

Copropriété :
LE VIGNEMALE
58 RUE DU VIGNEMALE
65000 TARBES

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE **du mardi 27 juin 2017**

Le mardi 27 juin 2017 à 17:30, les copropriétaires de la résidence LE VIGNEMALE sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

RESIDENCE LE VIGNEMALE

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 34 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 2381 sur 5428.

Sont présents ou représentés:

M. BABY Mathieu (53), M. BEGUE Alban (70), M. BEGUE Alban (17), M. BERNARDEZ Christian (63) Représenté(e) par Mme CHABERT ALISSA, Mme BOISFARD Laetitia (63) Représenté(e) par M. CRIADO Thierry, Melle BORDES Agnes (74), M. BOULOMMIER Christophe (90) Représenté(e) par Mme DAVERAN Marie-Thérèse, Indivision CAMPO José (79), Mrs CAMPO Robert et Jose-Luis (16), Mr et Mme CARRERE Maurice (63), Melle CAZALAS Roxane (63) Représenté(e) par Mme DAVERAN Marie-Thérèse, M. CRIADO Thierry (63), Mme DAVERAN Marie-Thérèse (69), M. DUFFAUD Maurice (63), M. DYE Gregory (63), M. GAROBY Etienne (53) Représenté(e) par M. SAUBATJOU Francis, M. GREGOIRE Michel-Henri (96) Représenté(e) par M. BABY Mathieu, M. GRICORIAN Suren (63) Représenté(e) par M. SAUBATJOU Francis, M. HERAU Anne (79), M. LAVOINE Joël (43) Représenté(e) par M. CRIADO Thierry, M. LHUILLIER Jack (70) Représenté(e) par Mme DAVERAN Marie-Thérèse, Mme LUSSAUT A. (79), Mme MAROLLEAU Hélène (79), Melle MARTINET Stéphanie (63), Mme MIGAZZI Maria (69), M MOJICA-FLOCH (63), M. NOGUEZ Jean Luc (80), Melle PATALAGOITY Anna (63), M. ou Mme PEDROSA Michel (143), Mme PELLETIER Gérard (79), M. PONTIER Jean Pierre (43), Mme ROCHAT Françoise (90) Représenté(e) par M MOJICA-FLOCH, M. SAUBATJOU Francis (79), Mme SOLANS Josette (69), Mme VICENTE-BARACHER Jeannine (69) Représenté(e) par M. BABY Mathieu

Sont absents et non représentés:

SCI 58 DU VIGNEMALE (74), 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. BERTRANNE Mathieu (43), M. BORDES Sébastien (53), Melle BREGEOT Joelle (79), Mme CALAS Patricia (53), M. CANDEDO Philippe P/ (53), M. CHAUDRU Damien (70), M. CINQ-FRAIS Henri (79), M. ou Mme COUES Guy (63), M. CRAMPETTE Thomas (63), M ET Mlle DA COSTA ET SAINT ORENS Amadine et Jérémie (79), M. DELISLE Fabien P/ (53), SCI DES ARRIVETS (74), Mme DUBOURG Julie /E (63), M. ou Mme DUCASSE Jean-Pierre (59), Mme DUCLOS Suzanne (16), M. ou Mme DUVERGER-NEDELLEC Erwann (63), Mme GARCIA Gilberte /P (53), M. JOURDAN Sébastien (17), M. KUCHNA Quentin (80), M. LAMOTHE David (53), M. LANSAC Cédric P/ (63), M. LARRIEU Roberto (90), Melle LAULAIGNE Marjolaine (53), M. LECOINTE Jean Pierre (69), Melle MACARIO Sandra (53), M. MARGO Frédéric (53), M. MARTIN Gregory (53), M. MARTINEZ Dominique (16), M. MIGAZZI Dominique (17), M. MIRAPEIX Stéphane (90), M. NERESSY Pierre (63), M. PINTEAU Philippe (63), M. PORTASSAU Jérémy (80), 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. SANCHIZ Yvon (79), Mme SANVICENTE Marcelle (43), M. SELLIER xavier (43), Mme SOUSSENS Marie-Rose (69), Mme VADON Monique (63), M. VERGEZ Philippe (53), M. VICENTE Antonio (53)

Ordre du jour :

Question n°1 :

Désignation du président de séance (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

Question n°2 :

