

Copropriété :
LA VILLA
83, rue du Régiment de Bigorre
65000 TARBES

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
du jeudi 29 octobre 2020

Le jeudi 29 octobre 2020 à 16:00, les copropriétaires de la résidence LA VILLA sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

Hotel BRAUHAUBAN, rue BRAUHAUBAN 65000 Tarbes
Salle Henri Borde RDC

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 17 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 780 sur 1000.

Sont présents ou représentés:

Mme AUTHIER Nathalie (33), Mrs CASTAING Mathieu et Daniel (40), M. CAZANAVE Michel (24), Mr CHAPELIN Anthony (25), Mme CHEREDNICHENKO LILIYA (96), Mme DEDIEU Gilberte (36) Représenté(e) par Mme TREMEGE Estelle, M. DUHOUSSEY Fabrice (21), Mme DULOUT Catherine (67), M. FERNANDEZ Jean (72) Représenté(e) par Mme TREMEGE Estelle, M. JAMMES Alain (68), IND. LAPEZE (4) Représenté(e) par Mme TREMEGE Estelle, M. PESCADERE Fabien (68), M. ou Mme PETRARU Jean Michel (45), M. ou Mme POSER Patrick (19), M. ROMERO Dominique (19) Représenté(e) par Mme PARDINA Rose Marie, Mme TERREE Regine (112), Mme TREMEGE Estelle (31)

0 Copropriétaires sont présents par Correspondance :

NEANT

Sont absents et non représentés:

Mr BARON Jean-Luc (55), M. BATTISTI Serge (30), M. COUDEYRAS Alexandre (20), M. DUBOSC Florent (7), M. GOMEZ José (32), M. LAVAL Frédéric (14), M. MARCHAND Christophe (21), Mr et MME MATHET Paul (25), M. SAINT LAURENS Robert (6), M. ZAPATA Antoine (10)

ORDRE DU JOUR

- 1 - Désignation président
- 2 - Désignation scrutateur
- 3 - Désignation secrétaire
- 4 - Approbation des comptes
- 5 - Budget prévisionnel
- 6 - Réfection mur côté OUEST
- 7 - Utilisat. fds trx loi Alur 1-1
- 8 - Habilitation CS 2
- 9 - Honoraires syndic Trx 3
- 10 - Souscription DO 4
- 11 - Souscription SPS 5
- 12 - Mise aux normes colonnes eaux usées

- 13 - Utilisat. fds trx loi Alur 1-1
- 14 - Habilitation CS 2
- 15 - Honoraires syndic Trx 3
- 16 - Souscription DO 4
- 17 - Souscription SPS 5
- 18 - Reprise entourage cheminée
- 19 - Utilisat. fds trx loi Alur 1-1
- 20 - Habilitation CS 2
- 21 - Honoraires syndic Trx 3
- 22 - Souscription DO 4
- 23 - Souscription SPS 5
- 24 - Tracage place de parking
- 25 - Utilisat. fds trx loi Alur 1-1
- 26 - Habilitation CS 2
- 27 - Honoraires syndic Trx 3
- 28 - Attribution des places de parking
- 29 - Demande autorisation M et Mme CASTAING
- 30 - Souscription contrats ménage
- 31 - Nuisances résidents (pas de vote)
- 32 - Abondement Fonds travaux
- 33 - Transfert Colonne montantes
- 34 - Point sur les travaux
- 35 - POINT SUR LES IMPAYES
- 36 - Rappel ass PNO

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

Mme TREMEGE Estelle est candidate au poste de présidente de séance

VOTENT POUR	568 / 568 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (568 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mme TREMEGE Estelle est élue présidente 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)

Mr BARON Jean-Luc est candidat au poste de scrutateur. Aucune autre candidature n'est soumise à l'assemblée.

