

WSPROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

35 RUE Mal FOCH

65200 BAGNERES DE BIGORRE

Le **jeudi 28 juin 2018** à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis RESIDENCE DES THERMES 24.26 PLACE DES THERMES 65200 BAGNERES DE BIGORRE

Copropriétaires présents et représentés:

Mme BONIOU GYPSY (738) représentant Mr CALDERON JEAN MICHEL (763) - Mme COURTEILLE MELANIE (946) - INDIVISION LUCAS (1407) - Mme ROQUES FRANCOISE (1297) - S.C.I. SERRE CRAMPE (876) -

**sont présents ou représentés : 6 / 13 copropriétaires, totalisant
6027 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

Mr ABAD JEAN CLAUDE (988), S.C.I. CLIVIA MF SARAMEA (812), Mme COHEN CHEZ MME MACKOW (1069), INDIVISION DE LAITRE bernard (28), Mr DE LAITRE PIERRE (675), Mr DE METZ THIERRY (31), Mr ou Madame GONNAIN JEAN DAVID (370),

**sont absents ou non représentés : 7 / 13 copropriétaires, totalisant
3973 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Election du président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance Mme COURTEILLE MELANIE.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **6027 / 6027** tantièmes.

Ont voté pour : BONIOU GYPSY (738), CALDERON JEAN MICHEL (763), COURTEILLE MELANIE (946), LUCAS (1407), ROQUES FRANCOISE (1297), SERRE CRAMPE (876),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 02

Election de scrutateur

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur Mme BONIOU GYPSY, Mme ROQUES FRANCOISE

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **6027 / 6027** tantièmes.

Ont voté pour : BONIOU GYPSY (738), CALDERON JEAN MICHEL (763), COURTEILLE MELANIE (946), LUCAS (1407), ROQUES FRANCOISE (1297), SERRE CRAMPE (876),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 03

Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance LE SYNDIC.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **6027 / 6027** tantièmes.

Ont voté pour : BONIOU GYPSY (738), CALDERON JEAN MICHEL (763), COURTEILLE MELANIE (946), LUCAS (1407), ROQUES FRANCOISE (1297), SERRE CRAMPE (876),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 04

Approbation des comptes

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01.04.2017 au 31.03.2018, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

- sans réserve ;

Rappel : les comptes et leurs pièces justificatives peuvent être consultés sur rendez-vous dans les locaux du syndic aux heures d'ouverture de l'agence, dans les six jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **6027 / 6027** tantièmes.

Ont voté pour : BONIOU GYPSY (738), CALDERON JEAN MICHEL (763), COURTEILLE MELANIE (946), LUCAS (1407), ROQUES FRANCOISE (1297), SERRE CRAMPE (876),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 05

Quitus au syndic

Conditions de majorité de l'Article 24.

Après avoir délibéré, l'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/03/2018

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **6027 / 6027** tantièmes.

Ont voté pour : BONIOU GYPSY (738), CALDERON JEAN MICHEL (763), COURTEILLE MELANIE (946), LUCAS (1407), ROQUES FRANCOISE (1297), SERRE CRAMPE (876),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 06

Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice N+2 à la somme de 5484.00 € TTC, sans modifications.

L'assemblée générale décide de continuer à alimenter l'ancien fonds avance travaux (compte épargne récupérable) pour un montant de 2000.00 € ainsi que le fonds travaux loi ALUR 5% du budget prévisionnel.

Rappel : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **6027 / 6027** tantièmes.

Ont voté pour : BONIOU GYPSY (738), CALDERON JEAN MICHEL (763), COURTEILLE MELANIE (946), LUCAS (1407), ROQUES FRANCOISE (1297), SERRE CRAMPE (876),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 07

Remplacement 3 marches entre 1er et 2ème étage (devis joint)

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance du devis,
et après avoir délibéré

- décide d'effectuer les travaux de remplacement des 3 marches d'escaliers par l'entreprise BROCA sur la même base que la facturation des 15 marches faites en février 2018 . La somme sera portée en charges courantes.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **6027 / 6027** tantièmes.