Désignation du ou des scrutateur(s) (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

Question n°3 :

Désignation du secrétaire de séance (majorité Art. 24 /Charges communes générales)



- Question n°4 :**
Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/16 (majorité Art. 24 / Charges communes générales)
- Question n°5 :**
Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2018 (majorité Art. 24 / Charges communes générales)
- Question n°6 :**
Désignation du syndic SQUARE HABITAT (Majorité Art. 25-1 / Charges communes générales)
- Question n°7 :**
-Dispense de mise en concurrence des contrats de syndic (majorité art.25/Charges Communes Générales)
- Question n°8 :**
Désignation du Conseil Syndical (majorité Art. 25-1 / Charges communes générales)
- Question n°9 :**
-Information sur l'obligation légale de constituer un fonds de réserve travaux
- Question n°10 :**
-Remboursement des fonds constitués pour avance travaux (Majorité art 25-1/charges communes générales)
- Question n°11 :**
- Rappel des fonds remboursés au titre des avances travaux pour transfert sur nouveau fonds de travaux (Majorité art.24/ Charges communes générales)
- Question n°12 :**
Création d'un fonds de travaux obligatoire (Charges communes Générales / Majorité de l'article 25)
- Question n°13 :**
Souscription protection juridique (majorité Art. 24) - devis ALLIANZ, devis AXA (en cours)
- Question n°14 :**
Travaux mise aux normes électricité des caves (majorité Art. 24 / Charges spéciales bâtiment principal / 4728 tantièmes)
-devis FLASH-Elec, devis en attente
- Question n°15 :**
Travaux abri pour engins à moteur (majorité Art. 24 / Charges communes générales / 5428 tantièmes) - devis LACAVE, devis CREATIONS METALLIQUES GINESTE
- Question n°16 :**
Vente à la SNCF d'une partie commune (majorité Art. 26) - voir annexe
- Question n°17 :**
Réalisation d'un diagnostic technique global (article 24/Charges Communes Générales)
- Question n°18 :**
- Information sur le déploiement de la fibre optique (majorité art.24/ Charges Communes Générales)
- Question n°19 :**
Autorisation de convention entre le syndicat et le syndic (majorité Art. 24 / Charges communes générales)
- Question n°20 :**
Rappel des nouvelles obligations d'assurance habitation pour les propriétaires non occupants
- Question n°21 :**
-Point sur les travaux (pas de vote)
- Question n°22 :**
-Point sur les impayés (pas de vote)
- Question n°23 :**
Rappel du règlement de copropriété

Résolutions :

Résolution n°1 : Désignation président

Mme DAVERAN Marie-Thérèse est candidat(e) au poste de président(e) de séance

VOTENT POUR	2381 / 2381 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 5428)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mme DAVERAN Marie-Thérèse est élu(e) président(e) de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Arrivée de : Mme SANVICENTE Marcelle (43) Représenté(e) par M. SANVICENTE BERNARD

Résolution n°2 : Désignation scrutateur

M. SAUBATJOU Francis est candidat(e) au poste de scrutateur

VOTENT POUR 2424 / 2424 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 5428)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

M. SAUBATJOU Francis est élu(e) scrutateur de la séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

M. CRIADO Thierry est candidat(e) au poste de scrutateur

VOTENT POUR 2424 / 2424 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 5428)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°3 : Désignation secrétaire

M. LABIT FREDERIC est candidat(e) au poste de secrétaire de séance

VOTENT POUR 2424 / 2424 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 5428)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Arrivée de : Melle BREGEOT Joelle (79), M. VICENTE Antonio (53)

Résolution n°4 : Approbation des comptes

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/16 au 31/12/16, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

~~Les comptes~~ *Sous réserves*

Handwritten signatures and initials, including a large signature and the initials 'M. Davera'.

Madame DAVERAN demande une précision sur un compte d'attente et ses 144 euros + 1 facture à repreciser suite à un mail adressé le 05/05/2017 à Madame LAMARQUE et Monsieur LABIT.

VOTENT POUR 2556 / 2556 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 5428)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Les travaux d'interphonie, votés le 18/06/2014, étant cloturés, le trop perçu sera restitué aux copropriétaires concernés, en fonction de leur provisionnement.