VOTENT POUR	568 / 568 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (568 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mr BARON Jean-Luc est élu scrutateur de la 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 BAGNERIS Camille est candidate au poste de secrétaire de séance

VOTENT POUR	568 / 568 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (568 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mme BAGNERIS Camille est élue secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

JLB
CB
ET

Arrivée de : Mme TERREE Regine (112), M. ROMERO Dominique (19) Représenté par Mme PARDINA Rose Marie, Mme CASTAING Sabine (40)

Résolution n°4 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/19 (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

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	739 / 739 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (739 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.

Arrivée de : Mme CHEREDNICHENKO LILIYA (96)

Résolution n°5 : Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2021 (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 01/01/2021 au 31/12/2021 arrêté à la somme de

15 740,00 € et sera appelé suivant les modalités ci-après :

Dates d'exigibilité Montant ou %

-01/01/2021- 3 935,00 €

-01/04/2021- 3 935,00 €

-01/07/2021- 3 935,00 €

-01/10/2021- 3 935,00 €

VOTENT POUR	835 / 835 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (835 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 : Travaux hors budget prévisionnel consistant à réfection mur côté OUEST Bât. D (majorité art 24 / charges bâtiment D) - devis PAMBRUN, devis VRB

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 ne pas effectuer les travaux.

VOTENT POUR	288 / 970 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (288 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
Mme CHEREDNICHENKO LILIYA (288)	
VOTENT CONTRE	682 / 970 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (682 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°7 : -Utilisation du fonds travaux Loi Alur (majorité art 25-1/Charges charges bâtiment D)

Résolution non votée

Résolution n°8 : Habilitation du Conseil Syndical afin de choisir l'entreprise pour la réalisation des travaux hors budget prévisionnel consistant à réfection mur côté OUEST Bât. D (majorité art 25 / charges charges bâtiment D)

Résolution non votée

Résolution n°9 : Honoraires du Syndic pour les travaux hors budget prévisionnel consistant à réfection mur côté OUEST Bât. D (majorité art 24 / charges charges bâtiment D)

Résolution non votée

Résolution n°10 : Souscription d'une assurance Dommage-Ouvrage pour les travaux de réfection mur côté OUEST Bât. D (majorité art 24 / charges charges bâtiment D)

Résolution non votée

Résolution n°11 : Souscription d'une assistance à maîtrise d'œuvre et/ou de coordinateur sécurité travaux (majorité art 24 / charges charges bâtiment D)

Résolution non votée

Résolution n°12 : Travaux hors budget prévisionnel consistant à mise aux normes colonnes eaux usées Bât. D (majorité art 24 / charges bâtiment D) - devis SARL DUPUY PC, devis BAJON (en attente)

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'autoriser Mme CHEREDNICHENKO a effectuer les travaux de mises aux normes colonnes eaux usées Bât D à sa charges financière exclusivement. Mme CHEREDNICHENKO s'engage à souscrire une assurance dommage ouvrage et à la transmettre au gestionnaire syndic de la copropriété. Ces travaux devront être effectués sous le contrôle du gestionnaire syndic de la copropriété.

VOTENT POUR 469 / 970 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (469 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. PESCADERE Fabien (48), Mme CHEREDNICHENKO LILIYA (288), Mrs CASTAING Mathieu et Daniel (133)

VOTENT CONTRE 501 / 970 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (501 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°13 : -Utilisation du fonds travaux Loi Alur (majorité art 25-1/Charges charges bâtiment D)

Résolution non votée

Résolution n°14 : Habilitation du Conseil Syndical afin de choisir l'entreprise pour la réalisation des travaux hors budget prévisionnel consistant à mise aux normes colonnes eaux usées Bât. D (majorité art 25 / charges bâtiment D)

Résolution non votée

Résolution n°15 : Honoraires du Syndic pour les travaux hors budget prévisionnel consistant à mise aux normes colonnes eaux usées Bât. D (majorité art 24 / charges charges bâtiment D)

Résolution non votée

SLB

AB
ET

Résolution n°16 : Souscription d'une assurance Dommage-Ouvrage pour les travaux de mise aux normes colonnes eaux usées Bât. D (majorité art 24 / charges charges bâtiment D)

