

**TRANSACTIONS IMMOBILIERES
GESTION IMMOBILIERE - SYNDIC**

AGENCE DE CAUTERETS

1 Avenue du Mamelon vert
65110 CAUTERETS

Tél. : 05 62 92 50 64

Email : cauterets@squarehabitat.fr

SCI THILY
LP: 2C 156 941 8834 7



SCI THILY
32, camin Deths Tainons
65200 VISKER



14555053/49168/0614
D.782869889938405353
C4 1/13
053-AR
S:*

Le 13/08/20

Objet: Compte-rendu de l'Assemblée générale
1 PROMENADE DU PRADEAU

Veillez trouver ci-joint le compte-rendu de la dernière assemblée générale de la résidence "1 PROMENADE DU PRADEAU", ainsi que votre décompte de charges.

Vous en souhaitant bonne réception, veuillez agréer, , nos sincères salutations.

Le Syndic

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

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
du mercredi 24 juin 2020

Le mercredi 24 juin 2020 à 17:00, les copropriétaires de la résidence 1 PROMENADE DU PRADEAU sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

Agence Square Habitat
117 rue Maréchal Foch
65000 TARBES

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 3 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 512 sur 682.

Sont présents ou représentés:

Mme 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 :

Mme LAHORGUE Véronique est candidat(e) au poste de président(e) de séance

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

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

Résolution n°2 :

Mme ALBERTOMEU est candidat(e) au poste de scrutateur

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

el

amb. vl

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

Résolution n°3 :

Mme LAMARQUE Céline est candidat(e) au poste de secrétaire de séance

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

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

Résolution n°4 :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/19 au 31/12/19, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

- sans réserve

VOTENT POUR 171 / 171 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 682)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION 341 / 512 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 682)
Mme ALBERTOMEU (341)

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

Résolution n°5 :

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 01/01/2021 au 31/12/2021 arrêté à la somme de 14900€ et sera appelé suivant les modalités ci-après :

Dates d'exigibilité	Montant
-01/01/2021	- 3725€
-01/04/2021	- 3725€
-01/07/2021	- 3725€
-01/10/2021	- 3725€

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

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

Handwritten signatures: "K CMB" and "EL"

Résolution n°6 :

*AMB
105
rayés*

Suite à la mise en concurrence de plusieurs projets de contrats de syndic réalisée par le conseil syndical et après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical joint à la convocation, 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.

Le contrat de syndic commence le 24/06/2020 et prendra fin le 23/06/2021

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

VOTENT POUR 512 / 682 tantièmes
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°7 :

L'assemblée générale, informée de l'obligation par le Conseil Syndical 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.

Résolution non votée

Résolution n°8 :

L'assemblée générale après avoir :

pris connaissance de l'avis du conseil syndical

et après avoir délibéré :

- décide d'annuler la décision d'assemblée générale relative aux travaux du 2ème puits de jour votés lors de l'assemblée générale le 16/04/2019 pour un budget de 2325€

Une visite sur place sera programmée afin d'avérer des travaux réalisés et de l'état général de ce puit de

PL AMB. V

jour et des terrasses.

L'accessibilité devra être donnée par le locataire.

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

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

Résolution n°9 :

L'assemblée générale décide la restitution des fonds versés pour les travaux du deuxième puit de jour (travaux votés en AG du 14/04/2019 résolution n°9).

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

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

Résolution n°10 :

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.

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.

AMB
el VL

VOTENT POUR 512 / 682 tantièmes
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°11 :

Monsieur CASTEL, Directeur de la Société ASCATEC, intervient dans cette Assemblée Générale afin d'expliquer, avec photos à l'appui, les travaux à réaliser en priorité sur l'ascenseur.

Pour information, l'armoire de commande a été changée en 2007. Elle est encore garantie 7 ans (jusqu'en 2027). Idem pour le moteur.

Par contre, ligne GSM à installer. Les portes cabines seront en Inox gravé afin d'éviter les rayures (inclu dans le devis validé)

Les travaux d'ascenseur ont été votés en Assemblée Générale du 16/05/2019, il reste un appel de fonds au 01/10/2020. Ces travaux pourront donc être réalisés en novembre 2020.

Un nouveau contrat "ASCATEC ETENDU" va être passé avec OTIS au 01/01/2021, suite à ces travaux de modernisation de l'ascenseur, qui passera à 682.00 € TTC pour 2021, puis 1364.00 € TTC par an en incluant le GSM. (résiliation en novembre 2020 de la ligne ORANGE). Réception des travaux comprise dans le contrat CAP COPRO.

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

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

Résolution n°12 :

L'assemblée générale demande qu'un devis de réalisation de diagnostic complet soit effectué sur le système d'interphonie afin de connaître l'origine des pannes. Ce devis sera présenté aux copropriétaires par mail pour approbation à l'article 24. Un devis de réparation sera également réalisé et présenté aux copropriétaires par mail pour approbation à l'article 24. Ces dépenses seront ratifiées en Assemblée Générale suivante.

L'assemblée générale demande la mise en cause de l'entreprise TARBES ELECTRONIQUE.

Un rapport du syndic sur les actions faites depuis la réalisation de ces travaux par l'entreprise TARBES ELECTRONIQUE sera communiqué aux copropriétaires.

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

EL OMB. VL

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

Résolution n°13 :

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise le(s) copropriétaire(s) le souhaitant à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

-raccorder le tuyau de son climatiseur extérieur à la descente de la gouttière verticale qui passe sur l'extérieur de son balcon- Travaux qui seront réalisés par l'entreprise LAURENTIN

tels que définis aux descriptifs et plans joints à la présente convocation sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses (leurs) frais et en justifier
- souscrire une assurance dommages-ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) seul(s) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

VOTENT POUR 512 / 682 tantièmes

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°14 :

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

el CMB VL

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 :

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).

Plus rien n'étant à l'ordre du jour , la séance est levée à 19h33

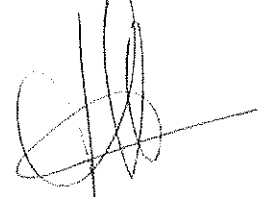
LA SCRUTATRICE



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.