

Copropriété :
PANORAMIC
23 Place du Trey
65400 SAINT-SAVIN

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU vendredi 5 mars 2021

Le vendredi 5 mars 2021 à 14:00, les copropriétaires de la résidence PANORAMIC sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

EN NON PRESENTIEL ET VOTE PAR CORRESPONDANCE

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

8 copropriétaires votent par correspondance, soit 665 sur 1008.

Sont présents en vote par correspondance :

Mme BUNES Annie (88), Mme CASSAN Elisabeth (62), Mr et Mme MONCOUET Claude (65), M. ou Mme MUGICA Bernard (82), M. ou Mme PRATDESSUS André (150), Mr et Mme ROUBY YVON (71), Mme VINEE Sylvie (57), M. ou Mme YZIQUEL Jacques (90)

Sont absents et non représentés :

M. ou Mme GALLISSAIRES Daniel (98), Mme MORAND Bernadette /E (92), M. PERES Jean-François (92), M. ou Mme VERDON Paul (61)

Ordre du jour :

- 1 - Désignation président
- 2 - Désignation secrétaire
- 3 - Approbation des comptes
- 4 - Budget prévisionnel
- 5 - Souscription contrats
- 6 - Abondement Fonds travaux
- 7 - Information SUR LES IMPAYES
- 8 - Rappel ass PNO

Résolution n°1 :

L'assemblée générale

- examine et soumet au vote les candidatures suivantes :

Mr YZIQUEL Jacques est candidat au poste de président de séance

VOTENT POUR	665 / 665 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1008) (665 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mr YZIQUEL Jacques est élu président de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°2 :

L'assemblée générale

- examine et soumet au vote les candidatures suivantes :

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

VOTENT POUR	665 / 665 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1008) (665 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

CJ

TYC

Résolution n°3 :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/10/19 au 30/09/20, pour un montant de 14 887,80 €, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

- sans réserve

VOTENT POUR	603 / 665 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1008) (603 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	62 / 665 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1008) (62 tantièmes votant par correspondance)
Mme CASSAN Elisabeth (62)	
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°4 :

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 01/10/2021 au 30/09/2022 arrêté à la somme de 14 430 € et sera appelé suivant les modalités ci-après :

Dates d'exigibilité	Montant ou %
-01/10/2021	-25%
-01/01/2022	-25%
-01/04/2022	-25%
-01/07/2022	-25%

VOTENT POUR	603 / 665 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1008) (603 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	62 / 665 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1008) (62 tantièmes votant par correspondance)
Mme CASSAN Elisabeth (62)	
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°5 :

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ci-dessous

•OTIS :

Pour l'ascenseur personne avec l'abonnement connect GSM 1 240 € HT et pour le monte-voiture avec l'abonnement connect GSM 1 400 € HT soit au total 2 640 € HT (tva 10% soit un total de 2 780 € TTC)..

VOTENT POUR	65 / 665 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1008) (665 tantièmes votant par correspondance) Mr MONCOUET (65)
VOTENT CONTRE	600/ 665 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1008) (665 tantièmes votant par correspondance)
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette proposition est rejetée

• SCHINDLER :

Pour l'ascenseur personne et le monte voiture :

Proposition 1 contrat légale : 3 410 € TTC

VOTENT POUR	88 / 665 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1008) (665 tantièmes votant par correspondance) Mme BUNES (88)
-------------	---

CV

14c

VOTENT CONTRE 577/ 665 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1008) (665 tantièmes votant par correspondance)
Mme CASSAN (62), Mr et Mme MUGICA (82), Mr MONCOUET (65), Mr et Mme PRATDESSUS (150), Mr ROUBY (71), Mr et Mme VINEE (57), Mr et Mme Yziquel (90)

ABSTENTION NEANT

Proposition 2 contrat étendu : 4 070 € TTC (préconisation du technicien de souscrire le contrat couverture étendu au vu de l'âge des appareils 13 ans la majorité des réparations seront incluses).

VOTENT POUR 538/ 665 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1008) (665 tantièmes votant par correspondance)
Mme BUNES (88), Mr et Mme MUGICA (82), Mr et Mme PRATDESSUS (150), Mr ROUBY (71), Mr et Mme VINEE (57), Mr et Mme YZIQUEL (90)

VOTENT CONTRE 127/ 665 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1008) (665 tantièmes votant par correspondance)Mme CASSAN (62), Mr MONCOUET (65).

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette proposition est adoptée.

• PYRENEES ASCENSEURS :

Pour l'ascenseur personne 1300 HT et pour l'ascenseur voitures 1499 HT(soit au Total TTC 3078,90 €)

VOTENT POUR NEANT

VOTENT CONTRE 665 / 665 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1008) (665 tantièmes votant par correspondance)

ABSTENTION NEANT

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

- retient :

- la proposition présentée par la société SCHINDLER proposition 2 prévue pour un montant de 4070 euros T.T.C

Démarrage du contrat prévu à la date du 01/09/2021.

- précise que le coût du contrat sera réparti :

- selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense

Résolution n°6 :

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.

- 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 2020.

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.

L'assemblée générale ne pouvant pas statuer sur le pourcentage du fond de travaux, ce dernier est ramené au minimum légal c'est à dire 5% du budget prévisionnel.

VOTENT POUR	603 / 1008 tantièmes (603 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	62 / 1008 tantièmes (62 tantièmes votant par correspondance)
Mme CASSAN Elisabeth (62)	
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°7 :

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 procèdera 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 :

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).

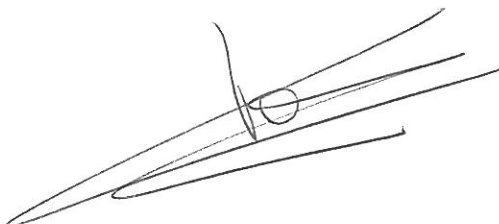
L'assemblée générale en prend acte.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 15h00.

LE PRESIDENT
Mr YZIQUEL Jacques



LE SECRETAIRE
Mme VALENS Corinne



L'article 42, alinéa 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965, indique :

« Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. »

