

Procès-verbal de l'Assemblée Générale de la Copropriété

Résidence Le Chateau

1 rue du Chateau

64000 PAU

Les copropriétaires de l'immeuble **Résidence Le Chateau**, sis 1 rue du Chateau - - 64000 PAU, se sont réunis en Assemblée Générale le

Lundi 2 Juillet 2018 à 17 heures 30

Cabinet AGESTYS
6 Place Gramont
64000 PAU

Sur convocation adressée par le syndic.

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance. L'état des signatures, à cet instant, permet de constater

PRESENTS : 3 copropriétaires représentant **934 sur 934** tantièmes, soit :
Mme IRALDE Jackie (236), M. LAGARDE Loic (231), SCI NAVARRA (579 réduits à 467).

REPRESENTES : 0 copropriétaire représentant **0 sur 934** tantièmes, soit :

ABSENTS : 0 copropriétaire représentant **0 sur 934** tantièmes, soit :



L.L

LL

Point 01 : Election du Président de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance M. LAGARDE

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 3 votants soit 934 tantièmes.
SCI NAVARRA (579 réduits à 467), Mme IRALDE Jackie (236), M. LAGARDE Loic (231).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (934/934 en voix). (Article 24)

Point 02 : Election du ou des scrutateurs

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutateur(s) Mme IRALDE

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 3 votants soit 934 tantièmes.
SCI NAVARRA (579 réduits à 467), Mme IRALDE Jackie (236), M. LAGARDE Loic (231).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (934/934 en voix). (Article 24)

Point 03 : Nomination du Secrétaire de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Secrétaire de séance L. LARRAMENDY représentant AGESTYS

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 3 votants soit 934 tantièmes.
SCI NAVARRA (579 réduits à 467), Mme IRALDE Jackie (236), M. LAGARDE Loic (231).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (934/934 en voix). (Article 24)

Point 04 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2017

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 et de la situation financière au 31/12/2017 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant de 5803.85 €.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 3 votants soit 934 tantièmes.
SCI NAVARRA (579 réduits à 467), Mme IRALDE Jackie (236), M. LAGARDE Loic (231).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (934/934 en voix). (Article 24)

Point 05 : Rapport du Conseil Syndical

Le Conseil Syndical fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice 01/01/2017 au 31/12/2017 .

S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

Point 06 : Désignation de AGESTYS selon les modalités du contrat joint

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Syndic, la société AGESTYS, représentée par Messieurs Gilbert AMEN et Johann AMEN, titulaires de la carte professionnelle " gestion immobilière " n° 33063-2453 délivrée par la préfecture de la Gironde, bénéficiaires d'une garantie financière assurée par LA SOCAF.

Le contrat de mandat entrera en vigueur le 02/07/2018 et prendra fin le 02/07/2019 .

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés 600 € TTC pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période comptable du 01/01/2018 au 31/12/2018.

A l'issu de celle-ci, les honoraires dus jusqu'au terme du mandat seront calculés au prorata de la période.

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne M. LAGARDE, en sa qualité de Président de séance, pour signer le contrat de mandat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 3 votants soit 934 tantièmes.
SCI NAVARRA (579 réduits à 467), Mme IRALDE Jackie (236), M. LAGARDE Loic (231).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (934/934 en voix). (Article 25)

Point 07 : Désignation du Conseil Syndical pour un mandat de 12 mois

Sont candidats :

- Mme IRALDE
- M LAGARDE
- M. HUGELE

En conséquence, l'Assemblée Générale désigne :

- Mme IRALDE
- M LAGARDE
- M. HUGELE

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 12 mois allant du 2 Juillet 2018 au 2 Juillet 2019.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 3 votants soit 934 tantièmes.
SCI NAVARRA (579 réduits à 467), Mme IRALDE Jackie (236), M. LAGARDE Loic (231).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (934/934 en voix). (Article 25)

L.L. W F

Point 08 : Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018 , pour un montant de 6410.00 € .

Lors de la dernière Assemblée Générale , le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice en cours du 01/01/2018 au 31/12/2018 a été adopté pour un montant de 5803,85 €

L'Assemblée Générale décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en portant son montant à 6410.00 € , conformément au détail joint à la convocation.

La régularisation des provisions de charges, consécutives à l'actualisation dudit budget interviendra lors du prochain appel de fonds.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 3 votants soit 934 tantièmes.
SCI NAVARRA (579 réduits à 467), Mme IRALDE Jackie (236), M. LAGARDE Loic (231).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (934/934 en voix). (Article 24)

Point 09 : Approbation du budget prévisionnel pour la période N+1 du 01/01/2019 au 31/12/2019 d'un montant de 5810.00 €

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 .

