

Copropriété :
ADOUR BELLEVUE
RUE ANSELME FROGE
65000 TARBES

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
du mercredi 30 mars 2022

Le mercredi 30 mars 2022, les copropriétaires de la résidence ADOUR BELLEVUE sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

MAISON DIOCESAINE (parking à l'intérieur)
51 Rue de Traynes
65000 Tarbes

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

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants indique que 25 copropriétaires sont présents ou représentés, 0 de votants par correspondance, soit 3751 présents ou représentés et 0 votants par correspondance sur 10000.

Sont présents:

M. BAZALGETTE Emmanuel (132), M. BOUETEL Maverick (304), M. BOYER Alexis (132), M. DA COSTA Louis (152), Mme GABAS/BARGAS Alain/Michèle (81), M. HOURDOU Florian (304), M. JOURDAN Sébastien (207), SCI M.S.D. (152), Melle MARTINET Nathalie (132), Mme MORIEUX EDWIGE (132), Mme NAVARRET Marie Thérèse (152), Mme NOGUES Monique (132), Melle PERE Corinne (152)

Sont présents par correspondance:

NEANT

Sont absents et non représentés:

SCI A S IMMO (55), Melle ADER Jacqueline (56), M. AIT MADA Said (171), M. ANDRE Gérard (55), Mme ATAMANIUK Alexia (55), Mme BALLARIN Leidy (132), SUCCESS BARERE Jean (94), Mme BARERE-BURGUE Christiane /P (94), Melle BARRERE Magalie (56), Mrs BASSEDES D. DEVILLERS E. (55), Indivision BAUDEAN - DANFLOUS Jeanne (55), M. BELLMUNT Stéphane (152), Indivision BERTRAND Romain/Nicolas (152), Mme BORDERE-ANDREOU Jacqueline (132), M. BORDES Guillaume (132), Mme ou M. BOUZAT Roger ou Christiane (55), Mme ou M. CANTALEJO-PICHON Jean Luc et Annick (152), Mme ou M. CANTARERO Edouard (152), M. COLINEAUX Nicolas (132), M. CRAUSTE Jean Pierre (110), M. DAGDAG Selim (132), Mme ou M. DESAUTEZ Jean Claude (55), M. DJADDOUR Amar (55), Mme ECUER Isabelle (55), Mr et Mme EL AMERI - GERBEAU Jean-François/Audrey (152), M. ETCHEBARNE Michel (111), Mme FRANCES Lucette (152), SCI FRATELLO SCI (132), Mme GARON Christiane (56), M. GONCALVES Jérémy (152), Mme GONZALEZ Vicente (152), Mme GOURDAN Liliane (56), Mme ou M. HIDALGO Emile (152), Melle HURABIELLE-PERE Dominique (152), M. ou Mme IAKINI Hicham (152), M. LABAT Didier (132), Mme ou M. LABAT-DUPRAT Didier et Fabienne (152), M. LAKE Nicolas (132), Mme ou M. LAKRIFA Abbes (152), M. LE MOAL Philippe (132), M. MACHADO José (132), Melle MADOURI Ammara (132), Melle MANSE Françoise (132), Mme ou M. MOTSCH-VIDOU Roland et Martine (111), M. MOURREJEAU Xavier (132), SCI M'SSADA IMMO (132), Melle PAUL

Roxane (132), Mme ou M. PECO Michel (56), M. PELEGRY Christophe (167), M. PEREZ Gérard (56), Melle PLANA Anne Laure /E (132), M. ROBERT Sébastien (152), M. SOEUR Romain (132), M. TONON Jean (56), M. VILLALON Benjamin (132)

