

Copropriété :
DE LA MARNE
17-19, rue Arago - 3 quai estevenet -
3 avenue de la marne
65000 TARBES

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE du mercredi 10 mai 2017

Le mercredi 10 mai 2017 à 17:00, les copropriétaires de la résidence DE LA MARNE sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

Hotel BRAUHAUBAN, rue BRAUHAUBAN 65000 Tarbes
SALLE HENRI BORDE

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

Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants indique que 17 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 2150 sur 10000.

Sont présents ou représentés:

M. CABARROU Guy (119), M. ou Mme CAU Bernard (131), Mme COUROUAU Mayalen (141), M. DASTUGUE Hugo (114), M. DUBAELE Didier (140), M. DUBARRY Jean Pierre (98) Représenté(e) par M. CABARROU Guy, M. FANLOU Cyril (143), M. ou Mme GAYE Maurice (111), M. GOUZENNE Joel (131) Représenté(e) par M. GREMBER Stéphane, M. GREMBER Stéphane (143), M. IBOS Maurice (131) Représenté(e) par M. CABARROU Guy, Melle LABORDE Laure (104) Représenté(e) par M. CABARROU Guy, Mr et Mme LACOSTE André (124), Mme LALANNE Monique (139) Représenté(e) par Mme COUROUAU Mayalen, Mme RIO Marie (104), Mme SIMONIAN (140) Représenté(e) par M. GREMBER Stéphane, Mme VIDAL Odile (137) Représenté(e) par M. GREMBER Stéphane

Sont absents et non représentés:

M. ou Mme ABADIE Hervé ET Adriana (100), Mme ARNAUD Roselyne (142), M. BIDART Sylvain (139), Mme BONGARZONE Julia (123), M. ou Mme CAPDEVIELLE-FIDEL MARSAN Rémi ET Charlene (139), Sté CHATEAU BERTRANON /P (3311), COLOMER Laurent (106), SCI DEMMS (147), M. DOUX Claude (137), Melle DUFFAU Anne-Marie (271), Mme DURAND Claudine /P (279), Mme FERRIEN Claudine (137), Mme FERRIEN Geneviève (140), Melle FESQUET Mélanie (142), M. ou Mme GROH Bernard (118), M. ou Mme GUINGAND Jacques (145), Mme HADDEN Geneviève (136), M. HATIL Cyril (137), M. HURABIELLE-PERE Jean (104), M. LAPLANCHE Pierre (146), Mme LE BARS Dominique (137), M. ou Mme LOUSTAU Samuel /P (144), M. LUCCIONI Patrice /P (145), Mme MULARD Carole (145), SCI OLIBEN (97), M. ou Mme PEREZ Jean Paul (126), Melle QUESTEL Laure (116), Mme RACQUE Sylvie (121), IND. RIGAL (6), M. ou Mme ROMANO Alain (142), M. SARRABAYROUSE Patrick (141), Mme TERESE Danielle (225), Mme VALLET Claudette (105), M. ou Mme VERDIER Georges (101)

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 :

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

Question n°7 :

Création d'un fonds de travaux obligatoire (Charges communes Générales / Majorité de l'article 25)

Question n°8 :

- Information sur le déploiement de la fibre optique (majorité art.24/ Charges Communes Générales)

48 SG PL

Question n°9 :

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

Question n°10 :

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

Question n°11 :

Point sur les travaux

Question n°12 :

-Point sur les impayés (pas de vote)

Résolutions :

Résolution n°1 : Désignation président

M. GREMBER Stéphane est candidat(e) au poste de président(e) de séance

VOTENT POUR	2150 / 2150 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. GREMBER Stéphane est élu(e) président(e) de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°2 : Désignation scrutateur

M. CABARROU Guy est candidat(e) au poste de scrutateur

VOTENT POUR	2150 / 2150 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°3 : Désignation secrétaire

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

VOTENT POUR	2150 / 2150 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Arrivée de : M. ou Mme VERDIER Georges (101)

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.

- sans réserve

VOTENT POUR 2251 / 2251 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°5 : Budget prévisionnel

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par 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 53828,00€ et sera appelé suivant les modalités ci-après :

Dates d'exigibilité	Montant
- 01/01/2018	-13 457,00€
- 01/04/2018	-13 457,00€
- 01/07/2018	-13 457,00€
- 01/10/2018	-13 457,00€

VOTENT POUR 2251 / 2251 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°6 : Information constitution fonds de reserve

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.

Résolution n°7 : 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 5% 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 5% 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 2251 / 2251 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°8 : 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 2251 / 2251 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°9 : 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 01/01/2016 sont de 45€ HT de l'heure, un forfait de prise en charge du véhicule de 20€ HT et les matériaux.

