

Copropriété :
BEL AIR A
4 RUE JEAN ROSTAND
65000 TARBES

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE **du mercredi 16 décembre 2020**

Le mercredi 16 décembre 2020 à 9:00, les copropriétaires de la résidence BEL AIR A sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

EN NON PRESENTIEL ET VOTE PAR CORRESPONDANCE UNIQUEMENT

pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Sont présents ou représentés:

NEANT

21 Copropriétaires sont présents par Correspondance :

M. ACHOUR NAJIB (95,00), M. ou Mme ANSILLON DOMINIQUE (98,00), M. AYGALANT BERNARD (84,00), M. BARGUES SEBASTIEN (84,00), M. ou Mme BOUSSEMARD ANDRE (98,00), Melle BRAU ALEXANDRA (98,00), Mme COSSET NADEGE (98,00), M. COULANGES Bertrand (378,00), M. COUSTE GEORGES (84,00), M. ou Mme DA SILVA FIGUEIREDO Manuel (98,00), M. DELAY DIMITRI (84,00), Mme DUBERTRAND ELIETTE (98,00), M. GAUROIS ROMAIN (98,00), Mme LE TEMPLIER MICHELE (98,00), Mme MATHA ALINE (84,00), M. NOGUES Nicolas (285,00), M. ou Mme NOGUES PIERRE-ETIENNE (98,00), Mme NORMANT GISELE / P (98,00), M. ou Mme NOVIO Antoine (103,00), M. ou Mme SARCIA PATRICK (100,00), Mlle et Mr ZIELINSKI / DECLOIX MAXIMILIEN (103,00)

Sont absents et non représentés:

Mme ANEROT MICHELE / E (103,00), M. AUMONT ALAIN (103,00), M. ou Mme BALLESTRA BERNARD (98,00), Mme BEGUE PAULETTE (84,00), M. BENEDE CHRISTIAN (84,00), M. ou Mme BENGOCHEA PATRICK (100,00), M. BENITO GREGORIO (98,00), M. BOUBEGTITEN RABAH (103,00), Mme BOUZIGUES MARLENE (84,00), Mme BRANCARD Nathalie (98,00), M. BRUNET REMI (98,00), M. CANDEDO PHILIPPE (84,00), M. ou Mme CANO ENRIQUE (97,00), Melle CAZALAS PATRICIA (62,00), Mme CAZAUX Julie (83,00), Mme CHAUSTIER VALERIE (100,00), M. CHIKHI MOHAMED (98,00), M. CHINNICI ANTOINE (87,00), M. CINQ FRAIS HENRI (84,00), M. COTES JEAN-CLAUDE /E (84,00), M. ou Mme DA COSTA JOSE (98,00), M. DANDRE JEAN-LUC (100,00), Melle DAZAYOUS MARIE-CLAUDE /P (84,00), M. DOUCINET GEORGES (98,00), Mme DOUSTEYSSIER MARIE-THERESE (103,00), M. ou Mme DUSSUTOUR JOSETTE (84,00), DUTHU STEPHANE ET AUDREY (98,00), M. EL HOCINE ABDELLAH (98,00), M. ou Mme ETCHEBARNE PATRICE (84,00), M. FAUSTO SOLANO (98,00), M. FAUT Serge (83,00), M. ou Mme FERNANDES Joaquim (84,00), Mme FERREIRA MARTINS MARIA DE FATI (87,00), M. FIGUEROA BENITEZ RAFAEL (100,00), M. GAUBERT NICOLAS (84,00), M. GAUBERT NICOLAS (98,00), M. GELLE CHRISTOPHE (62,00), Mme HABAS MARIE LOUISE (84,00), M. HAEST LAURENT (98,00), M. HERNANDEZ DE CASTRO PHILIPPE (84,00), IND. HOCHMAN / RAULY (100,00), Mme HOLUIGUE SOLENE (98,00), M. ou Mme ILIC DRAGAN (98,00), Succession JARRIGE JEAN-PIERRE /D (84,00), M. JIMENEZ YVES (87,00), SCI LA POU德里ERE (98,00), M. LACOSTE PAUL (84,00), Melle LARTIGUE FRANCOISE (103,00), Melle LE NOCHER SYLVIE (87,00), M. LERBEY JEAN-MARC (87,00), SCI LES HANNETONS (84,00), M. LUBEIGT GUY (84,00), M. MARTOS CARLOS (100,00), M. ou Mme MATEUS BEATO (84,00), M. MATUT FREDERIC (87,00), M. MENDY MIGUEL (84,00), Mme MERRIEN MARIE-FRANCE (98,00), Melle NIVET BETTY (98,00), M. ou Mme OLIVEIRA DE BRITO CARLOS (100,00), M. ORTHOLAN Michel (103,00), Mme PADILLA JENNIFER (103,00), Mme PALOMINO EUTIMIA (98,00), M. PALOMINO Y DIEZ JESUS (103,00), M. PELOU C. OU MME LACOSTE