ORDRE DU JOUR

- Question n°1** :- Désignation du président de séance (majorité Art. 24 / Charges communes générales)
Question n°2 :- Désignation du ou des scrutateur(s) (majorité Art. 24 / Charges communes générales)
Question n°3 :- Désignation du secrétaire de séance (majorité Art. 24 / Charges communes générales)
Question n°4 :- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/03/21 (majorité Art. 24 / Charges communes générales)
Question n°5 :- Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2023 (majorité Art. 24 / Charges communes générales)
Question n°6 :- Désignation du Conseil Syndical (majorité Art. 25-1 / Charges communes générales)
Question n°7 :- Travaux hors budget prévisionnel consistant au remplacement du moteur de l'ascenseur du bâtiment C (majorité art 24 / charges esc. Bat C)
Question n°8 :- Honoraires du Syndic pour les travaux hors budget prévisionnel consistant au remplacement du moteur de l'ascenseur de l'entrée C (majorité art 24 / charges asc C.)
Question n°9 :- Utilisation du fonds travaux Loi Alur (majorité art 25-1/Charges Asc. C)
Question n°10 :- Travaux de modernisation des ascenseurs (majorité art 24 / charges bat A,B,C,D)
Question n°11 :- Travaux hors budget prévisionnel consistant à l'isolation des combles (majorité art 24 / charges bâtiment A,B,C,D)- Devis Alliance Isolation/ Planete Eco Solution ET EBS isolation (en cours)
Question n°12 :- Habilitation du Conseil Syndical afin de choisir l'entreprise pour la réalisation des travaux hors budget prévisionnel consistant à l'isolation des combles (majorité art 25 / charges bâtiments A,B,C,D)
Question n°13 :- Utilisation du fonds travaux Loi Alur (majorité art 25-1/Charges Bat. A,B,C,D)
Question n°14 :- Choix de l'entreprise pour le marquage au sol des places de parking (majorité art 24 / charges communes générales)
Question n°15 :- Abondement du fonds de travaux obligatoire (Majorité de l'article 25 / Charges communes Générales)
Question n°16 :- Point sur les impayés (pas de vote)
Question n°17 :- Rappel des obligations d'assurance habitation pour les propriétaires non occupants et de la nouvelle convention entre assureurs 'IRSI'

Résolutions :

Résolution n°1 : - Désignation du président de séance (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

M. HOURDOU Florian est candidat au poste de président de séance

VOTENT POUR	3861 / 3861 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (3861 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. HOURDOU Florian est élu président de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°2 : - Désignation du ou des scrutateur(s) (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

M. BOUETEL Maverick est candidat au poste de président scrutateur de séance

VOTENT POUR	3861 / 3861 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (3861 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

MB

Hf

FBL

M. BOUETEL Maverick est élu scrutateur de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°3 : - Désignation du secrétaire de séance (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

Mme Desert-Lacay Fanny est candidate au poste de secrétaire de séance

VOTENT POUR	3861 / 3861 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (3861 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mme Desert-Lacay Fanny est élue secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°4 : - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/03/21 (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/04/20 au 31/03/21, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

- sans réserve

VOTENT POUR	3861 / 3861 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (3861 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°5 : - Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2023 (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

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 01/04/2023 au 31/03/2024 arrêté à la somme de 56 970 € et sera appelé suivant les modalités ci-après :

Dates d'exigibilité	Montant
-01/04/2023	- 14 242,50 €
-01/07/2023	- 14 242,50 €
-01/10/2023	- 14 242,50 €
-01/01/2024	- 14 242,50 €

VOTENT POUR	3861 / 3861 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (3861 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°6 : - Désignation du Conseil Syndical (majorité Art. 25-1 / Charges communes générales)

Sont candidats au conseil syndical :

M. BOUETEL Maverick est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	3861 / 10000 tantièmes (3861 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
-------------	---

Melle MARTINET Nathalie (132), Melle PERE Corinne (152), Mme MORIEUX EDWIGE (132), M.