Résolution n°5 : Budget prévisionnel

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par

Handwritten initials and marks, including a circle, 'TS', 'M. Davera', and 'FL'.

postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018 arrêté à la somme de 71 500,00€ et sera appelé suivant les modalités ci-après :

Dates d'exigibilité	Montant
- 01/01/2018	-17875,00€
- 01/04/2018	-17875,00€
- 01/07/2018	-17875,00€
- 01/10/2018	-17875,00€

VOTENT POUR 2556 / 2556 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°6 : Désignation du syndic

L'assemblée générale examine les candidatures suivantes :

La société : 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 la SAS PG IMMO, elle-même représentée par Bertrand HARRY en qualité de Président
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° CPI 6501 2015 000 002 521, délivrée le 14 décembre 2015 par la Chambre du Commerce et de l'Industrie de Tarbes.
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 75 008 PARIS.

Le contrat de syndic commence le 27/06/2017 et prendra fin le 30/06/2018 .

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 Madame DAVERAN pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

VOTENT POUR 2556 / 2556 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 5428)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Arrivée de : M. BERTRANNE Mathieu (43), M. PORTASSAU Jérémy (80)

Résolution n°7 : Dispense de mise en concurrence

L'assemblée générale, informée de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic énoncée à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de la faculté laissée aux copropriétés d'y déroger, décide que le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lors de la prochaine désignation du syndic.

VOTENT POUR 2679 / 2679 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 5428)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Arrivée de : Mme VADON Monique (63), M. SANCHIZ Yvon (79), M ET Mlle DA COSTA ET SAINT ORENS Amadine et Jérémie (79)

Résolution n°8 : Désignation du CS

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. CRIADO Thierry est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 2900 / 5428 tantièmes
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Mme DAVERAN Marie-Thérèse est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 2900 / 5428 tantièmes
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mme DAVERAN Marie-Thérèse est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

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

VOTENT POUR 2900 / 5428 tantièmes
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

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

VOTENT POUR 2900 / 5428 tantièmes
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a stylized 'S', 'FL', and other marks.

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

VOTENT POUR	2900 / 5428 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

M. SAUBATJOU Francis est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	2900 / 5428 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. SAUBATJOU Francis est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°9 : Information contitution fonds de réserve

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.

Le taux avait été fixé lors de l'Assemblée Générale du 5 septembre 2016 à 31,76 % pour l'année 2017 et appelé par quart lors des appels de budget de fonctionnement au 01/01/2017, 01/04/2017, 01/07/2017 et 01/10/2017.

Résolution n°10 : REMBOURSEMENT FONDS TRAVAUX

Le Syndicat des copropriétaires a constitué une avance travaux d'un montant de 20 767,69 € composé de 18000,26 euros du compte 1032 (Avances travaux) +2 767,43 euros du compte 1033 (autres avances).

Compte tenu des nouvelles obligations légales de constitution d'un nouveau fonds de travaux applicables au 1er janvier 2017 en fonction de la Loi ALUR et de l'impossibilité de coexistence de ces deux fonds, l'assemblée décide de rembourser cette somme de 20 767,69 € en fonction des charges communes.

La date de ce remboursement est fixé au 01/08/2017 pour 100 %.

VOTENT POUR	2679 / 2679 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°11 : RAPPEL FONDS REMBOURSES

Le syndicat des copropriétaires, informé de l'impossibilité de coexistence de l'ancien fonds de réserve travaux (avances travaux) avec le nouveaux fonds de travaux résultant de la loi ALUR et entrant en application à compter du 1er janvier 2017, a décidé (résolution N°10) de rembourser les sommes du fonds de réserve aux copropriétaires.

Afin de ne pas perdre le bénéfice et l'utilité de cet ancien fonds, le syndicat des copropriétaires décide de rappeler la totalité

de ces sommes et de les transférer sur le nouveau fonds de travaux.

Le transfert de cette somme aura lieu le 01/08/2017 et correspondra à 100% de l'ancien fonds de réserve.

