

Copropriété :  
LE VIGNEMALE  
58 RUE DU VIGNEMALE  
65000 TARBES

## PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE du lundi 5 septembre 2016

Le lundi 5 septembre 2016 à 18:00, les copropriétaires de la résidence LE VIGNEMALE sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

RESIDENCE LE VIGNEMALE  
SALLE DU SOUS SOL - ENTREE F  
58 RUE DU VIGNEMALE  
65000 TARBES

pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants indique que 43 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 2819 sur 5428.

### Sont présents ou représentés:

SCI 58 DU VIGNEMALE (74), M. BABY Mathieu (53), M. BEGUE Alban (17), Mme BEGUE-DUMEC Germaine (70), M. BERTRANNE Mathieu (43), Melle BORDES Agnes (74), Melle BREGEOT Joelle (79), Indivision CAMPO José (79), Mrs CAMPO Robert et Jose-Luis (16) Représenté(e) par Indivision CAMPO José, Mr et Mme CARRERE Maurice (63), M. CRAMPETTE Thomas (63), M. CRIADO Thierry (63), M ET Mlle DA COSTA ET SAINT ORENS Amadine et Jérémie (79), Mme DAVERAN Marie-Thérèse (69), SCI DES ARRIVETS (74) Représenté(e) par Mme DAVERAN Marie-Thérèse, Mme DUBOURG Julie (63) Représenté(e) par M. CRIADO Thierry, M. ou Mme DUCASSE Jean-Pierre (59), M. DUFFAUD Maurice (63), M. GAROBY Etienne (53), M. HERAU Anne (79) Représenté(e) par M. PORTASSAU Jérémy, M. LAVOINE Joël (43), M. LECOINTE Jean Pierre (69), M. LHUILLIER Jack (70), Mme LUSSAUT A. (79), Mme MAROLLEAU Hélène (79), M. MIGAZZI Dominique (17), Mme MIGAZZI Maria (69) Représenté(e) par M. MIGAZZI Dominique, M. MIRAPEIX Stéphane (90) Représenté(e) par Mme MAROLLEAU Hélène, M ET Mlle MOJICA-FLOCH (63) Représenté(e) par M. BABY Mathieu, M. NOGUEZ Jean Luc (80), M. ou Mme PEDROSA Michel (143), M. ou Mme PELLETIER Gérard (79), M. PENIN Mathieu (63) Représenté(e) par M. BEGUE Alban, M. PINTEAU Philippe (63) Représenté(e) par Mme DAVERAN Marie-Thérèse, M. PONTIER Jean Pierre (43), M. PORTASSAU Jérémy (80), Mme ROCHAT Françoise (90) Représenté(e) par M. BABY Mathieu, M. SANCHIZ Yvon (79), Mme SANVICENTE Marcelle (43), Mme SOLANS Josette (69) Représenté(e) par M. PORTASSAU Jérémy, M. VERGEZ Philippe (53) Représenté(e) par Melle BREGEOT Joelle, M. VICENTE Antonio (53), Mme VICENTE-BARACHER Jeannine (69) Représenté(e) par Mme DAVERAN Marie-Thérèse

