

Copropriété :
BREYER
90 RUE GEORGES LASSALLE
65000 TARBES

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
du jeudi 17 mai 2018

Le jeudi 17 mai 2018 à 17:30, les copropriétaires de la résidence BREYER sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

Agence Square Habitat
117 rue Maréchal Foch
65000 TARBES

pour y délibérer sur l'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 10 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 5012 sur 10000.

Sont présents ou représentés :

M. BEGUE Loic (394) Représenté(e) par M. GARRIGUES Daniel, Mme CARRENO Ana (488), M. COUDERC Léonce (488) Représenté(e) par Mme VERNEREY Christine, Mme DAELDYCK Elisabeth (397) Représenté(e) par M. GARRIGUES Daniel, Mme GARCIA Michele (490), M. GARRIGUES Daniel (573), Melle LADER Chantal (482), M. LAPENE DEYTIEUX Jacques (577) Représenté(e) par M. GARRIGUES Daniel, Mme PONCE Juana (547), Mme VERNEREY Christine (576)

Sont absents et non représentés :

M. BALX Dominique (403), M ET Mlle CAUBET-HERNANDEZ (390), M. CAZALOT Alain (492), Mme FORTUNATO Sylvie (575), M. LYAUTARD Jean-Marc (575), SCI ROMALI (398), M. SCHWARTZ Philippe (337), SCI TAB (1818)

Ordre du jour :

- 1 - Désignation président
- 2 - Désignation scrutateur
- 3 - Désignation secrétaire
- 4 - Approbation des comptes
- 5 - Approbation du budget prévisionnel
- 6 - Désignation du syndic
- 7 - Dispense de mise en concurrence
- 8 - Désignation du CS
- 9 - Consultation du CS
- 10 - Mise en concurrence CS
- 11 - Rénovation pignon Est
- 12 - Contrat ascenseur
- 13 - Contrat ramonage
- 14 - Contrat curage
- 15 - Abondement Fonds travaux
- 16 - Information immatriculation
- 17 - FIBRE OPTIQUE ANTICIPATION
- 18 - Autorisation de convention
- 19 - Point sur les travaux
- 20 - POINT SUR LES IMPAYES

Résolutions :

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

Mme VERNERÉY Christine est candidate au poste de président(e) de séance

VOTENT POUR 4042 / 4042 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mme VERNERÉY Christine est élue présidente de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Arrivée de : M. COUDERC Léonce (488) Représenté(e) par Mme VERNERÉY Christine

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

Mme GARCIA Michelle est candidate au poste de scrutateur

VOTENT POUR 4530 / 4530 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mme GARCIA Michelle est élue scrutateur de la séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

M. GARRIGUES Daniel est candidat au poste de 2ème scrutateur

VOTENT POUR 4530 / 4530 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

M. GARRIGUES Daniel est élu 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)

Mme Désert-Lacay Fanny est candidate au poste de secrétaire de séance

VOTENT POUR 4530 / 4530 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mme Désert-Lacay Fanny est élue secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°4 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/17 (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/17 au 31/12/17, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

- sans réserve

VOTENT POUR 4530 / 4530 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Arrivée de : Melle LADER Chantal (482)

Résolution n°5 : Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2019 (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 01/01/2019 au 31/12/2019 arrêté à la somme de 21 010 € et sera appelé suivant les modalités ci-après :

Dates d'exigibilité	Montant
- 01/01/2019	- 5252,50 €
- 01/04/2019	- 5252,50 €
- 01/07/2019	- 5252,50 €
- 01/10/2019	- 5252,50 €

VOTENT POUR	5012 / 5012 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

Le contrat de syndic commence le 17/05/2018 et prendra fin le 30/06/2019 sur la base du même montant à savoir 1850 € TTC.

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

VOTENT POUR	5012 / 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 5012 / 5012 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 : 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, deux ou trois ans.

Melle LADER Chantal est candidate au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 5012 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Melle LADER Chantal est élue membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Mme VERNEREY Christine est candidate au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 5012 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mme VERNEREY Christine est élue membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Mme GARCIA Michele est candidate au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 5012 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mme GARCIA Michele est élue membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Mme PONCE Juana est candidate au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 5012 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mme PONCE Juana est élue membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

M. GARRIGUES Daniel est candidate au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	5012 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. GARRIGUES Daniel est élue membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°9 : Seuil des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire par le Syndic (majorité Art. 25-1 / Charges communes générales).

