

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble  
SDC LE FOIRAIL  
30 PLACE DU FOIRAIL

65000 TARBES

## ➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◀ Du 24/04/2019

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-quatre avril à quatorze heures trente

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

**SDC LE FOIRAIL  
30 PLACE DU FOIRAIL  
65000 TARBES**

se sont réunis **SALLE DE REUNION N° 3  
ACCESSIBLE PAR LE N°35  
RUE DU REGIMENT DE BIGORRE  
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 élargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **7** copropriétaires représentant **4615** voix sur **10000** 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 :

*CARRERE MATHIEU (384) , CELRICK (507), DEGOS LAURENT (54) , FORGUES SALVADORA (480),  
HADDOUCH SAID (480) , LACOSTE SONIA (520), MARTIN MICHEL (480) , PONSAN ERIC (738), RC IMMO  
(497) , ROUART REMY (354), SOCIETE NORD SUD (384) , VILLECAMPE (507), .*

Soit un total de **5385 voix**.

déoulant 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 2018**
5. **DESIGNATION DU SYNDIC**
6. **DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**
  - 6.1 **Candidature de Monsieur CLAVERE**
7. **AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019**
8. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020**
9. **DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020**
10. **REALISATION DE TRAVAUX D'ETANCHEITE DES BALCONS**
11. **HONORAIRES SUR TRAVAUX D'ETANCHEITE DES BALCONS**
12. **EQUIPEMENT DE L'IMMEUBLE PAR UN RESEAU DE LIGNES DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES A TRES HAUT DEBIT EN FIBRE OPTIQUE**
13. **Points divers**
14. **INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'Assemblées Générales:**

*BP* *G.R* *Q*

# RÉSOLUTIONS

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

## 1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Monsieur GALY Régis est élu président de séance.

**POUR** : 4615 sur 4615 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 4615 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 4615 tantièmes au moment du vote.

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

## 2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Mme PERRET est élue scrutatrice.

**POUR** : 4615 sur 4615 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 4615 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 4615 tantièmes au moment du vote.

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

## 3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

Mme CECILE DASQUE, représentant le cabinet FONCIA CENTRE IMMOBILIER, est élue secrétaire.

**POUR** : 4615 sur 4615 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 4615 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 4615 tantièmes au moment du vote.

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

## 4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2018

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018.

**POUR** : 4615 sur 4615 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 4615 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 4615 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS**

**ET REPRESENTES.**

## **5. DESIGNATION DU SYNDIC**

L'Assemblée Générale désigne FONCIA CENTRE IMMOBILIER, dont le siège social est 33 AV DU REGIMENT BIGORRE-CS 90916 65009 TARBES en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 24/04/2019 jusqu'au 23/04/2022.  
L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

**POUR** : 4615 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 4615 tantièmes au moment du vote.

**IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient 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

**POUR** : 4615 sur 4615 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 4615 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 4615 tantièmes au moment du vote.

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

## **6. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :

### **6.1 Candidature de Monsieur CLAVERE**

**POUR** : 4615 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 4615 tantièmes au moment du vote.

**IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient 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

*BJ* *G.R*  
*(D)*

**POUR** : 4615 sur 4615 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 4615 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 4615 tantièmes au moment du vote.

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

**7. AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU  
01/01/2019 AU 31/12/2019**

L'Assemblée Générale décide de réajuster le budget de l'exercice 2019 se décomposant  
comme suit :

**21 000 euros**

Le montant du réajustement sera réparti sur les appels provisionnels restant à échoir.

**POUR** : 4615 sur 4615 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 4615 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 4615 tantièmes au moment du vote.

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

**8. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2020 AU  
31/12/2020**

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de **21 000 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<sup>ers</sup> janvier, avril, juillet et octobre  
(Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

**POUR** : 4615 sur 4615 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 4615 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 4615 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 DU 01/01/2020 AU 31/12/2020

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 à 5% du montant du budget prévisionnel soit un montant de **1050 euros**.

Elle autorise le syndic à appeler  $\frac{1}{4}$  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** : 4615 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 4615 tantièmes au moment du vote.

**IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient 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

**POUR** : 4615 sur 4615 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 4615 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 4615 tantièmes au moment du vote.

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

## 10. REALISATION DE TRAVAUX D'ETANCHEITE DES BALCONS

Lors de la dernière assemblée générale, il a été évoqué la question de travaux d'étanchéité des balcons par résine, procédé très coûteux : devis de l'entreprise ATO pour un montant de 17 932,20 euros TTC.

A ce jour, nous vous proposons une autre solution moins onéreuse.

En revanche, nous attirons votre attention sur le fait qu'il n'y a pas eu d'infiltration déclarée cette année par rapport à ces balcons.

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux d'étanchéité des balcons, selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise .... , ou à défaut, à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires, pour un montant de .... euros TTC.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES BATIMENT A », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le ... pour ... %.

- Le ... pour ... %.
- Le ... pour le solde.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

**POUR** : 0 sur 0 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 0 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 5520 tantièmes.

*CASENOVE ROBERT (1911), CLAVERE(637), GALY REGIS (637), MOURE MARION(637), PERRET BERNADETTE (1274), PEYRAT ANNE(424), .*

6 copropriétaires totalisent 5520 tantièmes au moment du vote.

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

## 11. HONORAIRES SUR TRAVAUX D'ETANCHEITE DES BALCONS

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 3 % du montant HT des travaux, soit un montant de 250 € 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 (participation à ... visites).

**CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX ELLE DEVIENT SANS OBJET COMPTE TENU DU VOTE PRECEDENT.**

## 12. EQUIPEMENT DE L'IMMEUBLE PAR UN RESEAU DE LIGNES DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES A TRES HAUT DEBIT EN FIBRE OPTIQUE

L'assemblée générale décide d'autoriser l'opérateur à installer à ses frais exclusifs des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique afin de permettre la desserte de l'immeuble et son raccordement au réseau.

L'assemblée générale conditionne son autorisation aux respects par l'opérateur des dispositions suivantes :

- la réalisation des travaux dans les règles de l'art et le respect du code des postes et des communications électroniques,
- la réalisation des travaux dans un délai maximum de 6 mois à compter de la date de la signature de la convention,
- la soumission, avant le démarrage des travaux, au syndic assisté du conseil syndical des modalités de cheminement des lignes en fibre optique.

L'assemblée générale prend acte que les installations de fibre optique resteront la propriété de l'opérateur pendant la durée de la convention. Il est expressément autorisé à pénétrer dans les parties communes pour en assurer l'entretien.

L'assemblée générale autorise le syndic à signer la convention avec l'opérateur au nom du syndicat des copropriétaires.

**POUR** : 4615 sur 4615 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 4615 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 4615 tantièmes au moment du vote.

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

### 13. Points divers

- **Mise en place de chaudière à condensation : documentation fournie**

Point sur la situation actuelle et le désir des copropriétaires.

Possibilité de mettre aux normes le conduit de l'immeuble la condition étant que tous les copropriétaires optent pour une chaudière à condensation. Budget minimum pour la mise aux normes d'un conduit 15 000 euros.

- **Explicatif charges sociales**

**Lors de la dernière assemblée générale, une copropriétaire a demandé une explication sur les charges sociales afférentes à M LALANNE employé d'immeuble.**

Les **cotisations ou charges sociales** correspondent à l'ensemble des prélèvements retenus sur les revenus. Elles servent au financement des prestations sociales : retraite, prévoyance...

Les **cotisations** comprennent aussi les **charges** destinées à la formation professionnelle et des taxes diverses.

Concernant votre employé d'immeuble M LALANNE, vous payez :

✓ **Charges sociales employé Humanis** : Si l'on se réfère au code de la Sécurité sociale (CSS, art. L. 911-1 et L. 911-2), la prévoyance regroupe l'ensemble des garanties collectives dont bénéficient les salariés, les anciens salariés et leurs ayants-droit en complément des prestations servies par la Sécurité sociale en couverture des risques liés à l'intégrité physique (maladie, accident), la maternité, l'incapacité de travail temporaire (IJSS), l'invalidité et le décès. On peut aussi définir la prévoyance (appelée également prévoyance entreprise, prévoyance collective ou prévoyance complémentaire obligatoire) par rapport aux garanties qu'elle peut couvrir en complément de la Sécurité sociale

✓ **ASMT Médecine du travail** : Tout employeur se doit d'assurer la sécurité et de protéger la santé physique et mentale de ses salariés par des mesures de prévention. Pour répondre à cette obligation, il doit organiser ou adhérer à un service de santé au travail. En adhérant à l'ASMT, l'entreprise et ses salariés bénéficieront, en fonction de leurs caractéristiques et de leurs besoins, du soutien des spécialistes dans tous les domaines de la prévention des risques professionnels. L'ASMT propose des prestations qui vont du suivi de santé, aux conseils en prévention En préservant ainsi la santé de ses salariés, l'entreprise favorise la sienne.

*Byp*  
*G. R*  
*CD*



✓ URSSAF : L'Union de Recouvrement pour la Sécurité Sociale et les Allocations Familiales (URSSAF), comme son nom l'indique, est un organisme officiel dont le rôle principal consiste à recouvrer les cotisations et contributions de sécurité sociale auprès de ceux qui les doivent. Elle constitue donc un interlocuteur naturel et incontournable pour les chefs d'entreprise, les travailleurs indépendants mais aussi pour les simples particuliers recourant à un emploi à domicile. D'un point de vue statutaire, l'URSSAF est placée à la fois sous la tutelle du ministère chargé de la Sécurité sociale et sous celle de Bercy. Au-delà de sa mission de recouvrement, l'URSSAF exerce des prérogatives en matière de lutte contre le travail dissimulé, de contrôle du respect de la réglementation (ce qui inclut l'application des diverses exonérations prévues par la loi) et d'accompagnement à l'embauche.

✓ Retraite

✓ Formation professionnelle

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

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


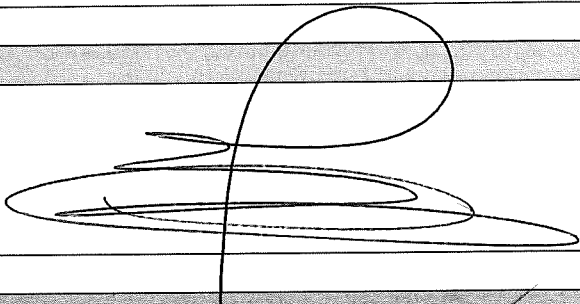
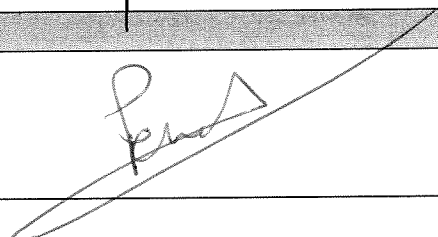
Les avantages de cette solution sont nombreux :

- **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 15h22.

<b>Le Président</b>	
Monsieur GALY REGIS	
<b>Le Secrétaire</b>	
Madame DASQUE CECILE	
<b>Le scrutateur</b>	
Madame PERRET BERNADETTE	

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. 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 de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

 G. B.