MB

FM HF

BOYER Alexis (132), Mme NAVARRET Marie Thérèse (152), SCI M.S.D. (152), Mme ETCHECOPAR Marie Aimée (152), Mme BOUVAL Florence (132), Melle MOLINA Audrey (132), Mme VICENTE Palmira (152), M. JARILLON Christopher (152), Mme MAREST Elisabeth (132), Mme NOGUES Monique (132), Mme JACOT SENAC Paulette (152), M. BOUETEL Maverick (304), M. BAZALGETTE Emmanuel (132), M. JOURDAN Sébastien (207), M. FORGUES Mickael (187), M. CRAUSTE Jean Pierre (110), Melle FORTUNA Fanny (56), Mme ou M. SOUSSENS Jean B. ou Suzanne (56), M. DA COSTA Louis (152), M. HOURDOU Florian (304), M. FERNANDEZ Jean (152), Mme SENAC Paulette (132), M. ou Mme GABAS/BARGAS Alain/Michèle (81)

VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 3861 / 3861 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (3861 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

M. BOUETEL Maverick est élu membre du conseil syndical à l'unanimité des voix exprimées.

M. DA COSTA Louis est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 3861 / 10000 tantièmes (3861 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
Melle MARTINET Nathalie (132), Melle PERE Corinne (152), Mme MORIEUX EDWIGE (132), M. BOYER Alexis (132), Mme NAVARRET Marie Thérèse (152), SCI M.S.D. (152), Mme ETCHECOPAR Marie Aimée (152), Mme BOUVAL Florence (132), Melle MOLINA Audrey (132), Mme VICENTE Palmira (152), M. JARILLON Christopher (152), Mme MAREST Elisabeth (132), Mme NOGUES Monique (132), Mme JACOT SENAC Paulette (152), M. BOUETEL Maverick (304), M. BAZALGETTE Emmanuel (132), M. JOURDAN Sébastien (207), M. FORGUES Mickael (187), M. CRAUSTE Jean Pierre (110), Melle FORTUNA Fanny (56), Mme ou M. SOUSSENS Jean B. ou Suzanne (56), M. DA COSTA Louis (152), M. HOURDOU Florian (304), M. FERNANDEZ Jean (152), Mme SENAC Paulette (132), M. ou Mme GABAS/BARGAS Alain/Michèle (81)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 3861 / 3861 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (3861 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

M. DA COSTA Louis est élu membre du conseil syndical à l'unanimité des voix exprimées.

M. HOURDOU Florian est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 3861 / 10000 tantièmes (3861 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Melle MARTINET Nathalie (132), Melle PERE Corinne (152), Mme MORIEUX EDWIGE (132), M. BOYER Alexis (132), Mme NAVARRET Marie Thérèse (152), SCI M.S.D. (152), Mme ETCHECOPAR Marie Aimée (152), Mme BOUVAL Florence (132), Melle MOLINA Audrey (132), Mme VICENTE Palmira (152), M. JARILLON Christopher (152), Mme MAREST Elisabeth (132), Mme NOGUES Monique (132), Mme JACOT SENAC Paulette (152), M. BOUETEL Maverick (304), M. BAZALGETTE Emmanuel (132), M. JOURDAN Sébastien (207), M. FORGUES Mickael (187), M. CRAUSTE Jean Pierre (110), Melle FORTUNA Fanny (56), Mme ou M. SOUSSENS Jean B. ou Suzanne (56), M. DA COSTA Louis (152), M. HOURDOU Florian (304), M. FERNANDEZ Jean (152), Mme SENAC Paulette (132), M. ou Mme GABAS/BARGAS Alain/Michèle (81)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 3861 / 3861 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (3861 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

M. HOURDOU Florian est élu membre du conseil syndical à l'unanimité des voix exprimées.

M. JOURDAN Sébastien est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 3861 / 10000 tantièmes (3861 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Melle MARTINET Nathalie (132), Melle PERE Corinne (152), Mme MORIEUX EDWIGE (132), M. BOYER Alexis (132), Mme NAVARRET Marie Thérèse (152), SCI M.S.D. (152), Mme ETCHECOPAR Marie Aimée (152), Mme BOUVAL Florence (132), Melle MOLINA Audrey (132), Mme VICENTE Palmira (152), M. JARILLON Christopher (152), Mme MAREST Elisabeth (132), Mme NOGUES Monique (132), Mme JACOT SENAC Paulette (152), M. BOUETEL Maverick (304), M. BAZALGETTE Emmanuel (132), M. JOURDAN Sébastien (207), M. FORGUES Mickael (187), M. CRAUSTE Jean Pierre (110), Melle FORTUNA Fanny (56), Mme ou M. SOUSSENS Jean B. ou Suzanne (56), M. DA COSTA Louis (152), M. HOURDOU Florian (304), M. FERNANDEZ Jean (152), Mme SENAC Paulette (132), Mme GABAS/BARGAS Alain/Michèle (81)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