L'assemblée générale décide de fixer à 500€ 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	5012 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°10 : - Fixation d'un montant des marchés et des contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire (Majorité art. 25-1 / Charges communes générales).

L'assemblée générale décide de fixer à 1500€ 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	5012 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°11 : Travaux hors budget : rénovation du pignon Est avec option ITE (isolation thermique par l'extérieur) de la résidence (majorité Art. 24 / Charges communes générales) devis MAILLET, devis PORTASSAU, devis MARQUEZ, devis EXTREM

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

VOTENT POUR	NEANT
VOTENT CONTRE	5012 / 5012 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°12 : Mise en concurrence contrat ascenseur (majorité Art. 24 / Charges communes générales) devis PYRENEE ASCENSEUR, devis OTIS, devis KONE

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré :
 - Koné
 - Pyrénées Ascenseurs
 - Otis
- retient la proposition présentée par l'entreprise OTIS prévue pour un montant de 1464€ T.T.C

Démarrage du contrat prévu à la date du 01/01/2019

VOTENT POUR	5012 / 5012 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 : Mise en concurrence contrat de ramonage (majorité Art. 24 / Charges communes générales) devis AVIPUR, devis ISS, devis en cours SAV GAZ

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical

et après avoir délibéré :

VOTENT POUR	NEANT
VOTENT CONTRE	5012 / 5012 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°14 : Mise en concurrence contrat de curage (majorité Art. 24 / Charges communes générales) devis ADOUR DEBOUCHAGE, devis ISS, devis SANITRA en cours

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical

et après avoir délibéré, décide de souscrire le contrat de curage

- ISS
- Adour Débouchage Vidange

- retient la proposition présentée par l'entreprise Adour Débouchage Vidange prévue pour un montant de 137.5€ T.T.C x2: à savoir 2 passages par an.

Démarrage du contrat prévu à la date du 01/01/2019

VOTENT POUR	5012 / 5012 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 : Abondement du 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 2018 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 2019 est fixé à 5% du budget prévisionnel avec faculté de révision lors de l'assemblée chargée d'approuver les comptes de l'exercice 2018.

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	5012 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°16 : 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 de :

0 à 100 lots 400€ HT soit 480 € TTC

VOTENT POUR	5012 / 5012 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°17 : - 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 affichette dans le délai de six mois après signature du protocole.

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

VOTENT POUR	5012 / 5012 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°18 : 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 - 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, dans laquelle il est salarié, pour l'exécution de petits travaux nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété. Les tarifs en vigueur au 01/01/2018 sont de 45€ HT de l'heure, un forfait de prise en charge du véhicule de 20€ HT et les matériaux.

VOTENT POUR 5012 / 5012 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°19 : -Point sur les travaux (pas de vote)

Le syndic s'engage à faire intervenir Monsieur Marquez afin de faire les travaux de réfection des nez de marches comme prévu lors de l'Assemblée Générale 2017.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale demande à ce qu'un devis de ravalement de façade soit proposé lors l'Assemblée Générale de 2019 de façon à pourvoir provisionner une avance pour travaux.

Résolution n°20 : -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 19h32.

LE 1er SCRUTATEUR



LE 2ième SCRUTATEUR



LE PRESIDENT



LA 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 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.

Coordonnées de vos correspondants

Accueil

05.62.44.75.48

Gestionnaire d'immeubles :

Fanny DESERT-LACAY : fanny.desert-lacay@pg.squarehabitat.fr

Service Comptabilité :

Céline LAMARQUE: celine.lamarque@pg.squarehabitat.fr

Sonia NEY: sonia.ney@pg.squarehabitat.fr

(Joignable l'après-midi et sur rendez-vous)

Assistants Syndic :

Laurence LARMITOU: laurence.larmitou@pg.squarehabitat.fr

Contentieux et recouvrement :

Héloïse DUBART : heloise.dubart@pg.squarehabitat.fr

Votre agence est ouverte :

Du lundi au vendredi :

de

9h00 à 12h00

et de

14h00 à 18h00.