

Copropriété :
LE MERCIER
8 boulevard du martinet
65000 TARBES

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE **du mardi 23 janvier 2018**

Le mardi 23 janvier 2018 à 15:00, les copropriétaires de la résidence LE MERCIER sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

Agence Square Habitat
117 rue Maréchal Foch
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 7 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 5604 sur 10000.

Sont présents ou représentés:

Mme DUAZO Marie (756) Représenté(e) par M. FOUILLEUX Pierre, M. ou Mme DUBIE Andre ou Colette (635) Représenté(e) par M. ESPESO V/DOMINGO C VINCENT, M. ou Mme DUCOS Exupere (636) Représenté(e) par M. FOUILLEUX Pierre, M. ESPESO V/DOMINGO C VINCENT (740), M. FOUILLEUX Pierre (1463), Mme GAUTIER Jocelyne (634), M. MAUPOME Lucien (740)

Sont absents et non représentés:

M. ou Mme CAPDEVIELLE-FIDEL MARSAN Rémi ET Charlene (786), M. ou Mme GARCIA Patick ET Bettina (339), M. HUE Benjamin (444), Mme LACROIX Jacqueline (740), M. LE GOUAILLE Claude (635), RESID LE MERCIER (32), Sté SICA (1420)

Ordre du jour :

- 1 - Désignation président
- 2 - Désignation scrutateur
- 3 - Désignation secrétaire
- 4 - Approbation des comptes
- 5 - Budget prévisionnel
- 6 - Désignation du syndic
- 7 - Dispense de mise en concurrence
- 8 - Désignation du CS
- 9 - demande MR FOUILLEUX
- 10 - Abondement Fonds travaux
- 11 - information chaufferie
- 12 - Information immatriculation
- 13 - Réalisation DTG
- 14 - FIBRE OPTIQUE ANTICIPATION
- 15 - Autorisation de convention
- 16 - POINT SUR LES IMPAYES

Résolutions :

Résolution n°1 : Désignation du président de séance (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

M. ESPESO V/DOMINGO C VINCENT est candidat(e) au poste de président(e) de séance

VOTENT POUR 5604 / 5604 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

M. ESPESO V/DOMINGO C VINCENT est élu(e) président(e) de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°2 : Désignation du ou des scrutateur(s) (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

M. ou Mme FOUILLEUX Pierre est candidat(e) au poste de scrutateur

VOTENT POUR 5604 / 5604 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

M. ou Mme FOUILLEUX Pierre est élu(e) scrutateur de la séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°3 : Désignation du secrétaire de séance (majorité Art. 24 /Charges communes générales)

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

VOTENT POUR 5604 / 5604 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.

Résolution n°4 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 30/09/17 (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/10/16 au 30/09/17, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

- sans réserve

VOTENT POUR 5604 / 5604 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 : Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2018 (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

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 01/10/2018 au 30/09/2019 arrêté à la somme de 26 797,00 € et sera appelé suivant les modalités ci-après :

Dates d'exigibilité	Montant
-01/10/2018	-6 699,25 €
-01/01/2019	-6 699,25 €
-01/04/2019	-6 699,25 €
-01/07/2019	-6 699,25 €

VOTENT POUR	5604 / 5604 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 : Désignation du syndic SQUARE HABITAT (Majorité Art. 25-1 / Charges communes générales)

L'assemblée générale examine la candidature suivante :

SQUARE HABITAT - PG IMMO, SAS à capital variable dont le siège social est sis Chemin de Devèzes - 64121 SERRES-CASTET, filiale de la Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel Pyrénées Gascogne, Immatriculée au RCS de PAU sous le n° 453 932 725, Représentée par M. Bertrand HARRY, en sa qualité de Président, titulaire de la carte professionnelle Transaction/Gestion/Syndic/Prestation Touristique n° CPI 6402 2017 000 015 687 délivrée par la CCI de Pau, Garantie et assurée en responsabilité civile professionnelle par la CAMCA - 53 rue La Boétie - 75008 PARIS, Immatriculée à l'ORIAS au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le n° 15002414. N° de TVA intracommunautaire FR55453932725

VOTENT POUR	5604 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Par conséquent, l'assemblée générale désigne en qualité de syndic :

SQUARE HABITAT - PG IMMO, SAS à capital variable dont le siège social est sis Chemin de Devèzes - 64121 SERRES-CASTET, filiale de la Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel Pyrénées Gascogne, Immatriculée au RCS de PAU sous le n° 453 932 725, Représentée par M. Bertrand HARRY, en sa qualité de Président, titulaire de la carte professionnelle Transaction/Gestion/Syndic/Prestation Touristique n° CPI 6402 2017 000 015 687 délivrée par la CCI de Pau, Garantie et assurée en responsabilité civile professionnelle par la CAMCA - 53 rue La Boétie - 75008 PARIS, Immatriculée à l'ORIAS au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le n° 15002414. N° de TVA intracommunautaire FR55453932725

Le contrat de syndic commence le 24/01/2018 et prendra fin le 23/01/2021 .