VOTENT POUR 2251 / 2251 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

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

Résolution n°10 : Rappel ass PNO

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°11 : Point sur les travaux

L'assemblée Générale demande au syndic de contacter Monsieur FERNANDES afin de procéder à une retouche sur l'étanchéité de la toiture de descente au parking souterrain et contre le balcon du premier étage au 19 de la rue Arago, côté cours.

L'Assemblée Générale demande au syndic de contacter l'entreprise C.S.M. pour régler les ventouses des fermes porte du 17 et du 19 rue Arago et changer les étiquettes de l'interphone au 3 quai Estevenet ainsi que le changement de position du panneau d'affichage.

Les autres travaux d'étanchéité réalisés par l'entreprise FERNANDES donnent entière satisfaction.

Résolution n°12 : POINT SUR LES IMPAYES

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.

ep SG FL

Plus rien n'étant à l'ordre du jour , la séance est levée à 19h10.

L'ASSESEUR



LE PRESIDENT

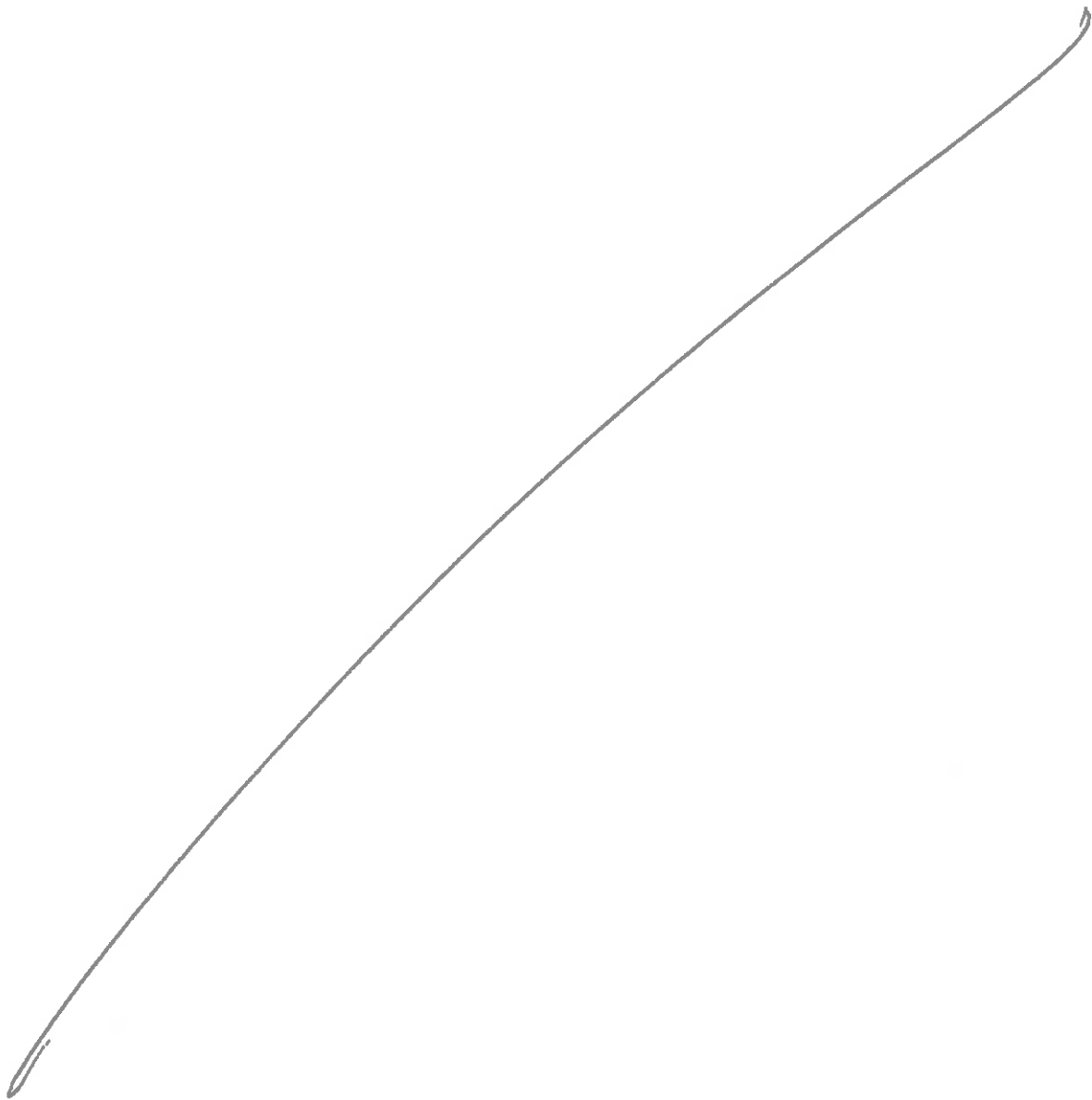


LE SECRETAIRE



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.



SG

L