(98,00), M. ou Mme PRICE Terrence ou Nathalie (98,00), SCI RDCN (381,00), M. ou Mme ROBERT Yann (98,00), Mme RODOLOSI MARIE (84,00), SCI ROMALI (84,00), M. ou Mme ROQUES PATRICE (84,00), M. RUIZ Germain (98,00), M. SIMON DODEL GWENAEL (95,00), SCI STEVAN MR RUIZ (100,00), M. ou Mme TAHIF ABDELOUAHAB (87,00), SCI TWIN IMMO MME LUGRIN SONIA (98,00), M. UBEDA RAYMOND (84,00), Melle VERZELETTI CELINE (83,00), M. VERZELETTI CHRISTOPHE (84,00), Melle VIGNE SARA (87,00)

ORDRE DU JOUR

- 1 - Désignation président
- 2 - Désignation secrétaire
- 3 - Approbation des comptes
- 4 - Budget prévisionnel
- 5 - Accord de principe
- 6 - habillage cabine ascenseur
- 7 - Honoraires syndic Trx 3
- 8 - habillage cabine ascenseur
- 9 - Honoraires syndic Trx 3
- 10 - habillage cabine ascenseur
- 11 - Honoraires syndic Trx 3
- 12 - habillage cabine ascenseur
- 13 - Honoraires syndic Trx 3
- 14 - habillage cabine ascenseur
- 15 - Honoraires syndic Trx 3
- 16 - Saisie immobilière 1
- 17 - Saisie immo mise à prix 2
- 18 - Saisie Immo appels de fonds 3
- 19 - Saisie immo montant perdu 4
- 20 - Saisie immo autorisat° vente 5
- 21 - Prime exceptionnelle
- 22 - Abondement Fonds travaux
- 23 - POINT SUR LES IMPAYES
- 24 - Rappel ass PNO

Résolutions :

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

L'assemblée générale

- examine et soumet au vote la candidature suivante : Madame BRAU Alexandra

L'assemblée générale désigne comme présidente de séance Madame BRAU Alexandra

VOTENT POUR 1997,00 / 2100,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (1997,00 tantièmes votant par correspondance)

VOTENT CONTRE 103,00 / 2100,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (103,00 tantièmes votant par correspondance)

Mlle et Mr ZIELINSKI / DECLOIX MAXIMILIEN (103,00)

ABSTENTION 364,00 (Total tantièmes: 10000,00) (364,00 tantièmes votant par correspondance)

M. COUSTE GEORGES (84,00), M. GAUROIS ROMAIN (98,00), M. ou Mme ANSILLON DOMINIQUE (98,00), Mme MATHA ALINE (84,00)

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

Résolution n°2 : Désignation du secrétaire de séance (majorité Art. 24 /Charges communes générales)

L'assemblée générale

- examine et soumet au vote la candidature suivante : Madame BAGNERIS Camille

L'assemblée générale désigne comme secrétaire de séance Madame BAGNERIS Camille

VOTENT POUR 1997,00 / 2100,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (1997,00 tantièmes votant par correspondance)

VOTENT CONTRE 103,00 / 2100,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (103,00 tantièmes votant par correspondance)

Mlle et Mr ZIELINSKI / DECLOIX MAXIMILIEN (103,00)

ABSTENTION 364,00 (Total tantièmes: 10000,00) (364,00 tantièmes votant par correspondance)