Le budget détaillé, par poste de dépenses, a été élaboré par le Syndic, assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 5810.00 € et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès du Président du Tribunal de Grande instance, conformément à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 3 votants soit 934 tantièmes.
SCI NAVARRA (579 réduits à 467), Mme IRALDE Jackie (236), M. LAGARDE Loic (231).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (934/934 en voix). (Article 24)

Point 10 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire

L'Assemblée Générale décide de fixer à 500 euros le montant des contrats et marchés à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 3 votants soit 934 tantièmes.
SCI NAVARRA (579 réduits à 467), Mme IRALDE Jackie (236), M. LAGARDE Loic (231).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (934/934 en voix). (Article 25)

Point 11 : Consultation du Conseil Syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire

L'Assemblée Générale décide de fixer à 500 euros, le montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 3 votants soit 934 tantièmes.
SCI NAVARRA (579 réduits à 467), Mme IRALDE Jackie (236), M. LAGARDE Loic (231).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (934/934 en voix). (Article 25)

Point 12 : Accord à donner au syndic pour la mise en place du dossier DTA et sa fiche récapitulative

L'assemblée générale est informée que la réglementation visant les obligations de recherche d'amiante a évolué par décret du 3 juin 2010 et 3 arrêtés des 12 décembre et 21 décembre 2012;

Elle étend la recherche à divers éléments structurels ou équipements communs et à une liste élargie de matériaux et produits.

Les copropriétés concernées qui ont déjà fait réaliser un DTA doivent mettre à jour ce document.

En cas de détection d'amiante le syndic avisera immédiatement le conseil syndical et déterminera avec lui les dispositions à prendre afin de les porter dans un second temps à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale.

La fiche récapitulative du DTA actualisé sera communiquée à chaque copropriétaire.

Le coût de cette prestation suivant devis ACCEO ci-joint est de 420 euros TTC.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 3 votants soit 934 tantièmes.
SCI NAVARRA (579 réduits à 467), Mme IRALDE Jackie (236), M. LAGARDE Loic (231).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (934/934 en voix). (Article 25)

Point 13 : Option pour le prélèvement automatique

Simplifiez-vous la vie en optant pour le prélèvement automatique pour régler vos charges. Le prélèvement automatique permet, avec votre autorisation écrite, de prélever sur votre compte la somme correspondant à votre appel de charges. Les prélèvements seront exécutés à la date d'exigibilité indiquée sur l'appel de charges. Oubliez les soucis avec cette solution à la fois :

PRATIQUE : plus de déplacement, plus de courrier à envoyer.

SURE : plus de désagrément en cas d'oubli ou d'absence prolongée.

SIMPLE : envoi des appels comme par le passé. Possibilité de suspendre le prélèvement en cas de désaccord.

SOUPLE : changement de compte ou d'agence bancaire ou postale... Simple envoi de votre nouveau RIB par courrier au service gestionnaire. En cas de résiliation, vous nous informez par simple courrier 15 jours avant l'échéance suivante.

GRATUITE : pas de frais supplémentaire de notre part.

Point 14 : Point d'information concernant l'extranet agestys.

Depuis 2015, Agestys a ouvert un extranet pour répondre aux besoins de ses clients.

et espace permet à chaque copropriétaire, d'accéder gratuitement et immédiatement à ses informations personnelles.

Progressivement enrichi de nouveaux documents, les copropriétaires peuvent y trouver notamment :

- le règlement de copropriété,
- les derniers procès-verbaux d'assemblée générale,
- les diagnostics rattachés à l'immeuble

Les membres du conseil syndical disposent d'un espace spécifique dans lequel ils peuvent consulter :

- les justificatifs des dépenses de l'exercice en cours
- les relevés des comptes bancaires de la copropriété.
- le suivi budgétaire de l'exercice en cours.

L'accès à cet espace personnel, via le site internet www.agesstys.fr, requiert un code accès. Ce code apparaît sur chaque appel de fonds.

Point 15 : Vie de l'immeuble

- Pour l'Assemblée Générale 2019, il sera demandé des devis de remise en état de la cage d'escalier menant aux caves ainsi qu'un devis d'installation de système vigik.
- Peinture de l'extérieur des volets intérieurs : il a été arrêté entre les copropriétaires la référence S1500-N. A ce jour les volets de Mme Iralde et de M. Lagarde sont peints. Il reste à faire les volets de M. Hugelé
- Relevé de compteurs d'eau : le relevé sera effectué en Décembre par les copropriétaires et transmis au Syndic
- Procédure : La SCI NAVARRA demande en attendant le résultat du procès en cours, que l'assemblée prenne acte : que l'indemnisation du Syndicat de Copropriété et l'indemnisation de la SCI NAVARRA Copropriétaire ne devront pas être confondues s'agissant de deux préjudices différents et de deux « créanciers » d'indemnisation différentes. C'est bien le sens des conclusions rédigés par Maître Bernadet.

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le(la) Président(e) lève la séance.

Il est 18:33

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le(a) Président(e), le(s) scrutateur(s) et le Secrétaire de séance.

Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent dans un délai de dix ans.

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 (loi n° 85.1470 du 31 décembre 1985) « dans un délai de deux 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 première phrase du présent alinéa. »

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à la cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Loi n° 94.624 du 22 juillet 1994, art. 35-IV :

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32.1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de matière dilatoire ou abusive est de 152 € à 3049 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26 ».

Fait à , le 02/07/2018

Président : M. LAGARDE Loic

Scrutateur : Mme IRALDE Jackie

Président : SAS AGESTYS

Syndic