Résolution non votée

Résolution n°17 : Souscription d'une assistance à maîtrise d'œuvre et/ou de coordinateur sécurité travaux (majorité art 24 / charges charges bâtiment D)

Résolution non votée

Résolution n°18 : Travaux hors budget prévisionnel consistant à reprise de l'entourage de cheminée (majorité art 24 / charges bâtiment B) - devis MUN, devis VERTICAL RENO BAT, devis ATO (en attente)

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 consistant à la reprise de l'entourage de cheminée
- choisit l'entreprise Didier MUN pour un montant de 1942.38 euros 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 bâtiment B, 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 Montant ou %

-- 01/12/2020 50%

-- 01/02/2021 50%

VOTANT POUR	870 / 870 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (870 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTANT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°19 : -Utilisation du fonds travaux Loi Alur (majorité art 25-1/ charges bâtiment B)

Résolution non votée

Résolution n°20 : Habilitation du Conseil Syndical afin de choisir l'entreprise pour la réalisation des travaux hors budget prévisionnel consistant à reprise de l'entourage de cheminée (majorité art 25 / charges bâtiment B)

Résolution non votée

Résolution n°21 : Honoraires du Syndic pour les travaux hors budget prévisionnel consistant à reprise de l'entourage de cheminée (majorité art 24 / charges bâtiment B)

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 € HT 7 %
- travaux de 2 000 € à 8 000 € HT 6 %
- travaux de 8 000 € à 20 000 € HT 5 %
- travaux de 20 000 € à 45 000 € HT 4 %
- travaux au-delà de 45 000 € HT 3 %

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution N° 18, s'élèvent à 7 % du montant hors taxe des travaux.

L'assemblée générale, afin de financer ces honoraires, autorise le syndic à procéder à des appels de provisions, selon la clé de répartition des charges communes générales, et suivant les modalités ci-après :

Dates d'exigibilité Montant ou %

- 01/12/2020 50%
- 01/02/2021 50%

VOTENT POUR	870 / 870 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (870 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°22 : Souscription d'une assurance Dommage-Ouvrage pour les travaux de reprise de l'entourage de cheminée (majorité art 24 / charges charges bâtiment B)

VOTENT POUR	NEANT
VOTENT CONTRE	870 / 870 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (870 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°23 : Souscription d'une assistance à maîtrise d'œuvre et/ou de coordinateur sécurité travaux (majorité art 24 / charges charges bâtiment B)

VOTENT POUR	NEANT
VOTENT CONTRE	870 / 870 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (870 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°24 : Travaux hors budget prévisionnel consistant à traçage des places de parking (majorité art 24 / charges communes générales) - devis ARANDA SERVICES, devis BRUN (en attente)

VOTENT POUR	NEANT
VOTENT CONTRE	692 / 692 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (692 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	143 (Total tantièmes: 1000) (143 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Mme TREMEGE Estelle (31), Mme TERREE Regine (112)

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

JLB
CB
ET

Résolution n°25 : -Utilisation du fonds travaux Loi Alur (majorité art 25-1/Charges Communes Générales)

Résolution non votée

Résolution n°26 : Habilitation du Conseil Syndical afin de choisir l'entreprise pour la réalisation des travaux hors budget prévisionnel consistant à traçage des places de parking (majorité art 25 / charges communes générales)

Résolution non votée

Résolution n°27 : Honoraires du Syndic pour les travaux hors budget prévisionnel consistant à traçage des places de parking (majorité art 24 / charges communes générales)

Résolution non votée

Résolution n°28 : Attribution des places de parking (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

La location d'un emplacement est de 15 euros par mois.