M. COUSTE GEORGES (84,00), M. GAUROIS ROMAIN (98,00), M. ou Mme ANSILLON DOMINIQUE (98,00), Mme MATHA ALINE (84,00)

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

Résolution n°3 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/19 (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/19 au 31/12/19 pour un montant de 113 374,09€ , comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

- sans réserve

VOTENT POUR 1801,00 / 1904,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (1801,00 tantièmes votant par correspondance)

VOTENT CONTRE 103,00 / 1904,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (103,00 tantièmes votant par correspondance)

Mlle et Mr ZIELINSKI / DECLOIX MAXIMILIEN (103,00)

ABSTENTION 560,00 (Total tantièmes: 10000,00) (560,00 tantièmes votant par correspondance)

M. COUSTE GEORGES (84,00), M. COULANGES Bertrand (378,00), M. GAUROIS ROMAIN (98,00)

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

Résolution n°4 : Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2021 (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 01/01/2020 au 31/12/2021 arrêté à la somme de 130 000,00 € et sera appelé suivant les modalités ci-après :

Dates d'exigibilité Montant ou %

-01/01/2021- 32 500,00 €

-01/04/2021- 32 500,00 €

-01/07/2021- 32 500,00 €

-01/10/2021- 32 500,00 €

VOTENT POUR 2070,00 / 2173,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (2070,00 tantièmes votant par correspondance)

VOTENT CONTRE 103,00 / 2173,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (103,00 tantièmes votant par correspondance)

Mlle et Mr ZIELINSKI / DECLOIX MAXIMILIEN (103,00)

ABSTENTION 291,00 (Total tantièmes: 10000,00) (291,00 tantièmes votant par correspondance)

M. ACHOUR NAJIB (95,00), M. GAUROIS ROMAIN (98,00), Mme COSSET NADEGE (98,00)

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

AB CB

Résolution n°5 : Accord de principe pour la cession du foncier de BEL AIR GENERAL, sous réserve de la signature des conventions NPNRU et de la validation du projet de résidentialisation (Annexe plaquette)

Cet accord de principe est indispensable au projet de rénovation. Il permettra aux différents organismes de débiter le projet de résidentialisation et de rénovation du quartier. Ce projet consiste à pouvoir permettre à BEL AIR A et BEL AIR B (mais également toutes les autres copropriétés de BEL AIR GENERAL) de devenir indépendants en supprimant BEL AIR GENERAL. De ce fait, les rues et les espaces verts deviendraient propriété de la municipalité et votre copropriété aura ainsi la possibilité de se résidentialiser par la mise en place de clôtures et/ou un portail (selon votre choix lors d'assemblées générales ultérieures).

Cet accord est donné sous réserve de la signature du projet de rénovation par la municipalité, l'état et les différents organismes.

A défaut de signature et de participation de BEL AIR A au projet cet accord de principe sera purement et simplement annulé.

VOTENT POUR	1888,00 / 2089,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (1888,00 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	201,00 / 2089,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (201,00 tantièmes votant par correspondance)
ABSTENTION	375,00 (Total tantièmes: 10000,00) (375,00 tantièmes votant par correspondance)

M. ou Mme ANSILLON DOMINIQUE (98,00), Mlle et Mr ZIELINSKI / DECLOIX MAXIMILIEN (103,00)
M. ACHOUR NAJIB (95,00), M. GAUROIS ROMAIN (98,00), Mme MATHA ALINE (84,00), Mme COSSET NADEGE (98,00)

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

Résolution n°6 : Travaux hors budget prévisionnel consistant au remplacement habillage cabine ascenseur (majorité art 24 / charges ASC/ESC 1) - devis KONE

Après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis joint à la convocation, l'assemblée générale :

- décide de ne pas effectuer les travaux de remplacement de l'habillage cabine ascenseur

VOTENT POUR	923,00 / 2675,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (923,00 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	1752,00 / 2675,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (1752,00 tantièmes votant par correspondance)
ABSTENTION	NEANT

M. ou Mme BOUSSEMARD ANDRE (355,00), M. ou Mme NOGUES PIERRE-ETIENNE (568,00)

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

Résolution n°7 : Honoraires du Syndic pour les travaux hors budget prévisionnel consistant au remplacement habillage cabine ascenseur (majorité art 24 / charges ASC/ESC 1)