### Sont absents et non représentés:

M. ALILET Mohamed Kamel (63), M. AZOUM Yahya (43), M. BATAN Nicolas (69), Mme BERARD Marie Madeleine (16), Mr et Mme BERGER/TRAMBLAIS Bernard (63), M. BERNARDEZ Christian (63), Mme BOISFARD Laetitia (63), M. BORDES Sébastien (53), M. BOULOMMIER Christophe (90), Mme CALAS Patricia (53), M. CANDEDO Philippe (53), Melle CAZALAS Roxane (63), M. CHAUDRU Damien (70), M. CINQ-FRAIS Henri (79), M. ou Mme COUES Guy (63), M. DELISLE Fabien (53), Mme DUCLOS Suzanne (16), M. ou Mme DUVERGER-NEDELLEC Erwann (63), M. DYE Gregory (63), Mme GARCIA Gilberte (53), M. GREGOIRE Michel-Hneri (96), M. JOURDAN Sébastien (17), M. KUCHNA Quentin (80), M. LAMOTHE David (53), M. LANSAC Cédric (63), M. LARRIEU Roberto (90), Mme LAUGA Lucette (63), Melle LAULAIGNE Marjolaine (53), Melle MACARIO Sandra (53), M. MARGO Frédéric (53), M. MARTIN Gregory (53), Melle MARTINET Stéphanie (63), M. MARTINEZ Dominique (16), M. NERESSY Pierre (63), M. ou Mme PRAT Josette (16), Sté PROMOLOGIS (90), M. RAYNAL (70), M. ROSON Laurent (53), Mme ROTIS-AMARE Colette (79), M. ROUCOLLE Bernard (79), M. ou Mme SAUBATJOU Francis OU Aline (79), M. SELLIER xavier (43), Mme SOUSSENS Marie-Rose (69), Mme VADON Monique (63)

### Ordre du jour :

#### Question n°1 :

-Election du Président de séance (majorité Art. 24 / Charges communes générales).

#### Question n°2 :

 J mfi 59 FL.

- Election du ou des scrutateur(s) (majorité art.24/Charges communes Générales)

.Question n°3 :

- Election du secrétaire de séance (majorité art.24/Charges communes Générales).

Question n°4 :

- Désignation du syndic SQUARE HABITAT Agence ADOUR PYRENEES (copie du contrat de syndic jointe à la présente convocation) (majorité Art. 25-1 / Charges communes générales)

Question n°5 :

- Désignation du conseil syndical (majorité Art. 25 / Charges communes générales)

Question n°6 :

-Seuil des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire par le Syndic (majorité Art. 25 / Charges communes générales).

Question n°7 :

- Fixation d'un montant des marchés et des contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire (Majorité art. 25 / Charges communes générales).

Question n°8 :

- Autorisation de convention entre le syndicat et le syndic (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

Question n°9 :

Changement banque - Banque Postale / Crédit Agricole

Question n°10 :

Abondement fond de travaux au 01/01/2017

Question n°11 :

Mise en concurrence du contrat d'assurance (majorité Art. 24 / Charges communes générales) - Devis ALLIANZ - AXA

Question n°12 :

Constitution de provisions pour honoraires avocat + expertise toiture (majorité Art. 25-1 / Charges communes générales) -

Proposition convention honoraire Maître Claverie

Question n°13 :

Montant et mode de placement de la provision (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

Question n°14 :

Travaux hors budget : Réfection étanchéité cheminées défectueuses (majorité Art. 24 / Charges communes générales) -

Devis FONTAN / ADB BATTIOT

Question n°15 :

Rappel du règlement de copropriété

Question n°16 :

Rappel des nouvelles obligations d'assurance habitation pour les propriétaires non occupants

Question n°17 :

- Information sur l'obligation légale de constituer un fonds de réserve travaux

Question n°18 :

Point sur les travaux

Question n°19 :

Point sur les impayés

Question n°20 :

Voeux et questions diverses de l'assemblée

### **Résolutions :**

**Résolution n°1 : -Election du Président de séance (majorité Art. 24 / Charges communes générales).**

M. PORTASSAU Jérémy est candidat au poste de président de séance

VOTENT POUR 2819 / 2819 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 5428)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

M. PORTASSAU Jérémy est élu président de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Handwritten signature and initials: a stylized signature followed by the initials 'MTD', 'JP', and 'FL'.

