

TRANSACTIONS - GESTION  
IMMOBILIERES

ACHAT - VENTE / GESTION - LOCATION

Tél. : 05.62.44.75.48

Email : tarbes-foch@squarehabitat.fr



P2  
S:\*

32813751/49168/0270/C4 1/9  
D.920792627803637439

SCI CABOS CHA CASTELLARIN  
5 rue Georges Magnoac  
65000 TARBES

65000 TARBES  
FRANCE

Tarbes, le 16/12/21

Objet: Compte-rendu Assemblé Générale  
MAGNOAC

Messieurs,

Veillez trouver ci-joint le compte rendu de l'assemblée générale de la résidence MAGNOAC, ainsi que votre décompte de charges.

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

Le Syndic

LE AVANTAGE D'AVANCE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Copropriété :  
MAGNOAC  
5 rue Georges Magnoac  
65000 TARBES

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE  
du vendredi 25 juin 2021**

Le vendredi 25 juin 2021, les copropriétaires de la résidence MAGNOAC sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale :

**EN NON PRESENTIEL ET PAR VOTES PAR CORRESPONDANCE UNIQUEMENT**

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

Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par les copropriétaires, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants qui indique que 4 copropriétaires sont présents par formulaire de vote par correspondance, soit 6846 sur 10000.

**4 copropriétaires présents suivant vote par correspondance :**

Mme BASEILHAC Françoise /E (2462), SCI CABOS CHA CASTELLARIN (1975), M. CHA PIERRE-EMMANUEL (2369), Indivision LANSAC (40)

**Sont absents et non représentés :**

SCI ARABESQUE (2206), Melle PRATDESSUS Christine (948)

**Ordre du jour :**

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

Question n°2 : - Désignation du secrétaire de séance (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

Question n°3 : - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2020 (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

Question n°4 : - Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2022 (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

Question n°5 : - Désignation du syndic SQUARE HABITAT (copie contrat jointe) (Majorité Art. 25-1 / Charges communes générales)-choix A: 12 mois, Choix B: 24 mois, Choix C: 36 mois.

Question n°5a : 12 MOIS 30/06/2022

Question n°5b : 24 MOIS 30/06/2023

Question n°5c : 36 MOIS 30/06/2024

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

Question n°7 : - Désignation du Conseil Syndical (majorité Art. 25-1 / Charges communes générales)-  
Candidature Mme CHA.

Question n°8 : - Désignation du Conseil Syndical (majorité Art. 25-1 / Charges communes générales)-  
Candidature SCI Arabesque.

Question n°9 : Travaux hors budget prévisionnel consistant au ravalement de la façade (majorité art 24 / Charges Batiment A) - Choix A ou Choix B.

Question n°9a : FACE SUD UNIQUEMENT

**Question n°9b : FACE SUD EST ET OUEST**

**Question n°10 : - Proposition NERIN consistant au ravalement de la façade ( majorité art 24 / charges Batiment A)**

**Question n°11 : - Proposition PAILHE consistant au ravalement de façade ( majorité art 24 / charges Batiment A)**

**Question n°12 : - Proposition EHRMANN consistant au ravalement de façade ( majorité art 24 / charges Batiment A)**

**Question n°13 : - Honoraires du Syndic pour les travaux hors budget prévisionnel consistant au ravalement de façade (majorité art 24 / charges batiment A)**

**Question n°14 : - Travaux hors budget prévisionnel consistant au remplacement de l'évacuation horizontale des eaux usées ( majorité art 24 / charges communes générales)**

**Question n°15 : - Proposition ADIPSC consistant au remplacement de l'évacuation horizontale des eaux usées ( majorité art 24 / charges communes générales)**

**Question n°16 : - Proposition DUPUY consistant au remplacement de l'évacuation horizontale des eaux usées (majorité art 24 / charges communes générales)**

**Question n°17 : - Honoraires du Syndic pour les travaux hors budget prévisionnel consistant au remplacement de l'évacuation horizontale des eaux usées (majorité art 24 / charges communes générales)**