VOTENT POUR	355,00 / 2675,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (355,00 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	2320,00 / 2675,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (2320,00 tantièmes votant par correspondance)
ABSTENTION	NEANT

M. ou Mme BOUSSEMARD ANDRE (355,00)

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

AB

OB

Résolution n°8 : Travaux hors budget prévisionnel consistant au remplacement habillage cabine ascenseur (majorité art 24 / charges ASC/ESC2) - devis KONE

Après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis joint à la convocation, l'assemblée générale :

- décide de ne pas effectuer les travaux de remplacement de l'habillage cabine ascenseur

VOTENT POUR 485,00 / 1123,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (485,00 tantièmes votant par correspondance)

M. NOGUES Nicolas (485,00)

VOTENT CONTRE 638,00 / 1123,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (638,00 tantièmes votant par correspondance)

ABSTENTION 496,00 (Total tantièmes: 10000,00) (496,00 tantièmes votant par correspondance)

M. ou Mme NOVIO Antoine (496,00)

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

Résolution n°9 : Honoraires du Syndic pour les travaux hors budget prévisionnel consistant au remplacement habillage cabine ascenseur (majorité art 24 / charges ASC/ESC2)

VOTENT POUR NEANT

VOTENT CONTRE 1123,00 / 1123,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (1123,00 tantièmes votant par correspondance)

ABSTENTION 496,00 (Total tantièmes: 10000,00) (496,00 tantièmes votant par correspondance)

M. ou Mme NOVIO Antoine (496,00)

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

Résolution n°10 : Travaux hors budget prévisionnel consistant au remplacement habillage cabine ascenseur (majorité art 24 / charges ASC/ESC3) - devis KONE

Après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis joint à la convocation, l'assemblée générale :

- décide de ne pas effectuer les travaux de remplacement de l'habillage cabine ascenseur

VOTENT POUR 1053,00 / 2378,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (1053,00 tantièmes votant par correspondance)

M. ou Mme ANSILLON DOMINIQUE (568,00), Mme MATHA ALINE (485,00)

VOTENT CONTRE 1325,00 / 2378,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (1325,00 tantièmes votant par correspondance)

ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°11 : Honoraires du Syndic pour les travaux hors budget prévisionnel consistant au remplacement habillage cabine ascenseur (majorité art 24 / charges ASC/ESC3)

VOTENT POUR 485,00 / 1810,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (485,00 tantièmes votant par correspondance)

Mme MATHA ALINE (485,00)

VOTENT CONTRE 1325,00 / 1810,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (1325,00 tantièmes votant par correspondance)

ABSTENTION 568,00 (Total tantièmes: 10000,00) (568,00 tantièmes votant par correspondance)

M. ou Mme ANSILLON DOMINIQUE (568,00)

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

Résolution n°12 : Travaux hors budget prévisionnel consistant au remplacement habillage cabine ascenseur (majorité art 24 / charges ESC/ASC4) - devis KONE

Après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis joint à la convocation, l'assemblée générale :

- décide de ne pas effectuer les travaux de remplacement de l'habillage cabine ascenseur

VOTENT POUR	1135,00 / 3050,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (1135,00 tantièmes votant par correspondance) M. ou Mme DA SILVA FIGUEIREDO Manuel (284,00), Mme COSSET NADEGE (355,00), Mme NORMANT GISELE / P (496,00)
VOTENT CONTRE	1915,00 / 3050,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (1915,00 tantièmes votant par correspondance)
ABSTENTION	485,00 (Total tantièmes: 10000,00) (485,00 tantièmes votant par correspondance) M. AYGALANT BERNARD (485,00)

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

Résolution n°13 : Honoraires du Syndic pour les travaux hors budget prévisionnel consistant au remplacement habillage cabine ascenseur (majorité art 24 / charges ESC/ASC4)

VOTENT POUR	1135,00 / 3050,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (1135,00 tantièmes votant par correspondance) M. ou Mme DA SILVA FIGUEIREDO Manuel (284,00), Mme COSSET NADEGE (355,00), Mme NORMANT GISELE / P (496,00)
VOTENT CONTRE	1915,00 / 3050,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (1915,00 tantièmes votant par correspondance)
ABSTENTION	485,00 (Total tantièmes: 10000,00) (485,00 tantièmes votant par correspondance) M. AYGALANT BERNARD (485,00)

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

Résolution n°14 : Travaux hors budget prévisionnel consistant au remplacement habillage cabine ascenseur (majorité art 24 / charges ASC/ESC5) - devis KONE

Après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis joint à la convocation, l'assemblée générale :

- décide d'effectuer les travaux de remplacement de l'habillage cabine ascenseur
- choisit l'entreprise KONE pour un montant de 4163,50 Euros T.T.C.