**Résolution n°2 : - Election du ou des scrutateur(s) (majorité art.24/Charges communes Générales).**

Mme DAVERAN Marie-Thérèse est candidate au poste de scrutatrice de séance

VOTENT POUR	2819 / 2819 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 5428)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mme DAVERAN Marie-Thérèse est élue scrutatrice de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

M. CRIADO Thierry est candidat au poste de scrutateur de séance

VOTENT POUR	2819 / 2819 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 5428)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. CRIADO Thierry est élu scrutateur de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°3 : - Election du secrétaire de séance (majorité art.24/Charges communes Générales).**

)

M. LABIT FREDERIC est candidat au poste de secrétaire de séance

VOTENT POUR	2819 / 2819 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 5428)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. LABIT FREDERIC est élu secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Arrivée de : Mme VADON Monique (63), Melle MARTINET Stéphanie (63) Représenté(e) par Mme VADON Monique

**Résolution n°4 : - Désignation du syndic SQUARE HABITAT Agence ADOUR PYRENEES (copie du contrat de syndic jointe à la présente convocation) (majorité Art. 25-1 / Charges communes générales)**

L'assemblée générale examine la candidature suivante :

- SQUARE HABITAT AGENCE ADOUR PYRENEES, SAS à capital variable, filiale de la SAS PG IMMO, elle-même filiale de la Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel Pyrénées Gascogne.  
Ayant son siège social à l'adresse suivante 117 rue du Maréchal Foch 65 000 Tarbes  
Représentée par Bertrand HARRY en qualité de Président de la SAS PG IMMO  
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TARBES, sous le numéro RCS 482 177 672  
Titulaire de la carte professionnelle mention Gestion et Transaction n°2006-0156, délivrée le 18 avril 2014 par la Préfecture des Hautes-Pyrénées.  
Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 1er juillet 2005 auprès de la Caisse d'Assurances Mutuelles du Crédit Agricole, 53 rue de la Boétie 75008 PARIS.  
Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 1er janvier 2008 auprès de Caisse d'Assurances Mutuelles du Crédit Agricole, dont l'adresse est 53 rue de la Boétie

 HTD JP FL

75 008 PARIS.

Le contrat de syndic commence le 05/09/2016 et prendra fin le 05/09/2017 .

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée :

- qu'elle accepte en l'état

L'assemblée générale désigne Monsieur PORTASSAU pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

VOTENT POUR	2945 / 5428 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°5 : - Désignation du conseil syndical (majorité Art. 25 / Charges communes générales)**

Sont candidats au Conseil Syndical :

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 an.

M. BABY Mathieu est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	2945 / 5428 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. BABY Mathieu est élu membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

M. CRIADO Thierry est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	2945 / 5428 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. CRIADO Thierry est élu membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Mme DAVERAN Marie-Thérèse est candidate au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	2945 / 5428 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

 117) JP FL

Mme DAVERAN Marie-Thérèse est élue membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

M. PONTIER Jean Pierre est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	2945 / 5428 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. PONTIER Jean Pierre est élu membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

M. PORTASSAU Jérémy est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	2945 / 5428 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. PORTASSAU Jérémy est élu membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

M ET Mlle DA COSTA ET SAINT ORENS Amadine et Jérémie est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	2945 / 5428 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M ET Mlle DA COSTA ET SAINT ORENS Amadine et Jérémie est élu membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°6 : -Seuil des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire par le Syndic (majorité Art. 25 / Charges communes générales).**

L'assemblée générale décide de fixer à 200 euros T.T.C. le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

VOTENT POUR	2945 / 5428 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°7 : - Fixation d'un montant des marchés et des contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire (Majorité art. 25 / Charges communes générales).**

L'assemblée générale décide de fixer à 1 000 euros T.T.C. le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question.

VOTENT POUR 2945 / 5428 tantièmes  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°8 : - Autorisation de convention entre le syndicat et le syndic (majorité Art. 24 / Charges communes générales)**

L'assemblée générale, conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, autorise le représentant du Syndic à traiter au nom et pour le compte de la copropriété avec l'entreprise SQUARE HABITAT, 117 rue du maréchal foch 65000 TARBES, dans laquelle il est salarié, pour l'exécution de petit travaux nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété. Les tarifs en vigueur au 01/01/2016 sont de 35€ HT de l'heure, un forfait de prise en charge du véhicule de 15€ HT et les matériaux.

