

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble
SDC CAPDANGELLE
10 RUE CAPDANGELLE

65100 LOURDES

➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◀
Du 4/09/2020

L'an deux mille vingt, le vendredi quatre septembre à dix heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

SDC CAPDANGELLE
10 RUE CAPDANGELLE
65100 LOURDES

se sont réunis CABINET FONCIA
RESIDENCE FOCH 1ER ETAGE
2 AVENUE FOCH
65100 LOURDES

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment élargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **10** copropriétaires représentant **560** voix sur **1000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

*DESMOLINS SUCCESSION MARIE-ANTOI (55) , DOUSSON SIMONE (63), DU PASQUIER BERNARD (33) ,
FONTAN MICHEL (63), FOREST-GHENASSIA (53) , VERGERET MATHIEU (120), VINUALES JEAN (53) .*

Soit un total de **440** voix.

Ont été reçus par le syndic sans indication du nom du mandataire et distribués par le président du conseil syndical / président de séance conformément à l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967 les mandats des copropriétaires suivants : Mme TOUTEL

découlant de la feuille de présence élargée et signée par les membres du bureau.

ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
2. ELECTION DU SCRUTATEUR
3. ELECTION D'UN SECRETAIRE
4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE
5. QUITUS AU SYNDIC
6. DESIGNATION DU SYNDIC
7. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
8. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2021
9. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE 2021
10. AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2020
11. REALISATION DES TRAVAUX DE LA REFECTION DE L'ETANCHEITE DES BALCONS
 - 11.1 PRINCIPE DES TRAVAUX
 - 11.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET
 - 11.3 SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE OBLIGATOIRE
 - 11.4 HONORAIRES DU SYNDIC
 - 11.5 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
 - 11.6 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX
12. REALISATION DES TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE DES ASCENSEURS
 - 12.1 PRINCIPE DES TRAVAUX
 - 12.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET
 - 12.3 HONORAIRES DU SYNDIC
 - 12.4 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
13. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'Assemblées Générales:

RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Mme BOUFFARD est élue présidente de séance.

POUR : 560 sur 560 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 560 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

10 copropriétaires totalisent 560 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS
ET REPRESENTES.**

2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

M..... est élu(e) scrutateur(trice).

POUR : 0 sur 560 tantièmes.

CONTRE : 560 sur 560 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

10 copropriétaires totalisent 560 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS
ET REPRESENTES.**

3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Mme CHRYSTEL LÉVIGNE, représentant le cabinet FONCIA PYRENEES GASCOGNE,
est élue secrétaire.

POUR : 560 sur 560 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 560 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

10 copropriétaires totalisent 560 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS
ET REPRESENTES.**

4. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE**

Majorité nécessaire : Article 24

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6^{ème} jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019.

POUR : 560 sur 560 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 560 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

10 copropriétaires totalisent 560 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

5. **QUITUS AU SYNDIC**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

POUR : 560 sur 560 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 560 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

10 copropriétaires totalisent 560 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

6. **DESIGNATION DU SYNDIC**

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

L'Assemblée Générale désigne FONCIA PYRENEES GASCOGNE, dont le siège social est 5 RUE DES TIREDOUS CS 27576 64000 PAU en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01/10/2020 jusqu'au 30/06/2022.

Son établissement secondaire, FONCIA PYRENEES GASCOGNE 2 AVENUE FOCH 65100 LOURDES assurera la gestion quotidienne de l'immeuble.

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 560 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

10 copropriétaires totalisent 560 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

7. **COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**

Majorité nécessaire : Sans Vote

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du conseil syndical.
Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

8. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2021**

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 28.300 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 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 560 sur 560 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 560 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

10 copropriétaires totalisent 560 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

9. **DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE 2021**

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice 2021 à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion

POUR : 560 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

10 copropriétaires totalisent 560 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

10. AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2020

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale décide de réajuster le budget de l'exercice à la somme de 30.000 Euros afin de financer les travaux EXTREM qui ont dû être réalisés en début d'année (suite à des infiltrations dans le logement DEMOLINS 2508 € dont solde sur 2020 = 1.851,63 € car 656,37 € payés sur 2019) – soit + 1.700 € poste travaux.

Le montant du réajustement sera réparti sur le dernier appel provisionnel restant à échoir (octobre 2020).

POUR : 120 sur 560 tantièmes.

KUHN OLIVIER (65), QUENET JEANNE(55) .