VOTENT POUR 2679 / 2679 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 5428)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Arrivée de : Mme VADON Monique (63), M. SANCHIZ Yvon (79)

Résolution n°12 : Fonds travaux obligatoire

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, introduisant l'obligation, à compter du 01 janvier 2017, pour toute copropriété à destination partielle ou totale d'habitation de créer un fonds de travaux ne pouvant être inférieur à 5% du budget prévisionnel décide que :

- Le montant de la cotisation pour l'exercice 2017 est fixé à 31,76% du budget prévisionnel.
Cette cotisation sera appelée trimestriellement et ne pourra pas avoir une date d'exigibilité antérieure au 1er janvier 2017, sur la base des tantièmes et déposée sur un compte bancaire séparé et rémunéré. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

- Le montant de la cotisation pour l'exercice 2018 est fixé à 30,70.% du budget prévisionnel avec faculté de révision lors de l'assemblée chargée d'approuver les comptes de l'exercice 2017.
Cette cotisation sera appelée trimestriellement sur la base des tantièmes.

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.

VOTENT POUR 2299/ 2510 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 5428)
VOTENT CONTRE 211 / 2510 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 5428)
Mme SOLANS Josette (69), Mme MAROLLEAU Hélène (79), M. BERNARDEZ Christian (63)
ABSTENTION 311 / 2510 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 5428)
M. HERAU Anne (79), M. CRIADO Thierry (63), M. DYE Gregory (63), M. PONTIER Jean Pierre (43), M. MOJICA-FLOCH (63)

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

Départ de : M MOJICA-FLOCH (63), Mme ROCHAT Françoise (90) Représenté(e) par M MOJICA-FLOCH, M. BERNARDEZ Christian (63) Représenté(e) par Mme CHABERT ALISSA

Arrivée de : M ET Mlle DA COSTA ET SAINT ORENS Amadine et Jérémie (79), M MOJICA-FLOCH (63) Représenté(e) par Melle MARTINET Stéphanie, M. BERNARDEZ Christian (63) Représenté(e) par Melle BREGEOT Joelle

Résolution n°13 : Souscription contrats

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 :



L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical pour le choix d'un contrat de Protection Juridique pour un montant maximum de 745 euros

- précise que le coût du contrat sera réparti :
- selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense
- à l'unité par lots

VOTENT POUR 2810 / 2810 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 : Electricité caves

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

donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 8 800 € TTC et autorise le syndic à passer commande en conséquence

Démarrage des travaux prévu dès que possible

VOTENT POUR 2451 / 2451 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4728)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

2/ Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n° 14 s'élèvent à 72 euros T.T.C

VOTENT POUR 2451 / 2451 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4728)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

3/ Echancier des appels de fonds

L'assemblée générale

décide que le coût des travaux seront répartis :

- selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense ;

Echancier des appels de fonds : 100 % par le fonds travaux constitué

CO JS. s/d FL

VOTENT POUR 2451 / 2451 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 4728)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Départ de : M. BERNARDEZ Christian (63) Représenté(e) par Mme CHABERT ALISSA
Arrivée de : M. BERNARDEZ Christian (63) Représenté(e) par Melle BREGEOT Joelle

Résolution n°15 : abri engins moteur

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

décide d'effectuer les travaux suivants . par l'entreprise ... pour un montant de ... euros T.T.C.

donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de € TTC et autorise le syndic à passer commande en conséquence

Démarrage des travaux prévu le XXXXXXXX.

VOTENT POUR 1285 / 2810 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 5428)

M. NOGUEZ Jean Luc (80), M. LHUILLIER Jack (70), Mme DAVERAN Marie-Thérèse (69), M. SAUBATJOU Francis (79), Mme LUSSAUT A. (79), M. BOULOMMIER Christophe (90), M ET Mlle DA COSTA ET SAINT ORENS Amadine et Jérémie (79), M. SANCHIZ Yvon (79), M. PORTASSAU Jérémy (80), Mme SANVICENTE Marcelle (43), M. DYE Gregory (63), M. GRICORIAN Suren (63), M. PONTIER Jean Pierre (43), M. BERNARDEZ Christian (63), M. GAROBY Etienne (53), Melle MARTINET Stéphanie (63), Mme VADON Monique (63), Melle CAZALAS Roxane (63), M MOJICA-FLOCH (63)

VOTENT CONTRE 1307 / 2810 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 5428)

ABSTENTION 218 / 2810 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 5428)

Mme VICENTE-BARACHER Jeannine (69), M. GREGOIRE Michel-Henri (96), M. BABY Mathieu (53)

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

Départ de : M. SANCHIZ Yvon (79)

Arrivée de : M. SANCHIZ Yvon (79) Représenté(e) par M. PORTASSAU Jérémy

Résolution n°16 : Vente d'une partie commune

L'assemblée générale :

- décide de céder la partie commune suivante (selon le plan annexé à la convocation à la présente assemblée générale) d'une superficie de 15 m2 sise derrière les garages à la SNCF.

