

Copropriété :
BERGONS
15 Place Clémenceau
65400 ARGELES GAZOST

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU
vendredi 16 octobre 2020

Le vendredi 16 octobre 2020 à 14:00, les copropriétaires de la résidence BERGONS sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

Petite salle de Réunion de la Terrasse 17 Place de la République 65400 Argeles-Gazost

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 4 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 4900,00 sur 10000,00.

Sont présents ou représentés:

Mme BONNET Christiane (1600,00), M. ou Mme COUTEAU André (1100,00) Représenté(e) par Mme BONNET Christiane, Mme GRONDIN Jeannine (900,00) Représenté(e) par Mme BONNET Christiane, M. ou Mme JACCOU Stéphane (1300,00) Représenté(e) par Mme BONNET Christiane

Sont absents et non représentés:

Mr et MMe ESPERON-CAUSERO Matthieu (1100,00), Mme MEURTIN Andrée (900,00), Melle PONTACQ Frédérique (1100,00), Mr VOUZELLAUD Marc /P (1050,00)

Ordre du jour :

- 1 - Désignation président
- 2 - Désignation scrutateur
- 3 - Désignation secrétaire
- 4 - Approbation des comptes
- 5 - Budget prévisionnel
- 6 - Désignation du syndic
- 7 - Désignation du CS
- 8 - Consultation du CS
- 9 - Mise en concurrence CS
- 10 - Travaux hors Budget 1
- 11 - Honoraires syndic Trx 1
- 12 - Abondement Fonds travaux
- 13 - POINT SUR LES IMPAYES
- 14 - Rappel ass PNO
- 15 - Voeux et questions diverses

Résolutions :

Résolution n°1 : Désignation président

Mme BONNET Christiane est candidat(e) au poste de président(e) de séance

l'Assemblée Générale procède au vote de la résolution.

VOTENT POUR	5850,00 / 5850,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (950,00 tantièmes votant par correspondance, 4900,00 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

2

CB

**Résolution n°2 : Désignation scrutateur
PAS DE CANDIDAT**

Résolution n°3 : Désignation secrétaire

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

l'Assemblée Générale procède au vote de la résolution.

VOTENT POUR	5850,00 / 5850,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (950,00 tantièmes votant par correspondance, 4900,00 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°4 : Approbation des comptes

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

l'Assemblée Générale procède au vote de la résolution.

VOTENT POUR	5850,00 / 5850,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (950,00 tantièmes votant par correspondance, 4900,00 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 : Budget prévisionnel

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 4340 € et sera appelé suivant les modalités ci-après :

Dates d'exigibilité	Montant ou %
-01/01/2021	-25%
-01/04/2021	-50%
-01/10/2021	-25%

l'Assemblée Générale procède au vote de la résolution.

VOTENT POUR	4900,00 / 4900,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (4900,00 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	950,00 (Total tantièmes: 10000,00) (950,00 tantièmes votant par correspondance)

Mme DUPUCH Valérie (950,00)

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

< B

C V

Résolution n°6 : Désignation du syndic

SQUARE HABITAT - PG IMMO, SAS à capital variable dont le siège social est sis Chemin de Devèzes - 64121 SERRES-CASTET, filiale de la Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel Pyrénées Gascogne
Immatriculée au RCS de PAU sous le n° 453 932 725,
Représentée par M. Bertrand HARRY, titulaire de la carte professionnelle Transaction/Gestion/Syndic/Prestation Touristique n° CPI 6501 2015 000 002 521 délivrée par la CCI de Pau
Garantie et assurée en responsabilité civile professionnelle par la CAMCA - 53 rue La Boétie - 75008 PARIS Immatriculée à l'ORIAS au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le n° 15002414. N° de TVA intracommunautaire FR55453932725

Le contrat de syndic commence le 16/10/2020 et prendra fin le 15/10/2021.

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

- qu'elle accepte en l'état

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

L'Assemblée Générale procède au vote de la résolution.

VOTENT POUR	5850,00 / 10000,00 tantièmes (950,00 tantièmes votant par correspondance, 4900,00 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°7 : Désignation du CS

Sont candidats au conseil syndical :

-Mme BONNET Christiane

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 1695 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de un an.

L'Assemblée Générale procède au vote de la résolution.

VOTENT POUR	5850,00 / 10000,00 tantièmes (950,00 tantièmes votant par correspondance, 4900,00 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°8 : Consultation du CS

L'assemblée générale décide de fixer à 150 euros le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

L'Assemblée Générale procède au vote de la résolution.

VOTENT POUR	5850,00 / 10000,00 tantièmes (950,00 tantièmes votant par correspondance, 4900,00 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

CJ

CB

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

Résolution n°9 : Mise en concurrence CS

L'assemblée générale décide de fixer à 150 euros le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question.

L'Assemblée Générale procède au vote de la résolution.

VOTENT POUR	5850,00 / 10000,00 tantièmes (950,00 tantièmes votant par correspondance, 4900,00 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°10 : Travaux hors Budget 1

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 :

Après consultation avec l'artisan Mr CARVALHO, il est nécessaire en premier temps de traiter le mur de soubassement

- décide d'effectuer les travaux de soubassement du mur pour résoudre les infiltrations dans l'appartement de Mme BONNET.

- choisit l'entreprise Mr CARVALHO pour un montant de 1 310.31 Euros T.T.C.

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

- utiliser l'avance travaux pour un montant de 824.33 euros

le solde restant d'un montant de 485.98

- procéder à des appels de provisions, selon la clé de répartition Charges communes générales, 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 01/04/2021 -100 %

L'Assemblée Générale procède au vote de la résolution.

VOTENT POUR	3600,00 / 5850,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (3600,00 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	2250,00 / 5850,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (950,00 tantièmes votant par correspondance, 1300,00 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
	Mme DUPUCH Valérie (950,00), M. ou Mme JACCOU Stéphane (1300,00)
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°11 : Honoraires syndic Trx 1

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.

CB CW

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 € HT7 %
- travaux de 2 000 € à 8 000 € HT6 %
- travaux de 8 000 € à 20 000 € HT5 %
- travaux de 20 000 € à 45 000 € HT ..4 %
- travaux au-delà de 45 000 € HT3 %

Résolution non votée

Résolution n°12 : Abondement Fonds travaux

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.

L'Assemblée Générale procède au vote de la résolution.

VOTENT POUR	5850,00 / 10000,00 tantièmes (950,00 tantièmes votant par correspondance, 4900,00 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°13 : POINT SUR LES IMPAYES

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 :

CV

QUS

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°14 : Rappel ass PNO

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 n°15 : Voeux et questions diverses

-Les prises électriques communes sont réservées exclusivement pour la société de ménage.

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

L'ASSESEUR

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 syndicat, 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 syndicat 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.