Ont voté pour : BONIOU GYPSY (738), CALDERON JEAN MICHEL (763), COURTEILLE MELANIE (946), LUCAS (1407), ROQUES FRANCOISE (1297), SERRE CRAMPE (876),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 08

Ponçage escalier + protection huile de lin..(devis joint)

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir délibéré

- décide d'effectuer les travaux de ponçage + protection huile de lin devis STE CORRET joint à l'assemblée générale 2017.

Modalités des travaux et du financement.

- le montant de la facture sera pris sur les fonds placés (compte terme)
- autorise le syndic à passer commande.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **6027 / 6027** tantièmes.

Ont voté pour : BONIOU GYPSY (738), CALDERON JEAN MICHEL (763), COURTEILLE MELANIE (946), LUCAS (1407), ROQUES FRANCOISE (1297), SERRE CRAMPE (876),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 09

Obligation de remise en état de la galerie appartement M.Mme GONNAIN (plafond, peinture des piliers (4), balustrade) en accord avec le règlement de copropriété. ARTICLE 8 - DISPOSITIONS PARTICULIERES D'UTILISATION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVEES- § C/Dispositions particulières.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir délibéré

- décide que M.GONNAIN doit remettre en état sa galerie (plafond, peinture piliers, balustrade, porte gauche) et ceci avant le 31.12.2018.

En ce qui concerne la couleur de la peinture, elle sera identique à la couleur des menuiseries extérieures coté cour (voir réf. couleur avec M. COSTE peintre).

A défaut de réalisation des travaux au 31.12.2018, les copropriétaires demandent qu'un constat d'huissier soit rédigé par Maître GACHASSIN.

Autorisation d'engager contre le copropriétaire toute procédure devant toute juridiction compétente et à tous les niveaux de juridiction nécessaire si besoin.

L'assemblée générale autorise à l'unanimité des copropriétaires la nomination d'un avocat afin de lui confier les intérêts de la copropriété soit Me DE TASSIGNY à PAU.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **6027 / 6027** tantièmes.

Ont voté pour : BONIOU GYPSY (738), CALDERON JEAN MICHEL (763), COURTEILLE MELANIE (946), LUCAS (1407), ROQUES FRANCOISE (1297), SERRE CRAMPE (876),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 10

Obligation de remise en état de la galerie Indivision LUCAS (plafond, peinture des piliers (4), balustrade) en accord avec le règlement de copropriété. ARTICLE 8 - DISPOSITIONS PARTICULIERES D'UTILISATION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVEES- § C/Dispositions particulières.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir délibéré

- décide que Indivision LUCAS doit remettre en état sa galerie (plafond, peinture piliers, balustrade,) et ceci avant le 31.12.2018.

En ce qui concerne la couleur de la peinture, elle sera identique à la couleur des menuiseries extérieurs coté cour (voir réf. couleur avec M. COSTE peintre).

A défaut de réalisation des travaux au 31.12.2018, les copropriétaires demandent qu'un constat d'huissier soit rédigé par Maître GACHASSIN.

Autorisation d'engager contre le copropriétaire toute procédure devant toute juridiction compétente et à tous les niveaux de juridiction nécessaire si besoin.

L'assemblée générale autorise à l'unanimité des copropriétaires la nomination d'un avocat afin de lui confier les intérêts de la copropriété soit Me DE TASSIGNY à PAU.

Vote(nt) **POUR** : **6** copropriétaire(s) totalisant **6027 / 6027** tantièmes.

Ont voté pour : BONIOU GYPSY (738), CALDERON JEAN MICHEL (763), COURTEILLE MELANIE (946), LUCAS (1407), ROQUES FRANCOISE (1297), SERRE CRAMPE (876),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 11

Rappel des nouvelles obligations d' assurances habitation pour les copropriétaires.

Résolution non soumise à un vote.

Selon l'article 9-1 (créé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2017-art.58 (V)

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.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.
Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.
3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 19h30.

DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 - article 42 alinéa 2 : " 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

**Le président
Original signé**

Mme COURTEILLE MELANIE

**Les scrutateurs
Original signé**

Mme BONIOU GYPSY
Mme ROQUES FRANCOISE

**Le secrétaire
Original signé**

LE SYNDIC