



➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◀ Du 29/01/2021

L'an deux mille vingt et un, le vingt-neuf janvier

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

SDC LE FOIRAIL
30 PLACE DU FOIRAIL
65000 TARBES

100% VOTE PAR CORRESPONDANCE

Compte tenu des circonstances sanitaires exceptionnelles, en application de l'article 22-2 de l'ordonnance n°2020-595 du 20 mai 2020, les décisions au cours de cette Assemblée Générale ont été prises au seul moyen du formulaire de vote par correspondance tel que défini par l'arrêté du 2 juillet 2020, à l'exclusion de tout autre mode de participation

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, que **6** copropriétaires représentant **4301** voix sur **10000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires ont voté par correspondance.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, dont les noms suivent :
*CARRERE MATHIEU (384) , CELRICK (507), DEGOS LAURENT (54) , FORGUES SALVADORA (480),
HADDOUCH SAID (480) , LACOSTE SONIA (520), MARTIN MICHEL (480) , PEYRAT ANNE (314), PONSAN ERIC
(738) , RC IMMO (497), ROUART REMY (354) , SOCIETE NORD SUD (384), VILLECAMPE (507) .*

Soit un total de **5699 voix.**

découlant de la feuille de présence signée par le/la copropriétaire assurant les missions du Président de séance.

ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

- 1.2.3 POINT D'INFORMATION RELATIF AU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE**
- 4. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021**
- 5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2019 AU 31/12/2019**
- 6. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**
- 7. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**
- 8. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021**
- 9. CONSTITUTION SERVITUDE DE PASSAGE POUR RACCORDEMENT DES EAUX PLUVIALES DE LA TOITURE EST DU BATIMENT 28 PLACE DU FOIRAIL**
- 10. REALISATION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UN PORTAIL MOTORISE**
 - 10.1 PRINCIPE DES TRAVAUX**
 - 10.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET**
 - 10.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL**
 - 10.4 HONORAIRES DU SYNDIC**
 - 10.5 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**
 - 10.6 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE (...)**
- 11. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'Assemblées Générales:**

RÉSOLUTIONS

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

1.2.3 POINT D'INFORMATION RELATIF AU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Sans vote

L'article 22-3, 4° de l'Ordonnance du 25 mars 2020 n°2020-304 prévoit que dans le cas d'une assemblée générale où les décisions sont prises au seul moyen du vote par correspondance, « le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic, assure les missions qui incombent au président de séance ».

Compte tenu du format exceptionnel de cette assemblée, l'élection de scrutateur n'est pas possible. La rédaction du procès-verbal sera assurée par le syndic, conformément à l'article 15 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

Compte tenu de ce qui précède, les missions incombant au président de séance sont assurées par , copropriétaire.

Il sera chargé notamment de participer aux opérations de dépouillement des votes par correspondance, vérifier la feuille de présence et le procès-verbal avant de les signer.

Le secrétariat de séance (rédaction du procès-verbal) est assuré par Diane SOUBIROUS gestionnaire de copropriété, représentant le cabinet FONCIA PYRENEES GASCOGNE.

4. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021

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

Préambule :

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du **01/01/2021 AU 31/12/2021** 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 : 4301 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

6 copropriétaires totalisent 4301 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 : 4301 sur 4301 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4301 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

6 copropriétaires totalisent 4301 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 DU 01/01/2019 AU 31/12/2019

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31/12/2019 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2019 au 31/12/2019, comprenant :
 - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,

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.

résolution :

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

POUR : 4301 sur 4301 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4301 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

6 copropriétaires totalisent 4301 tantièmes au moment du vote.

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

6. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

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

Candidature de Monsieur CLAVERIE Paul :

POUR : 4301 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

6 copropriétaires totalisent 4301 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 : 4301 sur 4301 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4301 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

6 copropriétaires totalisent 4301 tantièmes au moment du vote.

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

7. 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 500 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

POUR : 4301 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

6 copropriétaires totalisent 4301 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 : 4301 sur 4301 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4301 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

6 copropriétaires totalisent 4301 tantièmes au moment du vote.