**Question n°18 : - Information sur les travaux urgents de réparations du chéneau, Bâtiment A (pas de vote)**

**Question n°19 : - Abondement du fonds de travaux obligatoire (Majorité de l'article 25 / Charges communes Générales )**

**Question n°20 : - Point sur les impayés (pas de vote)**

**Question n°21 : - 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)**

Mme CHA GISELE est candidat(e) au poste de président(e) de séance

VOTENT POUR	6806 / 6806 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (6806 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	40 (Total tantièmes: 10000) (40 tantièmes votant par correspondance)
Indivision LANSAC (40)	

Mme CHA GISELE est élu(e) président(e) de séance de l'assemblée à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°2 : - Désignation du secrétaire de séance (majorité Art. 24 /Charges communes générales)**

Mme MANDRAUT LAURENCE représentant le syndic est candidat(e) au poste de secrétaire de séance

VOTENT POUR	6806 / 6806 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (6806 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	40 (Total tantièmes: 10000) (40 tantièmes votant par correspondance)
Indivision LANSAC (40)	

Mme MANDRAUT LAURENCE représentant le syndic : SQUARE HABITAT est élu(e) secrétaire de séance

de l'assemblée à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°3 : - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2020 (majorité Art. 24 / Charges communes générales)**

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/20 au 31/12/20, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

VOTENT POUR	6806 / 6806 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (6806 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	40 (Total tantièmes: 10000) (40 tantièmes votant par correspondance)
Indivision LANSAC (40)	

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

**Résolution n°4 : - Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2022 (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 01/01/2022 au 31/12/2022 arrêté à la somme de 7 550 €uros et sera appelé suivant les modalités ci-après :

Dates d'exigibilité	Montant ou %
-01/01/2022	- 1 887,50 €
-01/04/2022	- 1 887,50 €
-01/07/2022	- 1 887,50 €
-01/10/2022	- 1 887,50 €

VOTENT POUR	6806 / 6806 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (6806 tantièmes votant par correspondance )
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	40 (Total tantièmes: 10000) (40 tantièmes votant par correspondance )
Indivision LANSAC (40)	

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

**Résolution n°5 : - Désignation du syndic SQUARE HABITAT (copie contrat jointe) (Majorité Art. 25-1 / Charges communes générales)-choix A: 12 mois, Choix B: 24 mois, Choix C: 36 mois.**

L'Assemblée générale examine la candidature suivante :

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 Docteur 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.

Choix A: 30/06/2022 : 12 mois  
Choix B: 30/06/2023: 24 mois

Choix C: 30/06/2024: 36 mois. il n'y aura pas d'augmentation, si le contrat est signé sur 36 mois.

**1) CHOIX A : 30/06/2022 12 MOIS**

<b>VOTENT POUR</b>	<b>6846 / 10000 tantièmes (6846 tantièmes votant par correspondance)</b>
<b>VOTENT CONTRE</b>	<b>NEANT</b>
<b>ABSTENTION</b>	<b>NEANT</b>

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Par conséquent, l'assemblée générale désigne en qualité de syndic :  
**SQUARE HABITAT - PG IMMO**

Le contrat de syndic commence le 25/06/2021 et prendra fin le: 30/06/2022

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée :

- qu'elle accepte en l'état

L'assemblée générale désigne Mme CHA Gisèle pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

**2) CHOIX B : 24 MOIS 30/06/2023**

<b>VOTENT POUR</b>	<b>NEANT</b>
<b>VOTENT CONTRE</b>	<b>NEANT</b>
<b>ABSTENTION</b>	<b>6846 / 10000 tantièmes (6846 tantièmes votant par correspondance)</b> M. CHA PIERRE-EMMANUEL (2369), Mme BASEILHAC Françoise /E (2462), SCI CABOS CHA CASTELLARIN (1975), Indivision LANSAC (40)

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

**3) CHOIX C : 36 MOIS 30/06/2024**

<b>VOTENT POUR</b>	<b>NEANT</b>
<b>VOTENT CONTRE</b>	<b>NEANT</b>
<b>ABSTENTION</b>	<b>6846 / 10000 tantièmes (6846 tantièmes votant par correspondance )</b> M. CHA PIERRE-EMMANUEL (2369), Mme BASEILHAC Françoise /E (2462), SCI CABOS CHA CASTELLARIN (1975), Indivision LANSAC (40)

