

**Copropriété :**  
**RESIDENCE MAINTENON**  
**1 RUE DU TEMPLE**  
**65200 BAGNERES DE BIGORRE**

## **PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU samedi 2 juin 2018**

Le samedi 2 juin 2018 à 14:00, les copropriétaires de la résidence RESIDENCE MAINTENON sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

agence Adour Pyrénées 4 rue victor hugo 65200 Bagnères de Bigorre

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 18 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 6743 sur 10000.

### **Sont présents ou représentés:**

M. ou Mme AMEZQUETA José (491), Mme ANTOINE Jacqueline (544), Mme BRESSOLE Anne Marie (229), Mme BRUNEAU Mireille (227) Représenté(e) par Mme ANTOINE Jacqueline, Succession FALCON Paul Jean (499) Représenté(e) par IND. LATOUR, Mme GABAS Marinette (533), Mme GARCIA Monique (565), Mme GRAND Chantal (224) Représenté(e) par Mme ANTOINE Jacqueline, M. GUIGNÉ\*\*\*\* Angelo (129) Représenté(e) par IND. LATOUR, Mr et MME LACAZE Bernard (573), Mme LAFFAILLE Ginette (298), M. ou Mme LALANNE Jean et Hélène (561), IND. LATOUR (249), M. MAIRE DU POSET Xavier (257) Représenté(e) par M. ou Mme AMEZQUETA José, M. SIN-RIZA Georges (277) Représenté(e) par Mr et MME LACAZE Bernard, Mme SOULIE Jeannine (259), M. ou Mme VIDAL Edmond (595) Représenté(e) par Mme ANTOINE Jacqueline, Mr et MME VINCENOT-HERTGEN Fernand-Jeanne (233)

### **Sont absents et non représentés:**

M. BOULE Jean Pierre (209), Mr et MME BRASTAIN Patrick (314), Cabinet CABINET Verges (468), M. CAMPOS Jean-Christophe (244), Mme DARDAILLON Line (248), Mr et MME DUGAUQUIER Jean (547), Mr et MME LORTHOLARY Jean et Gilberte (474), Mme PAUTROT Lucette (50), Mme REQUI Claudette (229), Mme RIBES Anne Marie (220), M. TOURNIER Pierre (254)

### **Ordre du jour :**

- 1 - Désignation président
- 2 - Désignation scrutateur
- 3 - Désignation secrétaire
- 4 - Approbation des comptes
- 5 - Budget prévisionnel
- 6 - Désignation du syndic
- 7 - Désignation du CS
- 8 - Point sur les travaux à prévoir
- 9 - Dispense de mise en concurrence
- 10 - Abondement Fonds travaux
- 11 - Information immatriculation
- 12 - Réalisation DTG
- 13 - Voeux et questions diverses

### **Résolutions :**

**Résolution n°1 :** Désignation président

L'assemblée générale examine et soumet au vote les candidatures suivantes : M. GABAS.

L'assemblée générale désigne comme président de séance M. GABAS.

VOTENT POUR	6484 / 6484 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 : Désignation scrutateur**

L'assemblée générale :examine et soumet au vote les candidatures suivantes : Mme LATOUR.

L'assemblée générale désigne comme scrutateur(s) : Mme LATOUR

VOTENT POUR	6484 / 6484 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 : Mme SOULIE Jeannine (259)**

**Résolution n°3 : Désignation secrétaire**

L'assemblée générale examine et soumet au vote les candidatures suivantes : M. GUY représentant le syndic.

L'assemblée générale désigne comme secrétaire de séance M. GUY.

VOTENT POUR	6743 / 6743 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 : Approbation des comptes**

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

VOTENT POUR	6743 / 6743 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 : Budget prévisionnel**

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 26 346 € et sera appelé suivant les modalités ci-après :

Dates d'exigibilité	%
- 01/01/2019	- 25 %
- 01/04/2019	- 25 %

- 01/07/2019 - 25 %  
- 01/10/2019 - 25 %

VOTENT POUR 6743 / 6743 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**

L'assemblée générale examine les candidatures suivantes :

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 02/06/2018 et prendra fin le 01/08/2019.

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

VOTENT POUR 6743 / 10000 tantièmes  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION NEANT

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

#### **Résolution n°7 : Désignation du CS**

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.

les copropriétaires décident de ne pas voter de membres du conseil syndical

VOTENT POUR 6743 / 10000 tantièmes  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION NEANT

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

**Résolution n°8 : Point sur les travaux à prévoir**

Les gouttières de la résidence sont très endommagées, le cout des travaux de réfection sera très important, faute à l'installation de l'échafaudage nécessaire pour cette opération.

Il sera judicieux de coupler le changement des gouttières avec un ravalement ou même une isolation du bâtiment par l'extérieur.

Le syndic contactera des bureaux d'études afin de faire un audit énergétique de la copropriété, ce qui permettra d'évaluer le cout des travaux, les aides possibles ainsi que le retour sur investissement.

**Résolution n°9 : Dispense de mise en concurrence**

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.

Les copropriétaires ayant décidé de ne pas élire de conseil syndical cette résolution n'est pas votée

**Résolution n°10 : Abondement Fonds travaux**

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. 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 12 % 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 20 % 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.

VOTANT POUR	6743 / 10000 tantièmes
VOTANT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

#### **Résolution n°11 : Information immatriculation**

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

#### **Résolution n°12 : Réalisation DTG**

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	6743 / 6743 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
ABSTENTION	NEANT

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

#### **Résolution n°13 : Vœux et questions diverses**

Le courrier de Mme DARDAILLON a été lu par M GABAS lors de l'assemblée, M GUY représentant le syndic a expliqué qu'un chèque a été encaissé du temps de M FOREST, par ses services mais que le chèque a été mis en banque par ce dernier sur le compte d'une autre copropriété que SQUARE HABITAT n'a pas récupéré .c

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

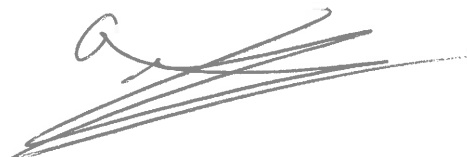
L'ASSESEUR



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.