Cette vente sera assortie de conditions d'usage des sols : constructions limitées à la hauteur du mur nord des garages.

Cette vente sera également conditionnée à la remise en état des descentes d'eau, drain et puisard. Des portillons seront également mis en place sur les clotures longeant les garages permettant un accès libre pour assurer l'entretien de la parcelle, à un prix qui ne saurait être inférieur à 1 000 T.T.C

- approuve l'état de répartition modificatif annexé à la convocation à la présente assemblée générale

- donne mandat au syndic pour :

- signer tous compromis, avec la présence d'un membre, au moins du Conseil Syndical,

- faire réaliser par l'étude de Maître XXXXX , notaire à XXXXX le projet d'acte modificatif nécessaire, choix fait par SNCF

- représenter la copropriété, à la signature de l'acte de vente, faire toutes déclarations, signer tout acte, en recevoir le prix et donner quittance, élire domicile et généralement faire le nécessaire

- fixe à la vacation, le montant des honoraires du syndic conformément à son contrat

- décide que les frais d'acte, y compris ceux liés aux modificatifs du règlement de copropriété sont à la charge de l'acquéreur

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature, the initials 'DS', and 'FL'.

- prend acte que le produit de la vente sera porté au crédit de la copropriété et reversé sur le compte courant de la résidence. L'assemblée générale reconnaît que la conservation de la partie cédée n'est pas nécessaire à la destination de l'immeuble.

VOTENT POUR	2810 / 5428 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°17 : Réalisation DTG

Le syndicat des copropriétaires, est informé que la réalisation du Diagnostic Technique Global doit obligatoirement être proposée au vote lors de l'assemblée générale depuis le 1er janvier 2017.

Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, le syndicat des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

Le principe approuvé, le syndicat des copropriétaires se prononcera au cours de la prochaine assemblée générale sur le choix des prestataires.

RESOLUTION NON VOTEE

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

Résolution n°18 : FIBRE OPTIQUE ANTICIPATION

Dans le cadre du développement du réseau fibre optique sur la commune de Tarbes et en prévision de la proposition de déploiement du réseau interne de fibre optique d'Orange visant à implanter dans l'immeuble des équipements de télécommunications permettant de bénéficier de services à très haut débit (FTTH).

Ce protocole une fois rédigé sera transmis au conseil syndical pour information.

Il est précisé que cette implantation dans les parties communes de l'immeuble ne donnera pas lieu à rémunération du prestataire réalisant ces travaux.

L'assemblée générale des copropriétaires :

- autorise Orange et les opérateurs FTTH bénéficiaires de la mutualisation de la fibre optique à implanter à leurs frais un réseau de fibre optique en immeuble composé de points de branchement en étage, des raccordements horizontaux et d'une fibre optique en partie verticale utilisant les gaines et passages existants ou les passages créés après réalisation des travaux nécessaires autorisés. L'implantation de ce réseau interne sera réalisée selon les normes en vigueur et en application des règles de l'art.

Le réseau de fibre optique créé appartiendra à France Télécom et sera mutualisable avec d'autres opérateurs de service de très haut débit FTTH qui en feront la demande.

Cette installation sera réalisée après information des copropriétaires par affichette dans le délai de six mois après signature du protocole.

- mandate le syndic pour signer le protocole d'accord avec Orange.

VOTENT POUR	2810/ 2810tantièmes exprimés (Total tantièmes: 5428)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature, the letters 'B', 'M', and 'FL'.

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

Résolution n°19 : Autorisation de convention

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 petits travaux nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété. Les tarifs en vigueur au 27/06/2017 sont de 45€ HT de l'heure, un forfait de prise en charge du véhicule de 20€ HT et les matériaux.

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

VOTENT POUR	2810/ 2810 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°20 : Rappel assurance Propriétaire Non Occupant

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°21 : Point sur les travaux

- Information toiture : une rencontre a eu lieu entre Maître CHEVALIER DOMINIQUE et les membres du Conseil Syndical.

