

Copropriété :
PANORAMIC
23 Place du Trey
65400 SAINT-SAVIN

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU vendredi 8 novembre 2019

Le vendredi 8 novembre 2019 à 14:00, les copropriétaires de la résidence PANORAMIC sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

Petite salle de Réunion de la Terrasse 17 Place de la République 65400 Argeles-Gazost

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 6 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 599 sur 1008.

Sont présents ou représentés:

Mme BUNES Annie (88), M. ou Mme MUGICA Bernard (82), M. ou Mme PRATDESSUS André (150), M. ou Mme VERDON Paul (61), M. ou Mme VINEE Michel (57), M. ou Mme YZIQUEL Jacques (161)

Sont absents et non représentés:

Mme CASSAN Elisabeth (62), M. ou Mme CHAMBESLIN CLELIA (65), M. ou Mme GALLISSAIRES Daniel (98), Mme MORAND Bernadette /P (92), M. PERES Jean-François (92)

Ordre du jour :

- 1 - Désignation président
- 2 - Désignation scrutateur
- 3 - Désignation secrétaire
- 4 - Approbation des comptes
- 5 - Budget prévisionnel
- 6 - Désignation du CS
- 7 - Consultation du CS
- 8 - Travaux hors Budget Réfection muret
- 9 - Honoraires syndic Trx Réfection Muret
- 10 - Validation contrat entretien ménage
- 11 - Information : Règles vie copropriété
- 12 - Abondement Fonds travaux
- 13 - Transfert Colonne montantes
- 14 - POINT SUR LES IMPAYES
- 15 - Rappel ass PNO
- 16 - Voeux et questions diverses

Résolutions :

Résolution n°1 : Désignation président

Mme BUNES Annie est candidat(e) au poste de président(e) de séance

VOTENT POUR	599 / 599 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1008)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mme BUNES Annie est élu(e) président(e) de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

S. B.

CV

AB.

Résolution n°2 : Désignation scrutateur

Mme PRATDESSUS André est candidat(e) au poste de scrutateur

VOTENT POUR	599 / 599 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1008)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mme PRATDESSUS André est élu(e) scrutateur de la séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°3 : Désignation secrétaire

Mme VALENS Corinne est candidat(e) au poste de secrétaire de séance

VOTENT POUR	599 / 599 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1008)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mme VALENS Corinne est élu(e) secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°4 : Approbation des comptes

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/10/18 au 30/09/19, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

- sans réserve

VOTENT POUR	599 / 599 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1008)
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 01/10/2020 au 30/09/2021 arrêté à la somme de 14780 € et sera appelé suivant les modalités ci-après :

Dates d'exigibilité	Montant ou %
-01/10/2020	-25%
-01/01/2021	-25%
-01/04/2021	-25%
-01/07/2021	-25%

VOTENT POUR	599 / 599 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1008)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°6 : Désignation du CS

Sont candidats au conseil syndical :

- MME BUNES
- MR MUGICA
- MME PRATDESSUS
- MR YZIQUEL

S.P.

CV

AB.

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 an.

VOTENT POUR	599 / 1008 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°7 : Consultation du CS

L'assemblée générale décide de fixer à 500 euros 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	599 / 1008 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°8 : Travaux hors Budget Réfection muret

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, l'assemblée générale :

- décide d'effectuer les travaux de réparation des chapeaux du muret du parking

Donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions pour la réparation totale et/ou partielle des chapeaux du muret, cette dépense sera financée sur l'avance travaux.

VOTENT POUR	599 / 599 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1008)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°9 : Honoraires syndic Trx Réfection Muret

L'Assemblée générale est informée qu'en application de l'article 18-1A de la Loi du 10 juillet 1965, les travaux exceptionnels votés en assemblée générale peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du Syndic.

Cette rémunération est prévue par l'article 7.2.5 du mandat de syndic, disposition régissant les honoraires spécifiques pouvant être réclamés, dans l'hypothèse de travaux de l'article 44 du décret du 17 mars 1967.