MB

FOL HF

VOTENT POUR 3861 / 3861 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (3861 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

M. JOURDAN Sébastien est élu membre du conseil syndical à l'unanimité des voix exprimées.

Melle MARTINET Nathalie est candidate au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 3861 / 10000 tantièmes (3861 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
Melle MARTINET Nathalie (132), Melle PERE Corinne (152), Mme MORIEUX EDWIGE (132), M. BOYER Alexis (132), Mme NAVARRET Marie Thérèse (152), SCI M.S.D. (152), Mme ETCHECOPAR Marie Aimée (152), Mme BOUVAL Florence (132), Melle MOLINA Audrey (132), Mme VICENTE Palmira (152), M. JARILLON Christopher (152), Mme MAREST Elisabeth (132), Mme NOGUES Monique (132), Mme JACOT SENAC Paulette (152), M. BOUETEL Maverick (304), M. BAZALGETTE Emmanuel (132), M. JOURDAN Sébastien (207), M. FORGUES Mickael (187), M. CRAUSTE Jean Pierre (110), Melle FORTUNA Fanny (56), Mme ou M. SOUSSENS Jean B. ou Suzanne (56), M. DA COSTA Louis (152), M. HOURDOU Florian (304), M. FERNANDEZ Jean (152), Mme SENAC Paulette (132), Mme GABAS/BARGAS Alain/Michèle (81)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 3861 / 3861 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (3861 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Melle MARTINET Nathalie est élue membre du conseil syndical à l'unanimité des voix exprimées.

M. BAZALGETTE Emmanuel est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 3861 / 10000 tantièmes (3861 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
Melle MARTINET Nathalie (132), Melle PERE Corinne (152), Mme MORIEUX EDWIGE (132), M. BOYER Alexis (132), Mme NAVARRET Marie Thérèse (152), SCI M.S.D. (152), Mme ETCHECOPAR Marie Aimée (152), Mme BOUVAL Florence (132), Melle MOLINA Audrey (132), Mme VICENTE Palmira (152), M. JARILLON Christopher (152), Mme MAREST Elisabeth (132), Mme NOGUES Monique (132), Mme JACOT SENAC Paulette (152), M. BOUETEL Maverick (304), M. BAZALGETTE Emmanuel (132), M. JOURDAN Sébastien (207), M. FORGUES Mickael (187), M. CRAUSTE Jean Pierre (110), Melle FORTUNA Fanny (56), Mme ou M. SOUSSENS Jean B. ou Suzanne (56), M. DA COSTA Louis (152), M. HOURDOU Florian (304), M. FERNANDEZ Jean (152), Mme SENAC Paulette (132), M. ou Mme GABAS/BARGAS Alain/Michèle (81)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

MB

FOL HF

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR	3861 / 3861 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (3861 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. BAZALGETTE Emmanuel est élu membre du conseil syndical à l'unanimité des voix exprimées.