L'attribution ci-après prendra effet le 01/01/2021

Les places sont attribués de la façon suivante :

- | | |
|--|---------------|
| - 1 JAMMES | - 2 AUTHIER |
| - 3 DULOUT | - 4 PETRARU |
| - 5 CAZANAVE | - 6 DUHOUSSEY |
| - 7 PESCADERE | - 8 AUTHIER |
| - 9 CHAPELIN | - 10 BARON |
| - 11 PESCADERE | - 12 POSER |
| -14 Supprimée pour cause de gêne sur un garage privatif. | |

VOTENT POUR 835 / 835 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (835 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 : Mr BARON Jean-Luc (55)

Résolution n°29 : Demande de M. et Mme CASTAING d'autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par les copropriétaires et à leurs frais (majorité Art. 25-1) - demande en annexe

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 les copropriétaires le souhaitant à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

- Mise en place d'une ventouse en façade pour la mise aux normes de l'évacuation d'une chaudière située en partie privative.
- Raccordement d'évacuation des eaux usées sur une colonne existante.
- Réalisation d'une ouverture en façade pour la mise en place d'une évacuation de hotte filtrante.

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 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

Les copropriétaires restera(ront) seuls responsables 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.

JLB
OB
ET

VOTENT POUR 668 / 780 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (668 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE 112 / 780 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (112 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
Mme TERREE Regine (112)
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°30 : Souscription contrats ménage (majorité Art. 24) - devis BIGORRE ENTRETIEN 2, devis ERHMAN

VOTENT POUR NEANT
VOTENT CONTRE 780 / 780 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (780 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°31 : Nuisances résidents

L'assemblée générale rappelle que les résidents sont dans l'obligation de respecter le tri sélectif.
Pour rappel chaque propriétaire non occupant est responsable des actes d'insivilités de leurs locataires.
L'assemblée générale demande au respect du règlement intérieur afin de préserver le bon vivre de la copropriété.

Résolution non votée

Résolution n°32 : 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 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.

VOTENT POUR 780 / 1000 tantièmes (780 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

JLB
CB
ET

Résolution n°33 : Transfert définitif, par anticipation et à titre gracieux au profit du réseau public de distribution d'électricité des colonnes montantes électriques communes se situant au sein de l'immeuble (majorité art 25 / charges communes générales)

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	780 / 1000 tantièmes (780 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°34 : -Point sur les travaux (pas de vote)

Résolution non votée

Résolution n°35 : -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

JLB
CB
ET

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 non votée

Résolution n°36 : Rappel des nouvelles obligations d'assurance habitation pour les propriétaires non occupants et de la nouvelle convention entre assureurs 'IRSI'

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 non votée

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19h29.

LES SCRUTATEURS

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.

SQUARE HABITAT

Vous avez un projet de vente ou d'achat ?

117 rue Maréchal Foch

BP 133



Julien PEREIRA julien.pereira@squarehabitat.fr ☎ 05.62.44.75.38

65001 TARBES Cedex

Tel. : 05.62.44.75.48

Email : tarbes-foch@squarehabitat.fr

Contactez notre assistante en transaction immobilière :

Copropriété :	S814	LA VILLA
N° Copropriétaire :	PCAZANA	
N° de Lots	96/97	
<u>Avances</u>	Fonds de roulem	47,23
	Fonds Loi Alur	47,48
	Fonds Loi Alur	

M. CAZANAVE Michel

2, rue des ursulines

65000 TARBES

FRANCE

TARBES CEDEX , le 19/11/2020

REDDITION DES COMPTES DEFINITIFS 2019

Page N° 1

REDDITION DES CHARGES

DECOMPTE DE CHARGES

Période : du 01/01/2019 au 31/12/2019

MONTANT A
REPARTIR

PRORATA

NB DE TANTIEMES
TOTAUX

INDIVID.