Le gestionnaire a ensuite adressé un mail à l'avocat afin qu'il saisisse le juge pour demander une expertise judiciaire de la toiture et du travail fait.

Il est nécessaire de mandater un huissier ou un expert pour obtenir un document qui sera remis à l'avocat pour pouvoir saisir le parquet.

En cas de réception de l'expertise judiciaire avant la prochaine Assemblée Générale, le gestionnaire s'engage à la diffuser à tous les copropriétaires.

Résolution n°22 : POINT SUR LES IMPAYES

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a stylized 'S', 'TS', 'M/CU', and 'FL'.

Information sur procédure de relances amiables des copropriétaires débiteurs (sans vote)

Le Syndic, conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, possède une compétence exclusive en matière de recouvrement de charges et dispose donc d'un ensemble de moyens qu'il a le devoir de mettre en œuvre.

Il est précisé que conformément aux dispositions du 2ème alinéa de l'article 10 :

Sont imputables au seul copropriétaire concerné les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;

En conséquence le service contentieux procédera à une politique de relances amiables en fonction de l'échéancier suivant :

- Relance gratuite par courrier simple 30 jours après la date d'exigibilité de l'appel
- Mise en demeure par courrier recommandé 45 jours après la date d'exigibilité de l'appel, avec facturation de 30 € TTC au copropriétaire débiteur.
- Relance de niveau 3 par lettre simple 75 jours après la date d'exigibilité de l'appel, avec facturation de 18 € TTC au copropriétaire débiteur

Passé le délai de 90 jours après la date d'exigibilité de l'appel, il sera procédé à la mise en place d'un commandement de payer par voie d'huissier, avec facturation de 180 € au copropriétaire débiteur.

L'assemblée générale en prend acte.

Résolution n°23 : rappel Règlement de Copropriété

1 - OBLIGATION AUX PROPRIETAIRES d'informer et de faire respecter le règlement de copropriété à leurs locataires.

2 - AUX PROPRIETAIRES NON OCCUPANTS OBLIGATION d'une assurance multirisques habitation.

3- PARTIES COMMUNES A LAISSER LIBRES D'ACCES (Sécurité Incendies)

Il appartient à chacun de déposer ses petits encombrants dans les divers sites gratuits de la ville.

Toutefois, une collecte est prévue uniquement le 1er mardi de chaque mois à 4 heures du matin pour les gros encombrants (machine à laver, sommiers, etc...)

RDV obligatoire pris par chaque usager auprès de la SYMAT 05-62-96-36-40 pour déclarer le volume.

4 - LINGE INTERDIT SUR BALCONS ET VOLETS - Passible d'amende
Arrêté Préfectoral et règlement de copropriété du 14 janvier 1956.

5 - AUX PROPRIETAIRES DE CHIENS il est rappelé qu'un carré leur est réservé sur la place.

La bienséance voudrait que chacun recueille les déjections de son animal préféré.

Les pelouses ne sont pas prévues à cet effet.

(Arrêté municipal - amende 37€ pour tout refractaire)

6 - En 2017 les collectes de déchets ménagers sont payantes, d'où l'intérêt du tri sélectif respecté :

- Containers GRENAT pour déchets ménagers, litières, plastiques et polystyrène
- Containers BLEUS et JAUNES pour cartons (à compresser), papiers et journaux propres, bouteilles plastiques, emballages
- Et sur place
- Container pour verre
- Containers pour compost pour pelures de légumes et fruits, coquilles d'oeufs, marc de café

DANS LES CONTAINERS GRENATS

LES DECHETS DOIVENT ETRE OBLIGATOIREMENT PLACES DANS DES POCHEs POUBELLES FERMEES

Plus rien n'étant à l'ordre du jour , la séance est levée à 20h45



L'ASSESEUR

Handwritten signature in cursive, appearing to read "H. Rigou" with a horizontal line underneath.

LE PRESIDENT

Handwritten signature in cursive, appearing to read "M. Davion" with a horizontal line underneath.

LE SECRETAIRE

Handwritten signature in cursive, consisting of several overlapping loops and a horizontal line at the bottom.Handwritten marks at the bottom right of the page, including a stylized symbol resembling a 'C' with a horizontal line, followed by the letters "TS", a circled "10", and "FL".

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 introduite 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 le 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.

   FL.