L'assemblée générale, afin de financer ces travaux, autorise le syndic à procéder à des appels de provisions, selon la clé de répartition charges ascenseur/escalier 5, suivant les modalités ci-après de manière à ce que le Syndic soit en mesure de régler les situations de l'entreprise, à savoir :

- Le 01/01/2021 pour 100 %

VOTENT POUR	2500,00 / 2500,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (2500,00 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

AB
CB

Résolution n°15 : Honoraires du Syndic pour les travaux hors budget prévisionnel consistant au remplacement habillage cabine ascenseur (majorité art 24 / charges ASC/ESC5)

VOTENT POUR	1250,00 / 2500,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (1250,00 tantièmes votant par correspondance)
M. ou Mme SARCIA PATRICK (592,00), Mme DUBERTRAND ELIETTE (658,00)	
VOTENT CONTRE	1250,00 / 2500,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (1250,00 tantièmes votant par correspondance)
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°16 : Autorisation du syndic à procéder à la saisie immobilière de lots 1053 et 1073 (majorité Art. 24/Charges Communes Générales).

Après avoir entendu l'exposé du syndic sur l'état des procédures de recouvrement à l'encontre de M. BOUBEGTITEN, propriétaire des lots n° 1053 et 1073 débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 01/10/2020, de la somme de sept mille six cent trente-cinq euros et soixante-cinq centimes soit 7635.65 euros.

Dans l'hypothèse où la carence du débiteur dans le paiement des sommes dues a été et/ou sera constatée, l'assemblée générale décide de faire vendre ledit bien aux enchères publiques.

À cet effet, l'assemblée générale autorise le syndic, à engager à la requête du syndicat, une procédure de saisie immobilière, diligentée par Me TANDONNET Emmanuel avocat ou tout autres conseils, sur les lots n°1053, 1073 appartenant à M. BOUBEGTITEN, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

L'assemblée générale prend acte que le syndicat des copropriétaires devra faire l'avance de frais de procédure de saisie immobilière.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur lors de l'audience, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant la mise à prix.

VOTENT POUR	1902,00 / 2201,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (1902,00 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	299,00 / 2201,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (299,00 tantièmes votant par correspondance)
Mlle et Mr ZIELINSKI / DECLOIX MAXIMILIEN (103,00), Mme COSSET NADEGE (98,00), Mme NORMANT GISELE / P (98,00)	
ABSTENTION	263,00 (Total tantièmes: 10000,00) (263,00 tantièmes votant par correspondance)
M. ACHOUR NAJIB (95,00), M. COUSTE GEORGES (84,00), M. DELAY DIMITRI (84,00)	

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

Résolution n°17 : Saisie immobilière - Fixation du montant de la mise à prix (majorité Art. 24/Charges Communes Générales)

L'assemblée générale décide de fixer à TRENTE MILLE EUROS ET ZERO CENTIMES soit 30 000.00 € le montant de la mise à prix sous réserve de l'évolution du marché immobilier.

VOTENT POUR	1524,00 / 2201,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (1524,00 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	677,00 / 2201,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (677,00 tantièmes votant par correspondance)
M. COULANGES Bertrand (378,00), Mlle et Mr ZIELINSKI / DECLOIX MAXIMILIEN (103,00), Mme COSSET NADEGE (98,00), Mme NORMANT GISELE / P (98,00)	
ABSTENTION	263,00 (Total tantièmes: 10000,00) (263,00 tantièmes votant par correspondance)
M. ACHOUR NAJIB (95,00), M. COUSTE GEORGES (84,00), M. DELAY DIMITRI (84,00)	

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

AB CB

Résolution n°18 : -Saisie immobilière Autorisation d'appel de fonds si le syndicat est déclaré adjudicataire (majorité art. 24/Charges Communes Générales)

