

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble
SDC RICHELIEU
11-13 RUE DE GONNES

65000 TARBES

➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◀ Du 16/09/2022

L'an deux mille vingt-deux, le seize septembre à quatorze heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

SDC RICHELIEU
11-13 RUE DE GONNES
65000 TARBES

se sont réunis MAISON DIOCESAINE SAINT PAUL
51 RUE DE TRAYNES
SALLE PIC DU MIDI
65000 TARBES

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

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **13** copropriétaires représentant **6463** voix sur **9981** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

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

BRUNING MARC (589) , CASTEX THIERRY (184), DOUSSY CHRISTIAN (1416) , MOULIE VALERIE (27), PEREZ THIERRY (287) , PYRENAJOU (272), .

Soit un total de **2775 voix**.

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

WAGNER LAJLA (743) à 14:30 (vote 7)

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

découlant de la feuille de présence émargée 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 PREMIER SCRUTATEUR**
- 3. ELECTION DU SECOND SCRUTATEUR**
- 4. ELECTION D'UN SECRETAIRE**
- 5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE**
- 6. DESIGNATION DU SYNDIC**
- 7. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**
 - 7.1 Candidature de Madame MONLEZUN ALINE
 - 7.2 Candidature de Monsieur ou Madame ROUMIGNIERES GERARD
 - 7.3 Candidature de Madame VELUT FRANCOISE
- 8. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023**
- 9. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023**
- 10. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**
- 11. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS**
- 12. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LES ANTENNES FREE PRESENTES SUR LA RESIDENCE**
 - 12.1 CHOIX N°1: DEPLACEMENT DES ANTENNES SUR L'EDICULE DE L'ASCENSEUR
 - 12.2 CHOIX N°2 : CHANGEMENT DE CONTRAT ET MISE EN PLACE DU CONTRAT TELECOM
 - 12.3 CHOIX N°3 : SUPPRESION DU CONTRAT FREE ET DES ANTENNES
- 13. POINT D'INFORMATION SUR LA DEMANDE DE MODIFICATIF DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**
- 14. QUESTIONS DIVERSES**
- 15. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'Assemblées Générales:**

AM
L'N 60
FF

RÉSOLUTIONS

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

1. **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**

Majorité nécessaire : Article 24

Monsieur ROUMIGNERES Gérard est élu président de séance.

POUR : 5690 sur 5690 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 5690 tantièmes.

ABSTENTIONS : 773 tantièmes.

AIDER HAUTES PYRENEES (272), TRESPEUCH NICOLE(501), .

13 copropriétaires totalisent 6463 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

2. **ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR**

Majorité nécessaire : Article 24

Madame MONLEZUN Aline est élue première scrutatrice.

POUR : 5690 sur 5690 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 5690 tantièmes.

ABSTENTIONS : 773 tantièmes.

AIDER HAUTES PYRENEES (272), TRESPEUCH NICOLE(501), .

13 copropriétaires totalisent 6463 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

3. **ELECTION DU SECOND SCRUTATEUR**

Majorité nécessaire : Article 24

Madame VELUT Françoise est élue seconde scrutatrice.

POUR : 5690 sur 5690 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 5690 tantièmes.

ABSTENTIONS : 773 tantièmes.

AIDER HAUTES PYRENEES (272), TRESPEUCH NICOLE(501), .

13 copropriétaires totalisent 6463 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

4. **ELECTION D'UN SECRETAIRE**

Majorité nécessaire : Article 24

Monsieur Florent FOURCADE, représentant le cabinet FONCIA PYRENEES GASCOGNE,
est élu secrétaire.

POUR : 5690 sur 5690 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 5690 tantièmes.

ABSTENTIONS : 773 tantièmes.

AIDER HAUTES PYRENEES (272), TRESPEUCH NICOLE(501), .

13 copropriétaires totalisent 6463 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

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

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021.

POUR : 5690 sur 5690 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 5690 tantièmes.

ABSTENTIONS : 773 tantièmes.

AIDER HAUTES PYRENEES (272), TRESPEUCH NICOLE(501), .

13 copropriétaires totalisent 6463 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

6. **DESIGNATION DU SYNDIC**

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

Résolution :

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 16/09/2022 jusqu'au 30/09/2024.