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

8. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021

Majorité nécessaire : Article 24

résolution :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 21000 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 : 4301 sur 4301 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 4301 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

6 copropriétaires totalisent 4301 tantièmes au moment du vote.

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

9. CONSTITUTION SERVITUDE DE PASSAGE POUR RACCORDEMENT DES EAUX PLUVIALES DE LA TOITURE EST DU BATIMENT 28 PLACE DU FOIRAIL

Majorité nécessaire : Article 26

Pièces jointes :

Courrier de Monsieur MARQUE DU 17 Septembre 2020

résolution :

L'Assemblée Générale autorise à constituer une servitude de raccordement des eaux pluviales de la toiture EST du bâtiment situé 28 Place du Foirail appartenant à Monsieur MARQUE propriétaire voisin.

Les travaux seront réalisés , à ses frais exclusifs, conformément à la demande jointe à la convocation.

Une convention de servitude sera établie entre Monsieur MARQUE et le SDC LE FOIRAIL représenté par son syndic FONCIA PYRENEES GASCOGNE.

Les frais notariés seront à la charge de Monsieur MARQUE demandeur.

POUR : 4301 sur 10000 tantièmes. Soit 6 copropriétaires sur 19.

CLAVERE PAUL (507), GALY REGIS(480), LAGONELLE PIERRE (1520), MITAYNE DENISE(354), MOURE MARION (480), PERRET BERNADETTE(960), .

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes. Soit 0 copropriétaires sur 19.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

6 copropriétaires totalisent 4301 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.

10. REALISATION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UN PORTAIL MOTORISE

10.1 PRINCIPE DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux deselon le descriptif joint à la convocation.

RESOLUTION NULE ET NON AVENUE

10.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET

Majorité nécessaire : Article 24

résolution :

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..... pour un montant de € TTC.

RESOLUTION NULLE ET NON AVENUE

10.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL

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

résolution :

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical pour choisir l'entreprise qui réalisera les travaux dans le cadre d'un budget maximal de €TTC.

RESOLUTION NULLE ET NON AVENUE

10.4 HONORAIRES DU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les travaux non compris dans le budget prévisionnel et votés par l'Assemblée Générale à la majorité des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même Assemblée Générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité.

Ils doivent être exprimés en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

résolution :

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

RESOLUTION NULLE ET NON AVENUE

10.5 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

résolution :

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..... », aux appels de provisions exigibles :

- Le pour%
- Le pour%
- Le pour%

RESOLUTION NULLE ET NON AVENUE

10.6 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE (...)

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

Projet de résolution :

Pour le financement des travaux de, l'Assemblée Générale décide de mobiliser% 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.

RESOLUTION NULLE ET NON AVENUE

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

Majorité nécessaire : Sans Vote

Projet de résolution :

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.

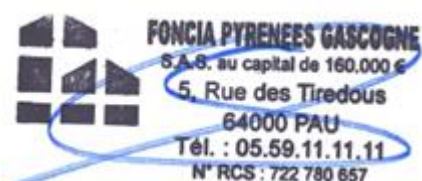
Écologique : moins de production de papier

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 15h19.

Le Président	
Monsieur CLAVERE PAUL	

Le Secrétaire	
Diane SOUBIROUS Représentant de cabinet FONCIA PYRENEES GASCOGNE	

DIVERS :

RAPPEL SUR REGLEMENT DE COPROPRIETE RELATIF AU PORTAIL DONNANT COTE RUE DE LA SCIERIE :

I.- Choses et parties communes à tous les copropriétaires sans exception.

Elles leur appartiennent indivisément dans la proportion des dix millièmes indiqués dans l'état descriptif de division et le tableau qui y fait suite (colonne 7).

Elles comprennent :

- Le portail d'accès à la cour couverte donnant sur le Quai de la Scierie.

Ainsi le changement du portail doit être voté en CHARGES GENERALES appelés à tous les copropriétaires.

Pour un défaut de forme, la résolution 10 est nulle et non avenue et sera remise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale qui aura lieu avant le 30 JUIN 2021, sauf cas relevant d'un évènement exceptionnel (confinement COVID 19)

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. »