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

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

Mme BASEILHAC Françoise /E est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

<b>VOTENT POUR</b>	<b>6806 / 10000 tantièmes (6806 tantièmes votant par correspondance)</b>
--------------------	--

Be J

VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION 40 / 10000 tantièmes (40 tantièmes votant par correspondance)  
Indivision LANSAC (40)

Mme BASEILHAC Françoise /E est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées pour une durée de un an .

**Résolution n°7 : - Désignation du Conseil Syndical (majorité Art. 25-1 / Charges communes générales)-  
Candidature Mme CHA.**

Mme CHA GISELE est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 6806 / 10000 tantièmes (6806 tantièmes votant par correspondance)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION 40 / 10000 tantièmes (40 tantièmes votant par correspondance)  
Indivision LANSAC (40)

Mme CHA GISELE est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées pour une durée de un an.

**Résolution n°8 : - Désignation du Conseil Syndical (majorité Art. 25-1 / Charges communes générales)-  
Candidature SCI Arabesque.**

SCI ARABESQUE est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 6806 / 10000 tantièmes (6806 tantièmes votant par correspondance )  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION 40 / 10000 tantièmes (40 tantièmes votant par correspondance)  
Indivision LANSAC (40)

SCI ARABESQUE est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées pour une durée de un an.

**Résolution n°9 : Travaux hors budget prévisionnel consistant au ravalement de la façade ( majorité art 24 /Charges Batiment A) - Choix A ou Choix B.**

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 ravalement de façade :

Option A: face SUD uniquement.

Option B: face SUD, EST et OUEST

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

- procéder à des appels de provisions, selon la clé de répartition charges Batiment A, 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 01/01/2022 pour 25 %
- Le 01/04/2022 pour 25 %
- Le 01/07/2022 pour 25 %
- Le 01/10/2022 pour 25 %

A) OPTION A : FACE SUD UNIQUEMENT

VOTENT POUR	NEANT
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	5873 (Total tantièmes: 10000) (5873 tantièmes votant par correspondance)

M. CHA PIERRE-EMMANUEL (2755), Mme BASEILHAC Françoise /E (3118)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée.

B ) OPTION B : FACE SUD EST ET OUEST

VOTENT POUR	2755 / 5873 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2755 tantièmes votant par correspondance)
M. CHA PIERRE-EMMANUEL (2755)	
VOTENT CONTRE	3118 / 5873 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (3118 tantièmes votant par correspondance)
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée.

**Résolution n°10 : - Proposition NERIN consistant au ravalement de la façade ( majorité art 24 / charges Batiment A)**

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 ravalement de façade
- choisit l'entreprise NERIN pour un montant de 12 000 €uros T.T.C. pour Option A: facade SUD uniquement ou
- choisit l'entreprise NERIN pour un montant de 17 196,40 €uros T.T.C. pour Option B: facades SUD, EST et OUEST.

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 A, 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 %

- Le 01/07/2021 pour 25 %
- Le 01/10/2021 pour 25 %
- Le 01/01/2022 pour 25 %
- Le 01/04/2022 pour 25 %

VOTENT POUR	NEANT
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	5873 (Total tantièmes: 10000) (5873 tantièmes votant par correspondance )

M. CHA PIERRE-EMMANUEL (2755), Mme BASEILHAC Françoise /E (3118)

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

Be J



**Résolution n°11 : - Proposition PAILHE consistant au ravalement de façade ( majorité art 24 / charges Batiment A)**

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 ravalement de façade
- choisit l'entreprise PAILHE pour un montant de 17 534,04 €uros T.T.C. pour Option A: facade SUD uniquement  
ou
- choisit l'entreprise PAILHE pour un montant de 22 525,18 €uros T.T.C. pour Option B: facades SUD, EST et OUEST.