Son établissement secondaire, FONCIA PYRENEES GASCOGNE 33 AV DU REGIMENT DE BIGORRE 65000 TARBES assurera la gestion quotidienne de l'immeuble.

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

POUR : 6191 sur 9981 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 9981 tantièmes.

ABSTENTIONS : 272 tantièmes.

AIDER HAUTES PYRENEES (272).

13 copropriétaires totalisent 6463 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

7. **DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

7.1 **Candidature de Madame MONLEZUN ALINE**

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

POUR : 5690 sur 9981 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 9981 tantièmes.

ABSTENTIONS : 773 tantièmes.

AIDER HAUTES PYRENEES (272), TRESPEUCH NICOLE(501), .

13 copropriétaires totalisent 6463 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

7.2 **Candidature de Monsieur ou Madame ROUMIGNIERES GERARD**

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

POUR : 6433 sur 9981 tantièmes.

CONTRE : 272 sur 9981 tantièmes.

AIDER HAUTES PYRENEES (272).

ABSTENTIONS : 501 tantièmes.

TRESPEUCH NICOLE (501).

14 copropriétaires totalisent 7206 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

7.3 **Candidature de Madame VELUT FRANCOISE**

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

POUR : 6934 sur 9981 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 9981 tantièmes.

ABSTENTIONS : 272 tantièmes.

AIDER HAUTES PYRENEES (272).

14 copropriétaires totalisent 7206 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

8. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 21 350 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 : 6433 sur 6433 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 6433 tantièmes.

ABSTENTIONS : 773 tantièmes.

AIDER HAUTES PYRENEES (272), TRESPEUCH NICOLE(501), .

14 copropriétaires totalisent 7206 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

9. **DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023**

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

Résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice 01/01/2023 au 31/12/2023 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 : 6433 sur 9981 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 9981 tantièmes.

ABSTENTIONS : 773 tantièmes.

AIDER HAUTES PYRENEES (272), TRESPEUCH NICOLE(501), .

14 copropriétaires totalisent 7206 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

10. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

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

Résolution :

(Hors application de l'article 18, 3^{ème} alinéa, en cas d'urgence)

L'Assemblée Générale fixe à 1000 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

POUR : 6433 sur 9981 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 9981 tantièmes.

ABSTENTIONS : 773 tantièmes.

AIDER HAUTES PYRENEES (272), TRESPEUCH NICOLE(501), .

14 copropriétaires totalisent 7206 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

11. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS

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

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe à 1000 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

POUR : 6934 sur 9981 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 9981 tantièmes.

ABSTENTIONS : 272 tantièmes.

AIDER HAUTES PYRENEES (272).

14 copropriétaires totalisent 7206 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

12. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LES ANTENNES FREE PRESENTES SUR LA RESIDENCE

12.1 CHOIX N°1: DEPLACEMENT DES ANTENNES SUR L'EDICULE DE L'ASCENSEUR

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

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de faire déplacer la totalité des antennes FREE de la copropriété sur l'édicule de l'ascenseur dans le but d'augmenter le produit de location

pour le syndicat des copropriétaires et pour conséquence la suppression des contrats privatifs sous réserve de faisabilité technique.

Le syndic s'engage a renégocier le produit location des antennes.

Si la faisabilité technique n'est pas possible et sous accord de FREE nous garderons les antennes sur les terrasses privatives et garderons ainsi 3 contrats. Dans ce cas, le Syndic s'engage a renégocier le contrat liant FREE et le Syndicat des Copropriétaires.

POUR : 6179 sur 9981 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 9981 tantièmes.

ABSTENTIONS : 1027 tantièmes.

AIDER HAUTES PYRENEES (272), BOUTIARES MARIE-FRANCOISE(755), .

14 copropriétaires totalisent 7206 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

12.2 CHOIX N°2 : CHANGEMENT DE CONTRAT ET MISE EN PLACE DU CONTRAT TELECOM

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

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de confier le contrat des antennes à la société TELECOM tout en gardant les antennes sur les terrasses privatives. Cela va avoir pour conséquences d'augmenter le produit de location pour le syndicat des copropriétaires et de diminuer le produit de location pour les 2 autres contrats privatifs (conformément à la proposition jointe à la convocation).

POUR : 501 sur 9981 tantièmes.

TRESPEUCH NICOLE (501).

CONTRE : 6433 sur 9981 tantièmes.

ABSTENTIONS : 272 tantièmes.

AIDER HAUTES PYRENEES (272).

14 copropriétaires totalisent 7206 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.

12.3 CHOIX N°3 : SUPPRESSION DU CONTRAT FREE ET DES ANTENNES

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

Résolution :

L'assemblée générale décide de supprimer son contrat de location avec la société FREE et suppression des antennes. Cela aura pour conséquences la suppression des produits de location pour les 3 parties.

POUR : 501 sur 9981 tantièmes.

TRESPEUCH NICOLE (501).

CONTRE : 6433 sur 9981 tantièmes.

ABSTENTIONS : 272 tantièmes.

AIDER HAUTES PYRENEES (272).

14 copropriétaires totalisent 7206 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.

13. POINT D'INFORMATION SUR LA DEMANDE DE MODIFICATIF DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Majorité nécessaire : Sans Vote

L'Assemblée Générale prend connaissance de la demande de modificatif du règlement de copropriété par l'Association AIDER 65.

En effet, nous avons constatés que les lots dont l'association est propriétaire ne correspondent pas au descriptif présent dans le règlement de copropriété.

Le lot n°49 correspond sur le règlement de copropriété à un parking en sous-sol. Aujourd'hui ce dit parking est fermé et est à usage de cave.

L'Association demande donc un modificatif de règlement de copropriété pour pouvoir faire correspondre le descriptif du lot à l'usage.

Cette demande est privative. Le coût du modificatif du règlement de copropriété est à la charge du demandeur.

Ce modificatif du règlement de copropriété entrainera par conséquence un modificatif des tantièmes parkings.

14. QUESTIONS DIVERSES

Majorité nécessaire : Sans Vote

Questions diverses abordées lors de l'Assemblée Générale :

- Point sur le prêt copropriété. Le syndic s'engage à faire accélérer la procédure pour débloquer le prêt copropriété.
- Madame WAGNER informe que sa locataire subit des infiltrations sur le balcon.
- L'Assemblée Générale informe le syndic d'un dysfonctionnement de l'ascenseur (souvent en panne etc). Elle demande au syndic de faire une étude sur l'état de l'ascenseur et de proposer une solution lors de l'Assemblée Générale.
- L'Assemblée Générale informe que le compteur électrique de la copropriété est à mettre aux normes.

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

Majorité nécessaire : Sans Vote

Résolution :

Vous pouvez dès maintenant choisir de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblées générales par notification électronique.

Foncia a choisi de mettre en œuvre la solution décrite dans les articles 64-5 à 64-8 du décret du 17 mars 1967.

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 vous est notifié, à télécharger depuis votre espace sécurisé.

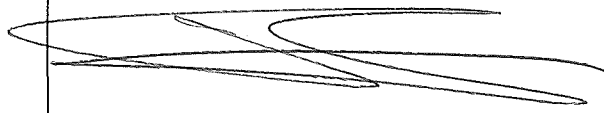
Economique : l'envoi est facturé 1,74 euro TTC par le prestataire de services de confiance qualifié que nous avons sélectionné, alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.

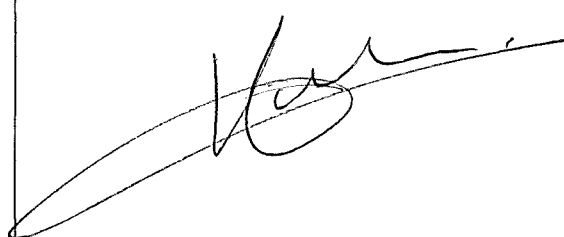
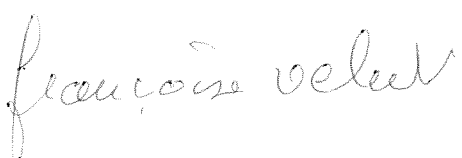
Ecologique : moins de production de papier

La souscription à ce service est individuelle. Il vous suffit de remplir en ligne le formulaire d'adhésion depuis votre espace sécurisé Myfoncia, dans la rubrique E-reco.

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 15h40.

Le Président	
Monsieur ROUMIGNIERES GERARD	
	

Le Secrétaire	
Monsieur FOURCADE Florent	
	

Le(s) scrutateur(s)	
Madame MONLEZUN ALINE	
Madame VELUT FRANCOISE	

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. »