Dans l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires est déclaré adjudicataire, l'Assemblée Générale donne dès à présent mandat au syndic de:

- procéder aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix pour un montant total de TRENTE MILLE EUROS ET ZERO CENTIMES soit 30 000.00 € augmentés des frais et honoraires à la date du 01 janvier 2023 ,selon l'échéancier suivant :

- 01/01/2023

- 01/04/2023

VOTENT POUR 1804,00 / 2380,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (1804,00 tantièmes votant par correspondance)

VOTENT CONTRE 576,00 / 2380,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (576,00 tantièmes votant par correspondance)

M. ACHOUR NAJIB (95,00), Melle BRAU ALEXANDRA (98,00), M. DELAY DIMITRI (84,00), Mlle et Mr ZIELINSKI / DECLOIX MAXIMILIEN (103,00), Mme COSSET NADEGE (98,00), Mme NORMANT GISELE / P (98,00)

ABSTENTION 84,00 (Total tantièmes: 10000,00) (84,00 tantièmes votant par correspondance)

M. COUSTE GEORGES (84,00)

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

Résolution n°19 : Saisie immobilière - Montant des sommes estimées définitivement perdues (majorité Art. 24/Charges Communes Générales)

L'assemblée générale fixe le Montant des sommes estimées définitivement perdues à trois mille euros et zéro centime soit 3000.00 €.

VOTENT POUR 1328,00 / 2187,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (1328,00 tantièmes votant par correspondance)

VOTENT CONTRE 859,00 / 2187,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (859,00 tantièmes votant par correspondance)

M. COULANGES Bertrand (378,00), M. GAUROIS ROMAIN (98,00), Melle BRAU ALEXANDRA (98,00), M. DELAY DIMITRI (84,00), Mlle et Mr ZIELINSKI / DECLOIX MAXIMILIEN (103,00), Mme NORMANT GISELE / P (98,00)

ABSTENTION 277,00 (Total tantièmes: 10000,00) (277,00 tantièmes votant par correspondance)

M. ACHOUR NAJIB (95,00), M. COUSTE GEORGES (84,00), Mme COSSET NADEGE (98,00)

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

Résolution n°20 : -Saisie immobilière - Autorisation de la vente de lot appartenant au syndicat ou dont le syndicat est déclaré adjudicataire (majorité art.26/Charges Communes Générales)

Dans les hypothèses où le syndicat est déclaré adjudicataire ou bien lorsque le syndicat est propriétaire du lot, l'assemblée générale :

- Décide de mettre en vente les lots 1053, 1073 propriété du syndicat ;
- Demande au syndic de rechercher un acquéreur, éventuellement avec le concours d'un professionnel de son choix, pour lesdits biens au prix de vente de TRENTE MILLE EUROS ET ZERO CENTIMES soit 30000.00 €.
- Fixe les honoraires pour cette recherche d'acquéreur à 6 % TTC du prix de vente ;
- Autorise le syndic à engager toute action en vue de l'expulsion de tout occupant.

VOTENT POUR 1510,00 / 10000,00 tantièmes et 14 / 100 membres (1510,00 tantièmes votant par correspondance)
M. ou Mme BOUSSEMARD ANDRE (98,00), M. ou Mme NOGUES PIERRE-ETIENNE (98,00), M. ou Mme NOVIO Antoine (103,00), M. NOGUES Nicolas (285,00), M. BARGUES SEBASTIEN (84,00), M. ou Mme ANSILLON DOMINIQUE (98,00), Mme MATHA ALINE (84,00), M. DELAY DIMITRI (84,00), M. ou Mme SARCIA PATRICK (100,00), Mme DUBERTRAND ELIETTE (98,00), M. ou Mme DA SILVA FIGUEIREDO Manuel (98,00), Mme COSSET NADEGE (98,00), M. AYGALANT BERNARD (84,00), Mme LE TEMPLIER MICHELE (98,00)

VOTENT CONTRE 775,00 / 10000,00 tantièmes et 5 / 100 membres (775,00 tantièmes votant par correspondance)

ABSTENTION 179,00 / 10000,00 tantièmes et 2 / 21 membres (179,00 tantièmes votant par correspondance)
M. ACHOUR NAJIB (95,00), M. COUSTE GEORGES (84,00)

Mise aux voix, cette résolution ne recueillant pas la majorité de l'article 26, n'est pas adoptée.