Mme BARGAS Michèle est candidate au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	3861 / 10000 tantièmes (3861 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) Melle MARTINET Nathalie (132), Melle PERE Corinne (152), Mme MORIEUX EDWIGE (132), M. BOYER Alexis (132), Mme NAVARRET Marie Thérèse (152), SCI M.S.D. (152), Mme ETCHECOPAR Marie Aimée (152), Mme BOUVAL Florence (132), Melle MOLINA Audrey (132), Mme VICENTE Palmira (152), M. JARILLON Christopher (152), Mme MAREST Elisabeth (132), Mme NOGUES Monique (132), Mme JACOT SENAC Paulette (152), M. BOUETEL Maverick (304), M. BAZALGETTE Emmanuel (132), M. JOURDAN Sébastien (207), M. FORGUES Mickael (187), M. CRAUSTE Jean Pierre (110), Melle FORTUNA Fanny (56), Mme ou M. SOUSSENS Jean B. ou Suzanne (56), M. DA COSTA Louis (152), M. HOURDOU Florian (304), M. FERNANDEZ Jean (152), Mme SENAC Paulette (132), Mme GABAS/BARGAS Alain/Michèle (81)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR	3861 / 3861 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (3861 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mme BARGAS Michèle est élue membre du conseil syndical à l'unanimité des voix exprimées.

M. FORGUES Mickael est candidat au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	3861 / 10000 tantièmes (3861 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) Melle MARTINET Nathalie (132), Melle PERE Corinne (152), Mme MORIEUX EDWIGE (132), M. BOYER Alexis (132), Mme NAVARRET Marie Thérèse (152), SCI M.S.D. (152), Mme ETCHECOPAR Marie Aimée (152), Mme BOUVAL Florence (132), Melle MOLINA Audrey (132), Mme VICENTE Palmira (152), M. JARILLON Christopher (152), Mme MAREST Elisabeth (132), Mme NOGUES Monique (132), Mme JACOT SENAC Paulette (152), M. BOUETEL Maverick (304), M. BAZALGETTE Emmanuel (132), M. JOURDAN Sébastien (207), M. FORGUES Mickael
-------------	--

(187), M. CRAUSTE Jean Pierre (110), Melle FORTUNA Fanny (56), Mme ou M. SOUSSENS Jean B. ou Suzanne (56), M. DA COSTA Louis (152), M. HOURDOU Florian (304), M. FERNANDEZ Jean (152), Mme SENAC Paulette (132), Mme GABAS/BARGAS Alain/Michèle (81)

VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR 3861 / 3861 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (3861 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

M. FORGUES Mickael est élu membre du conseil syndical à l'unanimité des voix exprimées.

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.

Résolution n°7 : - Travaux hors budget prévisionnel consistant au remplacement du moteur de l'ascenseur du bâtiment C (majorité art 24 / charges esc. Bat C)

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 remplacement du moteur ascenseur du bâtiment C
- choisit l'entreprise SCHINDLER pour un montant de 8 250 €uros T.T.C.

L'assemblée générale, afin de financer ces travaux, autorise le syndic à :

- utiliser le fonds travaux Loi Alur pour un montant de 2 721.48€, suivant les modalités définies à la résolution suivante.
- procéder à des appels de provisions, selon la clé de répartition charges ascenseur bâtiment C suivant les modalités ci-après de manière à ce que le Syndic soit en mesure de régler les situations de l'entreprise, à savoir :

- Le 15/04/2022 pour 100%

VOTENT POUR 8436 / 8436 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (8436 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°8 : - Honoraires du Syndic pour les travaux hors budget prévisionnel consistant au remplacement du moteur de l'ascenseur de l'entrée C (majorité art 24 / charges asc C.)

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

MB

for Hf

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 % soit 450€ TTC
- travaux de 8 000 € à 20 000 € HT5 %
- travaux de 20 000 € à 45 000 € HT ..4 %
- travaux au-delà de 45 000 € HT3 %

VOTENT POUR	8436 / 8436 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (8436 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°9 : - Utilisation du fonds travaux Loi Alur (majorité art 25-1/Charges Asc. C)

L'assemblée générale décide pour le financement des travaux de remplacement du moteur de l'ascenseur C (résolution précédente) d'utiliser en totalité/ou partiellement le fonds travaux Loi Alur pour un montant de 2 721.48€, Conformément à l'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965, cette affectation tiendra compte de l'existence de parties communes spéciales ou des clefs de répartition des charges applicables à ces travaux.