Cette rémunération est relative à la gestion comptable et financière (édition des appels de fonds, encaissement, suivi paiement, règlement des situations selon avancement chantier, comptabilisation), à la gestion administrative (signature des marchés, souscription dommage-ouvrage, ordres de services, mise en place chantier, réception travaux avec signature PV de réception) ainsi qu'à la gestion de l'avancement et du suivi de ces travaux (information résidents, visites et suivi chantier pour la bonne marche des travaux), induites par les travaux exceptionnels.

Ces honoraires sont calculés suivant le barème dégressif suivant l'importance des travaux, à savoir :

- travaux jusqu'à 2 000 € HT7 %
- travaux de 2 000 € à 8 000 € HT6 %
- travaux de 8 000 € à 20 000 € HT5 %
- travaux de 20 000 € à 45 000 € HT ..4 %
- travaux au-delà de 45 000 € HT3 %

Résolution non votée

S.P.

CJ

AB.

Résolution n°10 : Validation contrat entretien ménage

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 suivant :Entretien des parties communes
- examine et soumet au vote les propositions suivantes :
Certaines modalités d'exécution peuvent faire l'objet d'une délégation de pouvoir qui devra être votée dans le cadre d'une résolution séparée.

- Entreprise SQUARE HABITAT

- retient :

- la proposition présentée par SQUARE HABITAT prévue pour un montant de 2190.00 euros T.T.C pour une durée de 1 an, il se renouvellera que par décision d'assemblée générale .

VOTENT POUR	599 / 599 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1008)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°11 : Information : Règles vie copropriété

Information : Les Règles de vie en copropriété

L'assemblée générale en prend acte.

Résolution n°12 : Abondement Fonds travaux

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 2019 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 2020 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.

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.

S.P.

CV

AB

VOTENT POUR	599 / 1008 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°13 : Transfert Colonne montantes

Conformément à l'article L346-2 du Code de l'énergie, modifié par la loi ELAN du 23 novembre 2018, l'assemblée générale décide :

-de transférer par anticipation et à titre gracieux les colonnes montantes électriques au réseau public d'électricité. Il est entendu que ces colonnes montantes ne pourront être utilisées que pour passer les câbles nécessaires à l'alimentation du courant fort.

-autorise le syndic à notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité de l'immeuble.

Information :

La loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique par son article 176 a complété le code de l'énergie concernant les colonnes montantes électriques des immeubles.

L'article. L. 346-2 qui complète le code de l'énergie est ci-après reproduit :

-Les colonnes montantes électriques mises en service avant la publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique appartiennent au réseau public de distribution d'électricité.

« Le premier alinéa entre en vigueur à l'issue d'un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 précitée. Dans ce même délai, les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces ouvrages peuvent :

« 1° Notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages, qui prend alors effet à compter de la notification. Le transfert est effectué à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau. Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au transfert ni exiger une contrepartie financière ;

« 2° Revendiquer la propriété de ces ouvrages, sauf si le gestionnaire de réseau ou l'autorité concédante apporte la preuve que lesdits ouvrages appartiennent déjà au réseau public de distribution d'électricité.

VOTENT POUR	599 / 1008 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°14 : POINT SUR LES IMPAYES

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

S.P.

CJ

AB.

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 n°15 : Rappel ass PNO

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 n°16 : Voeux et questions diverses

- Rédiger un courrier au greffe du Tribunal, pour injonction à payer + inscription aux bureaux des hypothèques
- Mettre en concurrence le contrat maintenance ascenseur et consulter le conseil syndical.
- Faire des devis pour la réparation totale et/ou partielle du muret parking.
- Faire vérifier la toiture et les gouttières.
- Joint au compte rendu d'assemblée, vous trouverez un extrait du règlement de copropriété sur le type de location autorisé.
- Faire un devis pour mettre une plaque métallique sur le bas de la porte d'entrée, et la mise en peinture.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée 16h00

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 mentionnée à la première phrase du présent alinéa.

S.P.

AB.