Résolution n°21 : Attribution d'une prime exceptionnelle à Madame FIGUEREDO (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

Une prime exceptionnelle sera versée à l'employé d'immeuble, Mme FIGUEREDO d'un montant de mille euros et zéro centime soit 1000.00 € pour son travail effectué pendant les mesures sanitaires de confinement 2020.

L'assemblée générale, afin de financer cette prime, autorise le syndic à procéder à des appels de provisions, selon la clé de répartition charges communes générales, suivant les modalités ci-après de manière à ce que le Syndic soit en mesure de régler les situations de l'entreprise, à savoir :

- Le 01/01/2021 pour 100 %

VOTENT POUR 1801,00 / 2002,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (1801,00 tantièmes votant par correspondance)

VOTENT CONTRE 201,00 / 2002,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (201,00 tantièmes votant par correspondance)
Melle BRAU ALEXANDRA (98,00), Mlle et Mr ZIELINSKI / DECLOIX MAXIMILIEN (103,00)

ABSTENTION 462,00 (Total tantièmes: 10000,00) (462,00 tantièmes votant par correspondance)
M. COUSTE GEORGES (84,00), M. COULANGES Bertrand (378,00)

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

Résolution n°22 : Abondement du fonds de travaux obligatoire (Majorité de l'article 25 / Charges communes Générales)

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 2020 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 2021 est fixé à 5 % du budget prévisionnel avec faculté de révision lors de l'assemblée chargée d'approuver les comptes de l'exercice 2019.
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.

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. »

AB
CB

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 1883,00 / 10000,00 tantièmes (1883,00 tantièmes votant par correspondance)
M. COULANGES Bertrand (378,00), M. ou Mme BOUSSEMARD ANDRE (98,00), M. ou Mme NOGUES PIERRE-ETIENNE (98,00), M. GAUROIS ROMAIN (98,00), M. NOGUES Nicolas (285,00), M. BARGUES SEBASTIEN (84,00), Mme MATHA ALINE (84,00), M. DELAY DIMITRI (84,00), M. ou Mme SARCIA PATRICK (100,00), Mme DUBERTRAND ELIETTE (98,00), M. ou Mme DA SILVA FIGUEIREDO Manuel (98,00), Mme COSSET NADEGE (98,00), Mme NORMANT GISELE / P (98,00), M. AYGALENT BERNARD (84,00), Mme LE TEMPLIER MICHELE (98,00)

VOTENT CONTRE 388,00 / 10000,00 tantièmes (388,00 tantièmes votant par correspondance)

ABSTENTION 193,00 / 10000,00 tantièmes (193,00 tantièmes votant par correspondance)
M. ACHOUR NAJIB (95,00), M. ou Mme ANSILLON DOMINIQUE (98,00)

Le fond de travaux loi ALUR étant une obligation, il sera ramené au minimum légal c'est à dire 5% du budget prévisionnel.

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

Résolution n°23 : -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 42 € TTC au copropriétaire débiteur.
- Relance de niveau 3 par lettre simple 75 jours après la date d'exigibilité de l'appel, avec facturation de 22 € 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.

Résolution non votée.

Résolution n°24 : Rappel des nouvelles obligations d'assurance habitation pour les propriétaires non occupants et de la nouvelle convention entre assureurs 'IRSI'

La nouvelle convention IRSI applicable aux sinistres incendies et dégâts des eaux en copropriété est entrée en vigueur au 1er juin 2018. Elle prévoit notamment que ces sinistres soient gérés par l'assureur du lésé (même s'il n'est pas à l'origine du sinistre) et fait intervenir l'assurance du propriétaire non occupant dans de nombreux cas.

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 occupante, 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 texte n° 1).

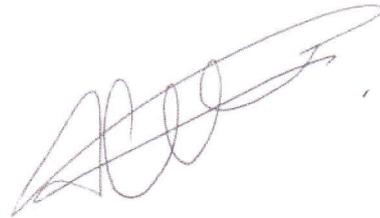
Résolution non votée.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour , la séance est levée à 10h53.

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 premiere phrase du présent alinéa.