Le gestionnaire ne mandatera l'employé SQUARE HABITAT qu'avec l'aval du Conseil Syndical.

VOTENT POUR 2945 / 2945 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 5428)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°9 : Changement banque - Banque Postale / Crédit Agricole**

Après avoir délibéré et après avoir tenu compte de l'avis du Conseil Syndical, le syndicat des copropriétaires demande au syndic SQUARE HABITAT d'ouvrir en son nom un compte courant, un compte sur livret mais aussi un compte dédié au fonds travaux.

L'établissement bancaire choisi est : Crédit Agricole Mutuel Pyrénées Gascogne.

VOTENT POUR 2945 / 2945 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 5428)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°10 : Abondement fond de travaux au 01/01/2017**

Compte tenu de l'obligation, à compter du 01/01/2017, d'alimenter un fonds travaux dans la résidence LE VIGNEMALE, l'Assemblée Générale décide de fixer à 31,76 % du budget prévisionnel. Soit un montant total de 21 998,64 euros prélevés aux mêmes dates que les appels de fonds du budget de fonctionnement.

Date des appels	montant des appels
- 01/01/2017	- 5 499,66 euros
- 01/04/2017	- 5 499,66 euros
- 01/10/2017	- 5 499,66 euros
- 01/12/2017	- 5 499,66 euros

VOTENT POUR 2812 / 2812 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 5428)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION 133 / 2945 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 5428)  
M. LHULLIER Jack (70), Melle MARTINET Stéphanie (63)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

 HT) JP FL

**Résolution n°11 : Mise en concurrence du contrat d'assurance (majorité Art. 24 / Charges communes générales) - Devis ALLIANZ - AXA**

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés
  - pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et après avoir délibéré :

- décide de souscrire le contrat suivant :
- .Assurance Multirisque Copropriété

- examine et soumet au vote les propositions suivantes : Allianz et Axa

- retient :

- la proposition présentée par l'entreprise ALLIANZ prévue pour un montant de 5 938.06. T.T.C

- précise que le coût du contrat sera réparti :

- selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense

VOTENT POUR            2902 / 2902 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 5428)  
VOTENT CONTRE        NEANT  
ABSTENTION            43 / 2945 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 5428)  
                                 M. PONTIER Jean Pierre (43)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

L'Assemblée Générale demande pour la prochaine réunion ordinaire une mise en concurrence de ce contrat d'assurance ainsi que des devis pour des assurances juridiques.

Départ de : Mme SANVICENTE Marcelle (43), M. CRAMPETTE Thomas (63), M. ou Mme DUCASSE Jean-Pierre (59), M. SANCHIZ Yvon (79)

**Résolution n°12 : Constitution de provisions pour honoraires avocat + expertise toiture (majorité Art. 25-1 / Charges communes générales) - Proposition convention honoraire Maître Clavierie**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents en annexe décide de constituer une provision pour les honoraires d'avocat.