L'assemblée générale, afin de financer ces travaux, autorise le syndic à procéder à des appels de provisions, selon la clé de répartition charges batiment A, 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 %

- Le 01/07/2021 pour 25 %
- Le 01/10/2021 pour 25 %
- Le 01/01/2022 pour 25 %
- Le 01/04/2022 pour 25 %

VOTENT POUR	NEANT
VOTENT CONTRE	3118 / 3118 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (3118 tantièmes votant par correspondance )
ABSTENTION	2755 (Total tantièmes: 10000) (2755 tantièmes votant par correspondance )
	M. CHA PIERRE-EMMANUEL (2755)

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

**Résolution n°12 : - Proposition EHRMANN consistant au ravalement de façade ( majorité art 24 / charges Batiment A)**

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 ravalement de façade
- choisit l'entreprise EHRMANN pour un montant de 12 685,20 €uros T.T.C. pour Option A: facade SUD uniquement  
ou
- choisit l'entreprise EHRMANN pour un montant de 17 982,80 €uros T.T.C. pour Option B: facades SUD, EST et OUEST.

L'assemblée générale, afin de financer ces travaux, autorise le syndic à procéder à des appels de provisions, selon la clé de répartition charges batiment A, 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 %

- Le 01/07/2021 pour 25 %
- Le 01/10/2021 pour 25 %

- Le 01/01/2022 pour 25 %
- Le 01/04/2022 pour 25 %

VOTENT POUR	2755 / 5873 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2755 tantièmes votant par correspondance )
M. CHA PIERRE-EMMANUEL (2755)	
VOTENT CONTRE	3118 / 5873 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (3118 tantièmes votant par correspondance )
ABSTENTION	NEANT

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

**Résolution n°13 : - Honoraires du Syndic pour les travaux hors budget prévisionnel consistant au ravalement de façade (majorité art 24 / charges bâtiment A)**

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 %.

VOTENT POUR	2755 / 2755 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2755 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	3118 (Total tantièmes: 10000) (3118 tantièmes votant par correspondance )
Mme BASEILHAC Françoise /E (3118)	

Il y a eu une majorité de voix mais les travaux n'ayant pas été votés, la résolution n'est pas adoptée.

**Résolution n°14 : - Travaux hors budget prévisionnel consistant au remplacement de l'évacuation horizontale des eaux usées ( 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 :

- décide d'effectuer les travaux de remplacement de l'évacuation horizontale des eaux usées.

L'assemblée générale, afin de financer ces travaux, autorise le syndic à procéder à des appels de provisions, selon la clé de répartition charges communes générales, 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 :

- Le 01/01/2022 pour 100 %

VOTENT POUR	4437 / 4477 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4437 tantièmes votant par correspondance )
VOTENT CONTRE	40 / 4477 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (40 tantièmes votant par correspondance )
Indivision LANSAC (40)	
ABSTENTION	2369 (Total tantièmes: 10000) (2369 tantièmes votant par correspondance)
M. CHA PIERRE-EMMANUEL (2369)	

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

**Résolution n°15 : - Proposition ADIPSC consistant au remplacement de l'évacuation horizontale des eaux usées ( 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 :

- décide d'effectuer les travaux de remplacement de l'évacuation horizontale des eaux usées
- choisit l'entreprise ADIPSC (et/ou à défaut la mieux-disante dans le respect des intérêts du Syndicat) pour un montant de 1 241,52 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 communes générales, 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 %

- Le 01/01/2022 pour 100 %

VOTENT POUR	6806 / 6846 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (6806 tantièmes votant par correspondance )
VOTENT CONTRE	40 / 6846 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (40 tantièmes votant par correspondance )
Indivision LANSAC (40)	
ABSTENTION	NEANT

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

**Résolution n°16 : - Proposition DUPUY consistant au remplacement de l'évacuation horizontale des eaux usées (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 :

- décide d'effectuer les travaux de remplacement de l'évacuation horizontale des eaux usées

- choisit l'entreprise DUPUY (et/ou à défaut la mieux-disante dans le respect des intérêts du Syndicat) pour un montant de 3 300 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 communes générales, 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 %  
- Le 01/01/2022 pour 100 %