Les lots des copropriétaires non concernés par ces travaux, ne verront pas imputé leur quote-part du fonds travaux Loi Alur.

VOTENT POUR	8436 / 8436 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (8436 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Départ de : M. CRAUSTE Jean Pierre (110)

Résolution n°10 : - Travaux de modernisation des ascenseurs (majorité art 24 / charges bat A,B,C,D)

L'expert de la société ASCATEC (organisme de contrôle technique des ascenseurs) a émis des comptes-rendus de visite régulièrement et estime qu'il serait désormais nécessaire d'envisager une rénovation importante afin de fiabiliser et pérenniser le fonctionnement futur des appareils.

Vous trouverez en annexes, les comptes-rendus de 2021 dans lesquels et pour chaque appareil, l'expert a listé et estimé financièrement les travaux à envisager (Nota: depuis, le groupe de traction actuellement HS du Bat C va être remplacé par Schindler , il faudra donc retirer 7000 € HT du montant de travaux estimé pour cet appareil).

Ces estimations de travaux sont en 'hypothèse haute', sans effet de volume et sans effet d'appel d'offres, ce qui tend à dire, que si les conditions sont requises via un appel d'offres, les prix annoncés seront sous ces estimations.

Par ailleurs, en amont de la phase de modernisation, un diagnostic amiante avant travaux sera à effectuer.

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 de mandater le bureau de contrôle ASCATEC afin de faire un appel d'offre sur une modernisation complète des 4 ascenseurs.

Les devis proposés suite à cet appel d'offre seront proposés lors de l'Assemblée Générale de septembre 2022.

VOTENT POUR 2032 / 3295 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2032 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 1263 / 3295 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1263 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Melle PERE Corinne (192), M. BOYER Alexis (165), Mme NOGUES Monique (165), Mme JACOT SENAC Paulette (192), M. HOURDOU Florian (384), Mme SENAC Paulette (165)

ABSTENTION 1044 (Total tantièmes: 10000) (1044 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Melle MARTINET Nathalie (165), Mme NAVARRET Marie Thérèse (192), Melle MOLINA Audrey (165), M. JARILLON Christopher (192), Mme MAREST Elisabeth (165), M. FORGUES Mickael (165)

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

Résolution n°11 : - Travaux hors budget prévisionnel consistant à l'isolation des combles (majorité art 24 / charges bâtiment A,B,C,D)- Devis Alliance Isolation/ Planete Eco Solution ET EBS isolation (en cours)

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 d'isolation des combles
- choisit l'entreprise ALLIANCE ISOLATION pour un montant de 528.39€uros T.T.C.

L'assemblée générale, afin de financer ces travaux, autorise le syndic à procéder à des appels de provisions, selon la clé de répartition charges bâtiments A,B,C,D, et suivant les modalités ci-après de manière à ce que le Syndic soit en mesure de régler les situations de l'entreprise, à savoir :

Dates d'exigibilité
100% au 15/04/2022

VOTENT POUR 4339 / 4339 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4339 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°12 : - Habilitation du Conseil Syndical afin de choisir l'entreprise pour la réalisation des travaux hors budget prévisionnel consistant à l'isolation des combles (majorité art 25 / charges bâtiments A,B,C,D)

Le Syndicat des copropriétaires donne mandat au Conseil Syndical de :

- choisir l'entreprise dans le cadre des travaux d'isolation des combles
- pour un budget maximum de 520 €

VOTENT POUR 4339 / 10000 tantièmes (4339 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Melle MARTINET Nathalie (165), Melle PERE Corinne (192), Mme MORIEUX EDWIGE (165), M. BOYER Alexis (165), Mme NAVARRET Marie Thérèse (192), SCI M.S.D. (192), Mme ETCHECOPAR Marie Aimée (192), Mme BOUVAL Florence (165), Melle MOLINA Audrey (165), Mme VICENTE Palmira (193), M. JARILLON Christopher (192), Mme MAREST Elisabeth (165), Mme NOGUES Monique (165), Mme JACOT SENAC Paulette (192), M. BOUETEL Maverick (384), M. BAZALGETTE Emmanuel (165), M. JOURDAN Sébastien (192), M. FORGUES Mickael (165), M. DA COSTA Louis (192), M. HOURDOU Florian (384), M. FERNANDEZ Jean (192), Mme SENAC Paulette (165)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second

MB

FA HF

peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR	4339 / 4339 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4339 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°13 : - Utilisation du fonds travaux Loi Alur (majorité art 25-1/Charges Bat. A,B,C,D)

L'assemblée générale décide pour le financement des travaux d'isolation des combles (résolution précédente) d'utiliser en totalité/ou partiellement le fonds travaux Loi Alur pour un montant de €
Conformément à l'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965, cette affectation tiendra compte de l'existence de parties communes spéciales ou des clefs de répartition des charges applicables à ces travaux.
Les lots des copropriétaires non concernés par ces travaux, ne seront pas imputé leur quote-part du fonds travaux Loi Alur.

VOTENT POUR	NEANT
VOTENT CONTRE	4339 / 10000 tantièmes (4339 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°14 : - Choix de l'entreprise pour le marquage au sol des places de parking (majorité art 24 / charges communes générales)

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 :

- choisit l'entreprise RIVAS Benjamin pour un montant de 1790 €uros T.T.C.

VOTENT POUR	3544 / 3544 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (3544 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	207 (Total tantièmes: 10000) (207 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. JOURDAN Sébastien (207)

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

Résolution n°15 : Abondement du fonds de travaux obligatoire (Majorité de l'article 25 / Charges communes Générales)

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 2022 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 2023 est fixé à 5% du budget prévisionnel avec faculté de révision lors de l'assemblée chargée d'approuver les comptes de l'exercice 2022.

MB

FOL HF

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.

VOTENT POUR	3751 / 10000 tantièmes (3751 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
	Melle MARTINET Nathalie (132), Melle PERE Corinne (152), Mme MORIEUX EDWIGE (132), M. BOYER Alexis (132), Mme NAVARRET Marie Thérèse (152), SCI M.S.D. (152), Mme ETCHECOPAR Marie Aimée (152), Mme BOUVAL Florence (132), Melle MOLINA Audrey (132), Mme VICENTE Palmira (152), M. JARILLON Christopher (152), Mme MAREST Elisabeth (132), Mme NOGUES Monique (132), Mme JACOT SENAC Paulette (152), M. BOUETEL Maverick (304), M. BAZALGETTE Emmanuel (132), M. JOURDAN Sébastien (207), M. FORGUES Mickael (187), Melle FORTUNA Fanny (56), Mme ou M. SOUSSENS Jean B. ou Suzanne (56), M. DA COSTA Louis (152), M. HOURDOU Florian (304), M. FERNANDEZ Jean (152), Mme SENAC Paulette (132), Mme GABAS/BARGAS Alain/Michèle (81)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR	3751 / 3751 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (3751 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°16 : -Point sur les impayés (pas de vote)

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

MB

ra H f

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°17 : Rappel des obligations d'assurance habitation pour les propriétaires non occupants et de la nouvelle convention entre assureurs 'IRSI'

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).

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19h56 .

LE PRESIDENT



LE SCRUTATEUR



LA 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.

Coordonnées de vos correspondants

Accueil

05.62.44.75.48

Gestionnaire d'immeubles :

Fanny DESERT-LACAY : fanny.desert-lacay@squarehabitat.fr

Assistante Syndic :

Caroline MARTINS: caroline.martins@squarehabitat.fr

Service Comptabilité :

Sophie ARTIGUE: sophie.artigue@squarehabitat.fr
(sur rendez vous et joignable par téléphone de 11h30 à 12h30 et de 16h30 à 17h30)

Contentieux et recouvrement :

Sophie BRAULT sophie.brault@squarehabitat.fr

Votre agence est ouverte :

Du lundi au vendredi :

de

9h00 à 12h00

et de

14h00 à 18h00.

MB

FOL HF