VOTENT POUR            2701 / 5428 tantièmes

SCI 58 DU VIGNEMALE (74), M. BERTRANNE Mathieu (43), Mme BEGUE-DUMEC Germaine (70), M. NOGUEZ Jean Luc (80), M. ou Mme PEDROSA Michel (143), M. LHUILLIER Jack (70), M. BEGUE Alban (17), Melle BREGEOT Joelle (79), Mme DAVERAN Marie-Thérèse (69), Mme VICENTE-BARACHER Jeannine (69), Mme SOLANS Josette (69), M. MIRAPEIX Stéphane (90), M. HERAU Anne (79), Mme MAROLLEAU Hélène (79), Mme LUSSAUT A. (79), Mme ROCHAT Françoise (90), Mrs CAMPO Robert et Jose-Luis (16), M. LECOINTE Jean Pierre (69), M. ou Mme PELLETIER Gérard (79), Indivision CAMPO José (79), M ET Mlle DA COSTA ET SAINT ORENS Amadine et Jérémie (79), Mme MIGAZZI Maria (69), M. MIGAZZI Dominique (17), M. PORTASSAU Jérémie (80), M. LAVOINE Joël (43), M. CRIADO Thierry (63), SCI DES ARRIVETS (74), M. PONTIER Jean Pierre (43), M. PENIN Mathieu (63), Mme DUBOURG Julie (63), Melle BORDES Agnes (74), M. DUFFAUD Maurice (63), M. VICENTE Antonio (53), M. VERGEZ Philippe (53), M. BABY Mathieu (53), M. GAROBY Etienne (53), M. PINTEAU Philippe (63), Melle MARTINET Stéphanie (63), Mme VADON Monique (63), M ET Mlle MOJICA-FLOCH (63), Mr et

② (17) JP FL

MMe CARRERE Maurice (63)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 2701 / 2701 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 5428)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

La proposition d'honoraires faite par Maître CLAVERIE n'est pas retenue, mais le provisionnement est voté. L'Assemblée Générale demande au gestionnaire et au Conseil Syndical pour faire pratiquer différents devis avant de mandater un avocat qui sera en charge de défendre les intérêts du syndicat des copropriétaires. L'Assemblée Générale donne pouvoir au syndic SQUARE HABITAT afin de le représenter et ester en justice contre FONCIA et TUAL suite à la réalisation des travaux de réfection de toiture.

**Résolution n°13 : Montant et mode de placement de la provision (majorité Art. 24 / Charges communes générales)**

L'assemblée générale ayant décidé la constitution d'une provision

- décide que les fonds versés seront déposés sur un compte spécialement affecté à cet usage dont les intérêts reviendront au syndicat des copropriétaires
- fixe son montant annuel à 5 0000 euros.
- décide que cette provision sera appelée selon les modalités suivantes :

L'Assemblée Générale décide de provisionner 5 000 euros T.T.C. en 4 appels distincts aux :

- 01/10/2016
- 01/01/2017
- 01/04/2017
- 01/07/2017

Le montant des 5 000 euros prévus pour cette mission seront pris sur le compte courant de la copropriété et reversés suite aux différents appels.

VOTENT POUR 2701 / 2701 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 5428)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION NEANT


Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°14 : Travaux hors budget : Réfection étanchéité cheminées défectueuses (majorité Art. 24 / Charges communes générales) - Devis FONTAN / ADB BATTOIT**

1/ Décision de réaliser des travaux

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical





- et délibéré

## Résolution non votée

### Résolution n°15 : Rappel du règlement de copropriété

- Linge / Balcons : d'après le règlement de copropriété, il est interdit d'étendre du linge sur les balcons de la résidence pour l'harmonie visuelle de celle-ci.
- Propriétaires chien (en laisse) : il est rappelé que les résidents, propriétaires de chiens doivent obligatoirement les tenir en laisse, pour assurer la sécurité de chacun. Il est également rappelé que les propriétaires d'animaux sont tenus de ramasser les déjections canines de leur animaux.
- Accès libre parties communes : les colonnes techniques dans chaque entrée de la résidence sont des parties communes et non privatives et elles doivent rester libres et non encombrées par des effets personnels. Les couloirs des caves sont également des parties communes et il est interdit d'y entreposer des encombrants.
- Pots de fleur : les pots de fleurs attachés sur les garde-corps doivent être positionnés à l'intérieur des balcons, et ce pour des raisons de sécurité évidentes.
- Rappel tri sélectif : Chaque résident est tenu de pratiquer le tri sélectif et trier ses déchets ménagers entre les containers grenats (tout venant) et les containers bleus pour tous les produits recyclables.