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

VOTENT POUR	5604 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°7 : -Dispense de mise en concurrence des contrats de syndic (majorité art.25/Charges Communes Générales)

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	5604 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°8 : Désignation du Conseil Syndical (majorité Art. 25-1 / 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. FOUILLEUX Pierre est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	5604 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

M. ESPESO V/DOMINGO C VINCENT est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	5604 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. ESPESO V/DOMINGO C VINCENT est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°9 : Demande faite par Monsieur FOUILLEUX : Mise en place d'un monte escalier électrique entre le premier étage et le premier étage et demi (majorité Art. 25-1)

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise le(s) copropriétaire(s) le souhaitant à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

- Mise en place d'un monte escalier électrique entre le premier étage et le premier étage et demi,
- L'Assemblée Générale demande à Monsieur FOUILLEUX, ou ses ayants droits, de remettre en état initial les parties communes concernées par cet aménagement, lors de l'enlèvement du matériel.

tels que définis aux descriptifs et plans joints à la présente convocation sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses (leurs) frais et en justifier
- souscrire une assurance dommages-ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) seul(s) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les

conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

VOTENT POUR	5604 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°10 : Abondement d'un fonds de travaux obligatoire (Charges communes Générales / Majorité de l'article 25)

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 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.

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.

VOTENT POUR	5604 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°11 : Information sur la chaufferie de la résidence

Le syndic précise à l'Assemblée Générale que le prestataire en charge de l'entretien de la chaudière de la résidence, DALKIA, l'a alerté sur la non-conformité du local chaudière.

Des discussions seront entamées entre le Conseil Syndical assisté du syndic et ce prestataire pour une mise en conformité.

Résolution n°12 : Information sur l'immatriculation des copropriétés (sans vote)

Obligation d'immatriculation des copropriétés :

La loi Alur dans ses articles 52 et 53, le décret d'application N° 2016-1167 du 26/08/2016, ont prévu la création d'un registre d'immatriculation des syndicats de copropriétaires. Ce registre National d'identification est destiné à établir une « carte d'identité des copropriétés » en regroupant les informations essentielles sur les plans financier et technique, afin de repérer et prévenir l'endettement des copropriétés et réduire le nombre de copropriétés dégradées.

Le syndic doit immatriculer toutes les copropriétés qu'il gère et tenir les informations à jour annuellement (nom, adresse,

date de création, nombre et nature des lots, nom du syndic, carnet d'entretien, diagnostic technique global, comptes.)
Immatriculation des copropriétés au 31 décembre 2016 (200 lots et plus), au 31 décembre 2017 (50 lots et plus), toutes les autres au 31 décembre 2018.

Les formalités de création et d'enregistrement des copropriétés générant un accroissement des tâches administratives non comprises dans le forfait de base du mandat, le coût de cette immatriculation sera appelé en charges communes générale et d'un montant de :

0 à 50 lots 300€ HT soit 360 € TTC

51 à 100 lots 400€ HT soit 480 € TTC

101 à 200 lots 600€ HT soit 720 € TTC

Plus de 200 lots 800€ HT soit 960 € TTC

Résolution n°13 : Réalisation d'un diagnostic technique global (article 24/Charges Communes Générales)

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.

VOTENT POUR	NEANT
VOTENT CONTRE	5604 / 5604 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°14 : - Information sur le déploiement de la fibre optique (majorité art.24/ Charges Communes Générales)

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 affiche dans le délai de six mois après signature du protocole.

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

VOTENT POUR 4970 / 5604 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE 634 / 5604 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
Mme GAUTIER Jocelyne (634)
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°15 : 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 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 5604 / 5604 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°16 : -Point sur les impayés (pas de vote)

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.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour , la séance est levée à 17h25.

L'ASSESEUR

LE PRESIDENT

LE SECRETAIRE

LE MERCIER, AGO du 23 janv. 2018

Page 7/9

VE
PF F7

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 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.