VOTENT POUR	NEANT
VOTENT CONTRE	2502 / 2502 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2502 tantièmes votant par correspondance )
ABSTENTION	4344 (Total tantièmes: 10000) (4344 tantièmes votant par correspondance )

M. CHA PIERRE-EMMANUEL (2369), SCI CABOS CHA CASTELLARIN (1975)

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

**Résolution n°17 : - Honoraires du Syndic pour les travaux hors budget prévisionnel consistant au remplacement de l'évacuation horizontale des eaux usées (majorité art 24 / charges communes générales)**

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 %

VOTENT POUR	4344 / 4344 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4344 tantièmes votant par correspondance )
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	2502 (Total tantièmes: 10000) (2502 tantièmes votant par correspondance )

Mme BASEILHAC Françoise /E (2462), Indivision LANSAC (40)

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

**Résolution n°18 : - Information sur les travaux urgents de réparations du chéneau, Bâtiment A (pas de vote)**

Afin de préserver l'intérêt collectif ainsi que les parties communes de l'immeuble, le Syndic informe le Syndicat qu'il a dû procéder en urgence à la réparation du chéneau situé au-dessus de l'entrée de l'immeuble.

L'entreprise ATO est donc intervenue en réparation de l'étanchéité de ce chéneau et en remplacement des couvertines. Confère la facture d'un montant de 1 375 €uros en date du 19/04/21 et annexée à la présente convocation.

Cette dépense d'entretien sera donc imputée sur le budget de fonctionnement courant de l'exercice 2021 et répartie en charges spéciales bâtiment A.

L'assemblée générale en prend acte.

**Résolution n°19 : - 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 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 2021.

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

NEANT

VOTENT CONTRE

NEANT

ABSTENTION

6846 / 10000 tantièmes (6846 tantièmes votant par correspondance)

M. CHA PIERRE-EMMANUEL (2369), Mme BASEILHAC Françoise /E (2462), SCI CABOS CHA CASTELLARIN (1975), Indivision LANSAC (40)

**Mise aux voix, cette résolution n'a pas recueilli la majorité absolue mais :**

**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. De ce fait, le taux applicable sera le taux légal de 5 % du budget prévisionnel.**

**Résolution n°20 : - Point sur les impavés (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

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°21 : - 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

LA PRESIDENTE



MAGNOAC, AGO du 25 juin 2021

LA SECRETAIRE



Page 12/14



*[Handwritten mark]*

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](mailto:fanny.desert-lacay@squarehabitat.fr)

#### **Service Comptabilité :**

Céline LAMARQUE: [celine.lamarque@squarehabitat.fr](mailto:celine.lamarque@squarehabitat.fr)  
(sur rendez vous et joignable par téléphone de 11h30 à 12h30 et de 16h30 à 17h30)

#### **Assistante Syndic :**

Caroline MARTINS : [caroline.martins@squarehabitat.fr](mailto:caroline.martins@squarehabitat.fr)

#### **Contentieux et recouvrement :**

Sophie BRAULT [sophie.brault@squarehabitat.fr](mailto:sophie.brault@squarehabitat.fr)

#### **Votre agence est ouverte :**

*Du lundi au vendredi :*

de

9h00 à 12h00

et de

14h00 à 18h00.



**SQUARE HABITAT**

117 rue Maréchal Foch

BP 133

65001 TARBES Cedex

Tel. : 05.62.44.75.48

Email : tarbes-foch@squarehabitat.fr

**Vous avez un projet de vente ou d'achat ?****Contactez votre conseillère en transaction immobilière :**

✉ anne.dhubert@squarehabitat.fr ☎ 06.07.45.90.56

Copropriété :	S539	MAGNOAC
N° Copropriétaire :	PCHA539	
N° de Lots	15	
Avances	Fonds Loi Alur	192,35
Période : du 01/01/2020 au 31/12/2020		