Il est rappelé que stationnement doit être raisonné dans l'enceinte de la résidence. Les propriétaires de garage sont priés de stationner leurs véhicules à l'intérieur et non devant leur garage.

### Résolution n°16 : Rappel des nouvelles obligations d'assurance habitation pour les propriétaires non occupants

Loi ALUR, nouvelles obligations d'assurance habitation (Multirisque Copropriété et Propriétaire Non Occupant)  
La loi ALUR a rendu obligatoire non seulement l'assurance multirisque « immeuble » en copropriété, mais aussi l'assurance au titre de leur responsabilité civile des propriétaires occupants et des copropriétaires bailleurs.

Selon l'article 9-1 nouveau de la Loi du 10 juillet 1965 créé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 : « Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre. »

Le copropriétaire bailleur aura donc l'obligation de souscrire une assurance non occupant, plus couramment appelée « PNO ». Cette assurance a pour vocation de couvrir entre autres les dommages causés par les équipements et installations du logement en l'absence de location responsable. Elle offre aux propriétaires bailleurs une couverture équivalente à l'assurance multirisque habitation. L'assurance propriétaire non occupant comble ainsi le vide entre l'assurance du locataire et celle de la copropriété. De plus, elle permet de couvrir la responsabilité du propriétaire non occupant en cas de vice de construction, trouble de jouissance ou défaut d'entretien. Elle garantit aussi sa responsabilité vis-à-vis des voisins et des tiers dans le cadre de l'assurance dite « recours des voisins et des tiers ».

Source : LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (JORF n°0072 du 26 mars 2014 page 5809 exte n° 1)

### Résolution n°17 : - Information sur l'obligation légale de constituer un fonds de réserve travaux A compter 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.

Départ de : Mr et MME CARRERE Maurice (63), SCI 58 DU VIGNEMALE (74), M. PONTIER Jean Pierre (43)

### Résolution n°18 : Point sur les travaux

Un diagnostic de la plomberie en parties communes est en cours.

Au niveau électrique, une mise aux normes a été faite sur les entrées de la résidence.

Il est demandé aux copropriétaires de vérifier les robinets d'alimentation de gaz des différents appartements.

L'entretien et le changement des colonnes incombent au syndicat de copropriétaires et les copropriétaires concernés sont tenus d'en avvertir le syndic et le conseil syndical.

### Résolution n°19 : Point sur les impayés

Le suivi des impayés sera fait par le service juridique de SQUARE HABITAT.

Les relances seront faites en respectant des délais légaux, et les frais de relance seront imputables aux copropriétaires débiteurs.

### Résolution n°20 : Voeux et questions diverses de l'assemblée

- Stationnement engin à moteur : un espace, entre les différents garages est dédié au stationnement des 2 roues afin de supprimer les nuisances sonores et olfactives dans les entrées de la résidence et par mesures de sécurité.

- L'assemblée Générale demande au syndic de se renseigner sur les conditions d'attribution des composteurs par le SYMAT.

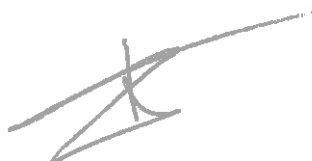
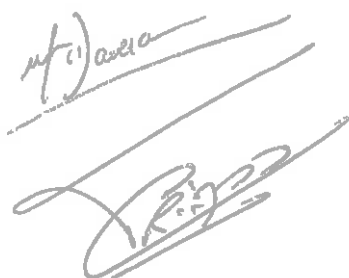
- L'Assemblée Générale demande au syndic de se renseigner sur les taxes d'immatriculation des copropriétés.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 21h40.

L'ASSESEUR

LE PRESIDENT

LE SECRETAIRE



L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique:

"Les actions qui ont pour objet de contester les 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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionnée à la première phrase du présent alinéa.

 (T) JP PL

