

Copropriété :
MARCADIEU
40, place Marcadieu
65000 TARBES

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE **du mercredi 2 mars 2016**

Le mercredi 2 mars 2016 à 18:00, les copropriétaires de la résidence MARCADIEU 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 15 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 5632 sur 10000.

Sont présents ou représentés:

M. AGRAZ André (362), M. ALFIERI Francois (423) Représenté(e) par Mme MOURA Yannick, Mme ARTIGAU Martine (406), M. BARRAGUE Didier (362) Représenté(e) par M. CLOS-VERSAILLES Corinne, M. CLOS-VERSAILLES Corinne (362), Melle IZAAC Anne Marie (362), Mme LLERA Feliciana (372), M. LUCIA SOPENA Sébastien (358) Représenté(e) par Mme MORISSEAU Michèle, Mme MORISSEAU Michèle (372), Mme MOURA Yannick (423), PICO Michèle (362), M. ou Mme PRADO Gaspar (362) Représenté(e) par Mme LLERA Feliciana, M. PRADO Lionel (372) Représenté(e) par Mme LLERA Feliciana, Mme STAUB Monique (362), M. ou Mme VERDOT-VAZZOLER Claude-Gracia (372)

Sont absents et non représentés:

M. BASTIE/GARZINO Nicolas/Anne (421), M. BRACK Pierre (362), Mme CHOLLET Jeanine (362), M. ou Mme DUGENETE Bruno (376), Melle DURET Monique (410), Mme FLUTEAU Catherine (411), M. ou Mme LAFFARGUE Francis (783), M. MAURY Claude (822), Succession ROBERT Jean Marc (421)

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 :

Travaux hors budget : Mise en place d'un bandeau ventouse (majorité Art. 24 / Charges communes générales) - Devis CSM

Question n°13 :

Autorisation d'une action en justice à l'encontre de la succession ROBERT concernant le recouvrement des charges de copropriété (majorité Art. 24 / Charges communes générales) - Courrier Maître TANDONNET du 23/02/2015

Question n°14 :

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

Question n°15 :

Point sur les impayés

Résolutions :

Résolution n°1 :

L'assemblée générale

- examine et soumet au vote la candidature suivante :

- Madame MORISSEAU Michèle

L'assemblée générale désigne comme président de séance Madame MORISSEAU Michèle

VOTENT POUR	5632 / 5632 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 la candidature suivante :

- Madame MOURA Marie

L'assemblée générale désigne comme scrutateur :

- Madame MOURA Marie

VOTENT POUR	5632 / 5632 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 :

- SQUARE HABITAT Syndic représenté par Monsieur LABIT Frédéric

L'assemblée générale désigne comme secrétaire de séance SQUARE HABITAT Syndic représenté par Monsieur LABIT Frédéric .

VOTENT POUR	5632 / 5632 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

VOTENT POUR 5632 / 5632 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.

VOTENT POUR 5632/1000 TANTIEMES
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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 03/03/2016 et prendra fin le 02/03/2017 .

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

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.

VOTENT POUR	5632 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution :
- est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

Résolution n°7 :
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, deux ou trois ans.

Mme MOURA Yannick est candidate au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	5632 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mme MOURA Yannick est élue membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°8 :
L'assemblée générale décide de fixer à 700 euros T.T.C.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	5632 / 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 700 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	5632 / 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 23 710 € et sera appelé suivant les modalités ci-après :

Dates d'exigibilité : Montant

-01/10/2016-5 927,50 €
-01/01/2017-5 927,50 €
-01/04/2017-5 927,50 €
-01/07/2017-5 927,50 €

VOTENT POUR 5632 / 5632 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 5632 / 5632 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'homme d'entretien que sur demande du Conseil Syndical.

Résolution n°12 :

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 mise en place d'un bandeau ventouse par l'entreprise CSM pour un montant de 968 euros T.T.C.

Démarrage des travaux prévu le dès que possible.

VOTENT POUR 5632 / 5632 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

En conséquence, cette résolution est :
- est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

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° 12 s'élèvent à 0% du montant hors taxes des travaux.

VOTENT POUR 5632 / 5632 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

En conséquence, cette résolution est :
- est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

3/ Echancier des appels de fonds

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

décide que le coût des travaux seront répartis :
- selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense ;

Echéancier des appels de fonds : au prochain appel de fond soit le 01/01/2016

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

En conséquence, cette résolution est :
- est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

VOTENT POUR	5632 / 5632 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°13 :

L'assemblée générale :

- autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de Madame BARCELONE, veuve de Monsieur ROBERT Jean Marc ou de tout héritier venant à ses droits et Mesdames BABOU Rachel et BABOU Delphine pour exercer une action en nullité des renoncations à succession de Monsieur Pierre ROBERT et de Madame Christiane CARDEILHAC et les voir condamnés au paiement des charges de copropriété

et de toutes personnes pouvant être mises en cause

A l'issue de cette procédure, l'Assemblée Générale autorise le syndic à poursuivre le recouvrement des charges de copropriété par tous moyens et notamment par une procédure de saisie immobilière ou de licitation.

- donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils à Maître TANDONNET Emmanuel nécessaire à la défense des intérêts de la copropriété

- Maître TANDONNET avisera avant toute action le syndic et le conseil syndical sur le détail de la procédure à engager.

- prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale

- confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical.

Les honoraires de Maître TANDONNET pour cette première action s'élèveront à un montant de 2 400 euros T.T.C, appelés aux tantièmes aux dates suivantes :

- la moitié du montant au 01/07/2016

- l'autre moitié du montant au 01/10/2016

VOTENT POUR	5632 / 5632 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°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)

Résolution n°15 :

Maitre TANDONNET fait l'historique du dossier "Succession ROBERT" à l'Assemblée Générale.

Un rapport sera transmis par l'avocat au syndic et à l'ensemble des copropriétaires.

L'Assemblée se plaint du bruit fait par les locataires du rez-de-chaussée. Ces locataires partiraient de la résidence au printemps.

L'Assemblée demande que la descente d'escalier vers la cave soit nettoyée plus régulièrement ainsi que les murs de la cage d'escalier.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour , la séance est levée à 20H40.

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 mentionné à la première phrase du présent alinéa.