SCI CABOS CHA CASTELLARIN

5 rue Georges Magnoac

65000 TARBES

FRANCE

TARBES , le 09/12/2021

Page N° 1

**DECOMPTE DE CHARGES****REDDITION****DES CHARGES**

Période : du 01/01/2020 au 31/12/2020

MONTANT A  
REPARTIR

PRORATA

NB DE TANTIEMES  
TOTAUX INDIVID.QUOTE-PART-  
TOTALEQUOTE-PART-  
LOCATIF**CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES****Lot 15 Local à soins Bat : C**

ELECTRICITE BAT & COMMUNS	264,53		10 000	1 975	52,24	52,24
DEBOUCHAGE EGOUTS	754,24		10 000	1 975	148,96	148,96
MAINTENANCE EXTINCTEURS	42,90		10 000	1 975	8,47	8,47
REPARATIONS DIVERS	130,79		10 000	1 975	25,83	
ASSURANCE MULTIRISQUE	1 529,78		10 000	1 975	302,13	
HONORAIRES SYNDIC	2 440,01		10 000	1 975	481,90	
FRAIS AFFRANCHISSEMENT	236,57		10 000	1 975	46,72	
Honoraires divers	225,00		10 000	1 975	44,44	
Services bancaires & assimilés	5,00		10 000	1 975	0,99	
Produits financiers	-2,33		10 000	1 975	-0,46	
<b>Total Charges Lot 15 Local à soins Bat : C</b>	<b>5 626,49</b>				<b>1 111,22</b>	<b>209,67</b>
<b>TOTAL CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES</b>					<b>1 111,22</b>	<b>209,67</b>
Provisions à déduire					-1 248,21	
<b>SOLDE OPERATIONS COURANTES</b>					<b>-136,99</b>	

Dont TVA

106,30

Solde reddition

**-136,99****RELEVÉ DE VOTRE COMPTE AU 09/12/2021**

DATE	DESIGNATION OPERATION	CHARGES	REGLEMENTS	SOLDE
01/01/2020	FDS TRX ALUR	20,89		20,89
01/01/2020	APPEL BP	312,05		332,94
01/01/2020	A nouveau du 01/01/2020		99,70	233,24
08/01/2020	Votre règlement CABOS CHA CASTELLARIN		332,94	-99,70
01/04/2020	FDS TRX ALUR	20,89		-78,81
01/04/2020	APPEL BP	312,05		233,24
28/04/2020	Votre règlement CABOS CHA CASTELLARIN		233,24	
01/07/2020	FDS TRX ALUR	20,89		20,89
02/07/2020	APPEL BP	312,05		332,94

## RELEVÉ DE VOTRE COMPTE AU 09/12/2021

Report

DATE	DESIGNATION OPERATION	CHARGES	REGLEMENTS	SOLDE
16/07/2020	Votre règlement CABOS CHA CASTELLARIN		332,94	
22/09/2020	Votre règlement CABOS CHA CASTELLARIN		332,95	-332,95
01/10/2020	FDS TRX ALUR	20,89		-312,06
02/10/2020	APPEL BP	312,06		
31/12/2020	Solde OPERATIONS COURANTES		136,99	-136,99
01/01/2021	FDS TRX ALUR	21,75		-115,24
01/01/2021	APPEL BP	322,42		207,18
13/01/2021	Votre règlement CABOS CHA CASTELLARIN		344,17	-136,99
01/04/2021	FDS TRX ALUR	21,75		-115,24
01/04/2021	APPEL BP	322,42		207,18
08/04/2021	Votre règlement CABOS CHA CASTELLARIN		344,17	-136,99
01/07/2021	FDS TRX ALUR	21,75		-115,24
01/07/2021	APPEL BP	322,42		207,18
13/07/2021	Votre règlement CABOS CHA CASTELLARIN		344,17	-136,99
01/10/2021	FDS TRX ALUR	21,75		-115,24
01/10/2021	APPEL BP	322,42		207,18
08/10/2021	Votre règlement CABOS CHA CASTELLARIN		344,17	-136,99
	<b>TOTAL</b>	<b>2 708,45</b>	<b>2 845,44</b>	

Ne rien payer

**-136,99**

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.