QUOTE-PART-
TOTALE

QUOTE-PART-
LOCATIF

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

Lot 96 Appartement

EAU FROIDE BATIMENT & COMMUNS	27,47		1 000	22	0,60	0,60
ELECTRICITE CPTEUR 935	98,73		1 000	22	2,17	2,17
NETTOYAGE SORTIE POUBELLES	155,99		1 000	22	3,43	3,43
CONTRAT MAINTENANCE BATIMENT	279,95		1 000	22	6,16	6,16
MAINTENANCE PORTAIL	336,60		1 000	22	7,41	7,41
CONTRAT MAINTENANCE BAT NR	46,00		1 000	22	1,01	
ENTRETIEN & REPARATIONS	73,15		1 000	22	1,61	1,61
ENTRETIEN PORTAIL NR	181,50		1 000	22	3,99	
ASSURANCE MULTIRISQUES	3 140,77		1 000	22	69,10	
HONORAIRES SYNDIC	3 766,84		1 000	22	82,87	
FRAIS DE TIMBRES	6,00		1 000	22	0,13	
FRAIS DE TIMBRES	698,18		1 000	22	15,36	
Honoraires divers	360,00		1 000	22	7,92	
Divers services extérieurs	300,00		1 000	22	6,60	
SALAIRE EMPLOYE IMMEUBLE	559,58		1 000	22	12,31	12,31
CHARGES SOCIALES	1 953,41		1 000	22	42,98	42,98
Services bancaires & assimilés	12,47		1 000	22	0,27	
LOCATION PARTIES COMMUNES	-2 115,00		1 000	22	-46,53	
Produits financiers	-2,95		1 000	22	-0,06	
ELECTRICITE CPTEUR 705	133,36		609	120	26,28	26,28
MENAGE ESCALIER C	333,74		609	120	65,76	65,76
Telephone Interphone	437,76		25	1	17,51	17,51
Eau Froide DU 01/01/19 AU 31/12/2019 2088 - 2134	4 059,07		1 068	46	174,83	174,83
Total Charges Lot 96 Appartement	14 842,63		-	-	501,71	361,05

Lot 97 Couloir

EAU FROIDE BATIMENT & COMMUNS	27,47		1 000	2	0,05	0,05
ELECTRICITE CPTEUR 935	98,73		1 000	2	0,20	0,20
NETTOYAGE SORTIE POUBELLES	155,99		1 000	2	0,31	0,31

	MONTANT A REPARTIR	PRORATA	NB DE TANTIEMES TOTALS	INDIVID.	QUOTE-PART TOTALE	QUOTE-PART LOCATIF
CONTRAT MAINTENANCE BATIMENT	279,95		1 000		2	0,56
MAINTENANCE PORTAIL	336,60		1 000		2	0,67
CONTRAT MAINTENANCE BAT NR	46,00		1 000		2	0,09
ENTRETIEN & REPARATIONS	73,15		1 000		2	0,15
ENTRETIEN PORTAIL NR	181,50		1 000		2	0,36
ASSURANCE MULTIRISQUES	3 140,77		1 000		2	6,28
HONORAIRES SYNDIC	3 766,84		1 000		2	7,53
FRAIS DE TIMBRES	6,00		1 000		2	0,01
FRAIS DE TIMBRES	698,18		1 000		2	1,40
Honoraires divers	360,00		1 000		2	0,72
Divers services extérieurs	300,00		1 000		2	0,60
SALAIRE EMPLOYE IMMEUBLE	559,58		1 000		2	1,12
CHARGES SOCIALES	1 953,41		1 000		2	3,91
Services bancaires & assimilés	12,47		1 000		2	0,02
LOCATION PARTIES COMMUNES	-2 115,00		1 000		2	-4,23
Produits financiers	-2,95		1 000		2	-0,01
ELECTRICITE CPTEUR 705	133,36		609		11	2,41
MENAGE ESCALIER C	333,74		609		11	6,03
Eau Froide DU 01/01/19 AU 31/12/2019	4 059,07		1 068			
Total Charges Lot 97 Couloir	14 404,87					28,18
TOTAL CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						529,89
Provisions à déduire						-574,56
SOLDE CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						-44,67
CHARGES TRAVAUX ET AUTRES OP. EXCEPTIONNELLES						
Opérations exceptionnelles						
Lot 96 Appartement						
Charges diverses de gest° cour	0,26		1 000		22	0,01
Total Travaux Lot 96 Appartement	0,27					0,01
Lot 97 Couloir						
Charges diverses de gest° cour	0,26		1 000		2	
Solde opérations exceptionnelles						0,01