CONTRE : 440 sur 560 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

10 copropriétaires totalisent 560 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

11. REALISATION DES TRAVAUX DE LA REFECTION DE L'ETANCHEITE DES BALCONS

11.1 PRINCIPE DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de réfection de l'étanchéité des sols des balcons, du dernier étage, selon le descriptif joint à la convocation.

POUR : 560 sur 560 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 560 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

10 copropriétaires totalisent 560 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

11.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale, décide de fixer un budget de 15.000 € TTC. Le syndic demandera des devis à 3 sociétés et reviendra vers les membres du conseil syndical pour retenir une entreprise.

POUR : 560 sur 560 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 560 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

10 copropriétaires totalisent 560 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

11.3 SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE OBLIGATOIRE

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation décide de souscrire un contrat d'assurance dommages ouvrage obligatoire par l'intermédiaire de la société de courtage ASSURIMO pour un montant de 1.700 € TTC.

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, il est précisé que la société de courtage ASSURIMO est filiale du groupe FONCIA.

POUR : 560 sur 560 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 560 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

10 copropriétaires totalisent 560 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS
ET REPRESENTES.**

11.4 HONORAIRES DU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 7.5 % du montant HT des travaux, soit un montant de 900 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux.

POUR : 560 sur 560 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 560 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

10 copropriétaires totalisent 560 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS
ET REPRESENTES.**

11.5 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Afin de permettre le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance, l'assemblée générale adopte un plan de financement.

Le syndic procédera, selon la clef de répartition « CHARGES BATIMENT », aux appels de provisions exigibles :

- Le 01.04.2020 pour 100 %

POUR : 560 sur 560 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 560 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

10 copropriétaires totalisent 560 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

11.6 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Pour le financement des travaux de réfection de l'étanchéité des balcons, l'Assemblée Générale décide de mobiliser 5.000 € du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

POUR : 560 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

10 copropriétaires totalisent 560 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

12. REALISATION DES TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE DES ASCENSEURS

Historique : Tous les 5 ans il doit être missionné un bureau d'études pour vérifier l'ascenseur. Ce rapport a mentionné des points à reprendre.

Conditions essentielles des marchés : Devis THYSSEN

12.1 PRINCIPE DES TRAVAUX
Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux au niveau des ascenseurs suite au rapport APAVE selon le descriptif joint à la convocation.

POUR : 5640 sur 5640 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 5640 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

9 copropriétaires totalisent 5640 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

12.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET
Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société THYSSEN pour un montant de 2 536.60 € TTC.

POUR : 5640 sur 5640 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 5640 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

9 copropriétaires totalisent 5640 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

12.3 HONORAIRES DU SYNDIC
Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 10 % du montant HT des travaux, soit un montant de 231 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux.

POUR : 5640 sur 5640 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 5640 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

9 copropriétaires totalisent 5640 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

12.4 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Afin de permettre le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance, l'assemblée générale adopte un plan de financement.

Le syndic procédera, selon la clef de répartition « CHARGES ASCENSEURS», aux appels de provisions exigibles :

- Le 01/10/2020 pour 50 %
- Le 01/01/2021 pour 50 %

POUR : 5640 sur 5640 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 5640 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

9 copropriétaires totalisent 5640 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

13. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d' Assemblées Générales:

Majorité nécessaire : Sans Vote

L'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale est désormais possible (décret du 21 octobre 2015).

Les avantages de cette solution sont nombreux :

Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document est disponible dans votre espace sécurisé.


Economique : l'envoi est facturé 0.92 euro par le prestataire que nous avons sélectionné alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.

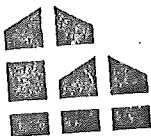
Ecologique : moins de production de papier

La souscription à ce service est individuelle. **Il suffit de remplir le formulaire d'adhésion** et de le remettre au gestionnaire de l'immeuble, soit lors de l'Assemblée Générale, soit en l'adressant par lettre recommandée.

Accords recueillis lors de l'assemblée générale :

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 12h00.

Le Président	
Mademoiselle BOUFFARD MARIE-HELENE	

Le Secrétaire	
Madame LEVIGNE CHRYSTEL	 FONCIA PYRENEES GASCogne S.A.S. au capital de 160.000 € 2, Avenue du Maréchal Foch 65100 LOURDES Tel. : 05.62.94.60.17 N° RCS : 722 780 657

Le(s) scrutateur(s)	

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« Les actions en contestation des décisions des 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 du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »