

Copropriété :
LE MERCIER
8 boulevard du martinet
65000 TARBES

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE du mardi 23 février 2016

Le mardi 23 février 2016 à 14:30, 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 émarginée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants indique que 8 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 6311 sur 10000.

Sont présents ou représentés:

Mme BANOS Patricia (339) Représenté(e) par M. MAUPOME Lucien, M. ou Mme DUBIE Andre ou Colette (635) Représenté(e) par Mme GAUTIER Jocelyne, M. ou Mme DUCOS Exupere (636), M. ou Mme FOUILLEUX Pierre (1463), Mme GAUTIER Jocelyne (634), M. HUE Benjamin (444), M. MAUPOME Lucien (740), Sté SICA (1420) Représenté(e) par M. ou Mme FOUILLEUX Pierre

Sont absents et non représentés:

M. ou Mme CAPDEVIELLE-FIDEL MARSAN Rémi ET Charlene (786), Succession DEVRED Denise (635), Mme DUAZO Marie (756), M. ou Mme ESPESO V/DOMINGO C (740), Mme LACROIX Jacqueline (740), RESID LE MERCIER (32)

Ordre du jour :

Question n°1 :

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

Question n°2 :

- 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 :

- Approbation des comptes de l'exercice clos le 30/09/15 (majorité Art. 24 / Charges communes générales).

Question n°5 :

- Désignation du syndic (copie du contrat de syndic jointe à la présente convocation) (majorité Art. 25 / Charges communes générales).

Question n°6 :

-Dispense de mise en concurrence des contrats de syndic (majorité art.25/Charges Communes Générales)

Question n°7 :

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

Question n°8 :

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°9 :

- 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°10 :

Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2017 (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

Question n°11 :

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

Question n°12 :

Constitution de provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation (majorité Art. 25 / Charges communes générales)

CM

FL.

Question n°13 :

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

Question n°14 :

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

Question n°15 :

Point sur les impayés

Question n°16 :

Voeux et questions diverses de l'assemblée

Résolutions :

Résolution n°1 :

L'assemblée générale

- examine et soumet au vote les candidatures suivantes :
- Madame GAUTIER Jocelyne

L'assemblée générale désigne comme président de séance Madame GAUTIER Jocelyne

VOTENT POUR	6311 / 6311 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°2 :

L'assemblée générale :

- examine et soumet au vote les candidatures suivantes :
- Monsieur MAUPOME Lucien

L'assemblée générale désigne comme scrutateur:

- Monsieur MAUPOME Lucien

VOTENT POUR	6311 / 6311 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°3 :

L'assemblée générale

- examine et soumet au vote les candidatures suivantes :
- Monsieur LABIT Frédéric

L'assemblée générale désigne comme secrétaire de séance Monsieur LABIT Frédéric

VOTENT POUR	6311 / 6311 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°4 :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/10/14 au 30/09/15, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

- sans réserve

LM

FL

JG

VOTENT POUR 6311 / 6311 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 :

L'assemblée générale examine les candidatures suivantes :

- 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 75 008 PARIS.

ONT VOTE POUR:
SE SONT ABSTENUS:
ONT VOTE CONTRE:

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

- 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 75 008 PARIS.

Le contrat de syndic commence le 24/02/2016 et prendra fin le 23/02/2018.

VOTENT POUR 6311 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°6 :

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.

ONT VOTE POUR
SE SONT ABSTENUS
ONT VOTE CONTRE

En conséquence, cette résolution :
- est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

LM

FL.

JG

VOTENT POUR 6311 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°7 :

Sont candidats au Conseil Syndical :
-Monsieur FOUILLEUX Pierre

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 deux ans.

VOTENT POUR 6311 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°8 :

L'assemblée générale décide de fixer à 600 euros 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 6311 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°9 :

L'assemblée générale décide de fixer à 600 euros 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 6311 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°10 :

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 01/10/2016 au 30/09/2017 arrêté à la somme de 26 045 € et sera appelé suivant les modalités ci-après :

Dates d'exigibilité Montant
-01/10/2016-6 511,25 €
-01/01/2017-6 511,25 €
-01/04/2017-6 511,25 €
-01/07/2017-6 511,25 €

VOTENT POUR 6311 / 6311 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°11 :

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.

VOTENT POUR	6311 / 6311 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 le salarié de SQUARE HABITAT qu'avec l'aval du Conseil Syndical.

Résolution n°12 :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 18, alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965, décide de constituer une provision spéciale pour faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et éléments d'équipement communs qui pourraient être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés.

VOTENT POUR	NEANT
VOTENT CONTRE	6311 / 10000 tantièmes
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°13 :

L'assemblée générale ayant décidé la constitution d'une provision spéciale définie par l'article 18, alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 21 juillet 1994 :

- 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
- décide que cette provision sera appelée selon les modalités suivantes :

Au vu du vote précédent' cette question n'est pas d'actualité.

VOTENT POUR	NEANT
VOTENT CONTRE	6311 / 6311 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°14 :

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)

VOTENT POUR 6311 / 6311 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°15 :

Pas de problèmes majeurs d'impayés sur la résidence.

Le gestionnaire précise, en accord avec l'Assemblée, que des relances systématiques seront faites aux copropriétaires ayant plus d'un trimestre de retard des appels de fonds.

Résolution n°16 :

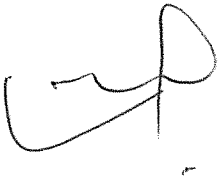
L'Assemblée Générale demande au gestionnaire de veiller en la remise en état des parties communes, notamment sur le mur accolé à la porte de Monsieur ESPESO sur le palier du cinquième étage.

L'Assemblée Générale demande également au gestionnaire de veiller à l'évacuation des gravats entreposés dans le local vide-ordure, par le copropriétaire ayant effectué des travaux et stockés ces plâtras dans ce local.

L'assemblée Générale demande au gestionnaire de monter sur le toit de la résidence pour une vérification visuelle de celui-ci et de vérifier également le bon état des cheminées.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour , la séance est levée à 16h31.

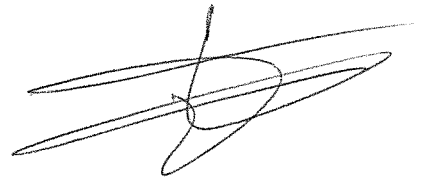
L'ASSESEUR



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 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.

LM

FL,

dB