Dont TVA

34,37

Solde reddition

-44,66

RELEVÉ DE VOTRE COMPTE AU 19/11/2020

DATE	DESIGNATION OPERATION	CHARGES	REGLEMENTS	SOLDE
01/01/2019	LOCATION PARKING 1T 2019	45,00		45,00
01/01/2019	FONDS TRAVAUX LOI ALUR	5,23		50,23
01/01/2019	Appel du 01/01/2019 au 31/03/2019	133,27		183,50
01/01/2019	A nouveau du 01/01/2019	21,08		204,58
15/01/2019	Prélèvement CAZANAVE Michel		183,50	21,08
01/04/2019	LOCATION PARKING 2T 2019	45,00		66,08
01/04/2019	FONDS TRAVAUX LOI ALUR	5,23		71,31
01/04/2019	Appel du 01/04/2019 au 30/06/2019	142,69		214,00
15/04/2019	Prélèvement CAZANAVE Michel		192,92	21,08
01/07/2019	LOYER 3 E TRIM 2019	45,00		66,08
01/07/2019	FONDS TRAVAUX LOI ALUR	5,23		71,31
01/07/2019	Appel du 01/07/2019 au 30/09/2019	149,30		220,61
15/07/2019	Prélèvement CAZANAVE Michel		220,61	
01/10/2019	FONDS TRAVAUX LOI ALUR	5,23		5,23
01/10/2019	Appel du 01/10/2019 au 31/12/2019	149,30		154,53
01/10/2019	LOYER PARKING 3E T 2019	45,00		199,53
31/10/2019	Prélèvement CAZANAVE Michel		154,53	45,00
31/12/2019	Solde charges pour opérations courantes		44,67	0,33
31/12/2019	Solde Opérations exceptionnelles	0,01		0,34
01/01/2020	APPEL FDS TRAVAUX LOI ALUR	5,26		5,60
01/01/2020	LOYER PARKING 1ET 2020	45,00		50,60
01/01/2020	Appel du 01/01/2020 au 31/03/2020	154,23		204,83
15/01/2020	Prélèvement CAZANAVE Michel		249,49	-44,66

RELEVÉ DE VOTRE COMPTE AU 19/11/2020

Report

DATE	DESIGNATION OPERATION	CHARGES	REGLEMENTS	SOLDE
01/04/2020	APPEL FDS TRAVAUX LOI ALUR	5,26		-39,40
01/04/2020	Appel du 01/04/2020 au 30/06/2020	154,23		114,83
01/04/2020	LOCATION PARKINGS	45,00		159,83
15/04/2020	Prélèvement CAZANAVE Michel		159,49	0,34
01/07/2020	APPEL FDS TRAVAUX LOI ALUR	5,26		5,60
01/07/2020	Appel du 01/07/2020 au 30/09/2020	146,06		151,66
01/07/2020	LOCATION PARKINGS	45,00		196,66
15/07/2020	Prélèvement CAZANAVE Michel		196,32	0,34
01/10/2020	LOCATION PARKING 4EME T 2020	45,00		45,34
01/10/2020	APPEL FDS TRAVAUX LOI ALUR	5,26		50,60
01/10/2020	Appel du 01/10/2020 au 31/12/2020	146,06		196,66
15/10/2020	Prélèvement CAZANAVE Michel		241,32	-44,66
	TOTAL	1 598,19	1 642,85	
Ne rien payer			-44,66	

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

Le syndic rappelle les dispositions du présent article sur les appels de fonds qu'il adresse aux copropriétaires.



STATE OF TEXAS

Item	1980	1981	Description	1980
1	1000	1000	...	1000
2	2000	2000	...	2000
3	3000	3000	...	3000
4	4000	4000	...	4000
5	5000	5000	...	5000
6	6000	6000	...	6000
7	7000	7000	...	7000
8	8000	8000	...	8000
9	9000	9000	...	9000
10	10000	10000	...	10000

This document is a true and correct copy of the original as shown to the undersigned on this date. It is hereby certified that the same is a true and correct copy of the original as shown to the undersigned on this date.

Notary Public in and for the State of Texas

My Commission Expires on _____

1980-1981