

TRANSACTIONS - GESTION
IMMOBILIERES

ACHAT - VENTE / GESTION - LOCATION

Tél. : 05.62.44.75.48

Email : tarbes-foch@squarehabitat.fr

SCI THILY
32, camin Deths Tainons

65200 VISKER
FRANCE

Tarbes, le 20/05/21

Objet: Compte-rendu Assemblée Générale

Résidence 1 PROMENADE DU PRADEAU

Veillez trouver ci-joint le compte-rendu de l'assemblée générale de la résidence 1 PROMENADE DU PRADEAU ainsi que le décompte de charges.

Vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions d'agrèer,, nos salutations distinguées.

Le Syndic

SQUARE HABITAT – PG IMMO – SAS à capital variable – 121 Chemin de Devèzes 64121 SERRES-CASTET – RCS PAU N° 453932725 – Représentée par M. Bertrand HARRY – CPI N° 64022017000015687 PAU : activités de Transaction, Gestion immobilière, Syndic de copropriété et Prestations touristiques – Garant : Caisse d'Assurances Mutuelles du Crédit Agricole, 53 rue de la Boétie 75008 PARIS – Mandataire d'intermédiaire d'assurance ORIAS N° 15002414 – TVA intracommunautaire N° FR55453932725 – Les sociétés PG IMMO et ALTERNATIVE FONCIERE sont filiales de la Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel Pyrénées Gascogne.

Copropriété :
1 PROMENADE DU PRADEAU
1 PROMENADE DU PRADEAU
65000 TARBES

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
du mardi 20 avril 2021

Les copropriétaires de la résidence 1 PROMENADE DU PRADEAU ont été informés de l'Assemblée Générale Ordinaire

EN NON PRESENTIEL - VOTE PAR CORRESPONDANCE

sur convocation adressée par le syndic.

Il a été établi une feuille de participation qui a été émargée avec les formulaires de vote par correspondance.

Après vérification de la feuille de présence, il a été constaté 3 copropriétaires votant par correspondance et représentant ensemble les 512 / 682 millièmes.

Sont présents ou représentés:
NEANT

3 Copropriétaires sont présents par Correspondance :
SCI ALBERTOMEU (341), Mme LAHORGUE Véronique (88), Mme SAJOUX Caroline (83)

Sont absents et non représentés:
SCI THILY (170)

ORDRE DU JOUR

Résolutions :

Résolution n°1 : Désignation président

Mme SAJOUX Caroline est candidate au poste de présidente de séance

VOTENT POUR	512 / 512 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 682) (512 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mme SAJOUX Caroline est élue présidente de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°2 : Désignation secrétaire

Mme LAMARQUE Céline est candidate au poste de secrétaire de séance

VOTENT POUR	512 / 512 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 682) (512 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mme LAMARQUE Céline est élue secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°3 : Approbation des comptes

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/20 au 31/12/20 pour un montant de 13 924,44€, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

- sans réserve

VOTENT POUR	171 / 171 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 682) (171 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	341 (Total tantièmes: 682) (341 tantièmes votant par correspondance)

SCI ALBERTOMEU (341)

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

Résolution n°4 : 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 01/01/2022 au 31/12/2022 arrêté à la somme de 14 980€ et sera appelé suivant les modalités ci-après :

Dates d'exigibilité	Montant
-01/01/2022	-3745€
-01/04/2022	-3745€
-01/07/2022	-3745€
-01/10/2022	-3745€

VOTENT POUR	171 / 171 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 682) (171 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	341 (Total tantièmes: 682) (341 tantièmes votant par correspondance)

SCI ALBERTOMEU (341)

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

Résolution n°5 : Désignation du syndic

L'assemblée générale examine les candidatures suivantes :

SQUARE HABITAT - PG IMMO - SAS à capital variable - 121 Chemin de Devèzes 64121 SERRES-CASTET - RCS PAU N° 453932725 - Représentée par M. Bertrand HARRY - CPI N° 64022017000015687 PAU : activités de Transaction, Gestion immobilière, Syndic de copropriété et Prestations touristiques - Garant : Caisse d'Assurances Mutuelles du Crédit Agricole, 53 rue de la Boétie 75008 PARIS - Mandataire d'intermédiaire d'assurance ORIAS N° 15002414 - TVA intracommunautaire N° FR55453932725 - Les sociétés PG IMMO et ALTERNATIVE FONCIERE sont filiales de la Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel Pyrénées Gascogne.

POUR UNE DUREE DE 12 MOIS

VOTENT POUR	429 / 682 tantièmes (429 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	83 / 682 tantièmes (83 tantièmes votant par correspondance)
Mme SAJOUX Caroline (83)	
ABSTENTION	NEANT

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

Par conséquent, l'assemblée générale désigne en qualité de syndic :

SQUARE HABITAT - PG IMMO - SAS à capital variable - 121 Chemin de Devèzes 64121 SERRES-CASTET - RCS PAU N° 453932725 - Représentée par M. Bertrand HARRY - CPI N° 64022017000015687 PAU : activités de Transaction, Gestion immobilière, Syndic de copropriété et Prestations touristiques - Garant : Caisse d'Assurances Mutuelles du Crédit Agricole, 53 rue de la Boétie 75008 PARIS - Mandataire d'intermédiaire d'assurance ORIAS N° 15002414 - TVA intracommunautaire N° FR55453932725 - Les sociétés PG IMMO et ALTERNATIVE FONCIERE sont filiales de la Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel Pyrénées Gascogne.

Le contrat de syndic commence le 20 avril 2021 et prendra fin le 19 avril 2022

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

Résolution n°6 : 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 2021 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.

SC

ca

- Le montant de la cotisation pour l'exercice 2022 est fixé à 5% du budget prévisionnel avec faculté de révision lors de l'assemblée chargée d'approuver les comptes de l'exercice 2021.
Cette cotisation sera payée 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.

VOTANT POUR	512 / 682 tantièmes (512 tantièmes votant par correspondance)
VOTANT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°7 :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 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 n°8 :Rappel assurance PNO

La 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 ».

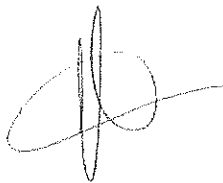
Source : LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (JORF n°0072 du 26 mars 2014 page 5809 texte n° 1).

Information complémentaire : Dans le cadre de cette Assemblée Générale, le syndic informe les copropriétaires que les interphones fonctionnent correctement dans tous les logements.

Si vous rencontrez quelque problème que ce soit concernant l'interphonie, merci de nous contacter par téléphone ou par mail afin que nous mandations une société spécialisée.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 17h41.

LA PRESIDENTE
Mme SAJOUX Caroline



LA SECRETAIRE
Mme LAMARQUE Céline



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 :

Céline LAMARQUE: celine.lamarque@squarehabitat.fr

Service Comptabilité :

Sophie GALLEGO: sophie.gallego@squarehabitat.fr
(Joignable à partir de 10h30 le matin et sur rendez-vous)

Assistants Syndic:

Céline LALANNE : celina.lalanne@squarehabitat.fr

Votre agence est ouverte:

Du lundi au vendredi :
de
9h00 à 12h00
et de
14h00 à 18h00.