sa facture individuelle. Pour ce faire, l'assemblée générale prévoit un budget de 500,00 € de pose des compteurs par un plombier et 85,00 € par compteur facturé par le Ville de Tarbes.

VOTENT POUR 5577 / 5577 Tantièmes
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (5577 / 5577 Tantièmes)

Résolution n° 11

DEMANDE DE MME JUGE RAVONNEAUX (Article 24)

L'assemblée générale autorise, Madame JUGE-RAVONNEAUX, copropriétaire, de faire effectuer à ses frais exclusifs les travaux suivants :

- changement des persiennes à l'identique sous réserve de la présentation du projet au conseil syndical
- installation d'une climatisation

VOTENT POUR 5577 / 10000 Tantièmes
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à la majorité absolue (5577 / 10000 Tantièmes)

Résolution n° 12

OBLIGATION LEGALE DE CONSTITUER UN FONDS DE RESERVE TRAVAUX A COMPTE DU 1ER JANVIER 2017

La loi ALUR a instauré l'obligation pour les copropriétés de constituer un fonds de travaux afin de "prévenir la dégradation des copropriétés, et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles. Ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel".

Ce fonds de travaux est une obligation de la Loi et ne doit pas faire l'objet d'un vote en assemblée générale sur le principe de son existence. Seuls son taux et les modalités des cotisations peuvent faire l'objet d'un vote. Le taux légal est de 5% du budget prévisionnel.

L'assemblée générale peut décider de voter un taux plus élevé aux majorités des articles 25 et 25-1.

L'assemblée générale constitue un fonds de travaux à hauteur de 925,00 €
Les appels de fonds se feront de la manière suivante : le 01/10/2019

VOTENT POUR 5577 / 5577 Tantièmes
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (5577 / 5577 Tantièmes)

Résolution n° 13

REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (Article 24)

Le syndicat des copropriétaire est informé que la réalisation du diagnostic technique global doit être obligatoirement proposé au vote lors de l'assemblée générale depuis le 1er janvier 2017.

VOTENT POUR NEANT
VOTENT CONTRE 5577 / 5577 Tantièmes
ABSTENTION NEANT

Résolution n° 13

REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (Article 24)

Le syndicat des copropriétaire est informé que la réalisation du diagnostic technique global doit être obligatoirement proposé au vote lors de l'assemblée générale depuis le 1er janvier 2017.

VOTENT POUR NEANT

VOTENT CONTRE 5577 / 5577 Tantièmes

ABSTENTION NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution n'est pas adoptée

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 12H00.

INFORMATION AUX PROPRIETAIRES

- Nous vous que la copropriété n'a pas à supporter les frais d'enlèvement des encombrants. Tous vos meubles et objets volumineux doivent être déposés par vos soins ou vos locataires dans les déchetteries du secteur. A défaut les prochains frais d'enlèvement seront portés sur votre compte.
 - Par soucis d'esthétique, nous ferons changer les portillons des boites aux lettres vandalisés, dégradés ou modifiés à la charge des copropriétaires concernés.
 - Les étiquettes des boites aux lettres seront uniformisées
 - Un devis de remise en état de la cabine sera demandé et présenté au conseil syndical pour accord.
 - Par mesure de sécurité, nous vous demandons de laisser la porte du local poubelle fermée à clé.
 - Des aimants seront installés sur les portes des gaines techniques dans la cage d'escalier
- L'assemblée décide de dénoncer le contrat JOLLIVET ESPACES VERTS et de faire appel ponctuellement à une société de prestation de service.
- la société d'étanchéité PROTEMAT sera mandatée par le Syndic afin d'effectuer toute recherche de fuite utile sur la terrasse de Mr LE GUERN. Madame JUGE-RAVONNEAUX de plaignant d'infiltrations d'eau en plafond de son appartement.

LE PRESIDENT



LE SECRETAIRE

