

Copropriété :
BERGONS
15 Place Clémenceau
65400 ARGELES GAZOST

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU
mercredi 24 mars 2021

Le mercredi 24 mars 2021 à 10:00, les copropriétaires de la résidence BERGONS sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

EN NON PRESENTIEL ET PAR VOTE PAR CORRESPONDANCE

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

6 copropriétaires votent par correspondance, soit 6950,00 sur 10000,00.

Sont présents en vote par correspondance :

Mme BONNET Christiane (1600,00), M. ou Mme COUTEAU André (1100,00), Mme DUPUCH Valérie (950,00), Mme GRONDIN Jeannine (900,00), M. ou Mme JACCOU Stéphane (1300,00), Melle PONTACQ Frédérique (1100,00)

Sont absents et non représentés :

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

Ordre du jour :

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

Résolution n°1 :

L'assemblée générale

- examine et soumet au vote les candidatures suivantes :

Mme BONNET Christiane est candidate au poste de présidente de séance

VOTENT POUR	6950,00 / 6950,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (6950,00 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mme BONNET Christiane est élue présidente de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°2 :

L'assemblée générale

- examine et soumet au vote les candidatures suivantes :

Mme VALENS Corinne est candidate au poste de secrétaire de séance

VOTENT POUR	6950,00 / 6950,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (6950,00 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mme VALENS Corinne est élue secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

CV

CB

Résolution n°3 :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/20 au 31/12/20, pour un montant de 4 493,03 €, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

- sans réserve

VOTENT POUR	6950,00 / 6950,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (6950,00 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°4 :

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 arrêté à la somme de 4 400 € et sera appelé suivant les modalités ci-après :

Dates d'exigibilité	Montant ou %
-01/01/2022	-25%
-01/04/2022	-50%
-01/10/2022	-25%

VOTENT POUR	6950,00 / 6950,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (6950,00 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°5 :

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, en sa qualité de Président, titulaire de la carte professionnelle Transaction/Gestion/Syndic/Prestation Touristique n° CPI 6402 2017 000 015 687 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

Choix a) : Le 23/03/2022 durée de mandat 1 an

VOTENT POUR	4550,00 / 10000,00 tantièmes (6950,00 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	2400,00 / 10000,00 tantièmes Mme PONTACQ Frédérique (1100), Mr et Mme JACCOU (1300)
ABSTENTION	NEANT

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

Choix b) : Le 23/03/2023 durée de mandat 2 ans

VOTENT POUR	1100,00 / 10000,00 tantièmes (6950,00 tantièmes votant par correspondance) Mme PONTACQ (1100)
VOTENT CONTRE	5850,00 / 10000,00 tantièmes
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée

Choix c) : Le 23/03/2024 durée de mandat 3 ans

VOTENT POUR	1300,00 / 10000,00 tantièmes (6950,00 tantièmes votant par correspondance) Mr et Mme JACCOU (1300)
-------------	--

CV

CB

VOTENT CONTRE 5650,00 / 10000,00 tantièmes
ABSTENTION NEANT
Mise aux voix, cette résolution est rejetée

Le contrat de syndic commence le 24/03/2021 et prendra fin le 23/03/2022

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 BONNET Christiane pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Résolution n°6 :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, introduisant l'obligation, à compter du 01 janvier 2017, pour toute copropriété à destination partielle ou totale d'habitation de créer un fonds de travaux ne pouvant être inférieur à 5% du budget prévisionnel décide que :

- Le montant de la cotisation pour l'exercice 2021 est fixé à 5 % du budget prévisionnel.

Cette cotisation sera appelée trimestriellement sur la base des tantièmes et déposée sur un compte bancaire séparé et rémunéré. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

- Le montant de la cotisation pour l'exercice 2022 est fixé à 5 % du budget prévisionnel avec faculté de révision lors de l'assemblée chargée d'approuver les comptes de l'exercice 2020.

Cette cotisation sera appelée trimestriellement sur la base des tantièmes.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

A compter du 1er janvier 2017:

La loi ALUR a instauré l'obligation pour les copropriétés de constituer un fonds de travaux afin de « prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles. Ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel. »

Ce fonds de travaux est une obligation de la loi et ne doit pas faire l'objet d'un vote en assemblée générale sur le principe de son existence. Seuls son taux et les modalités des cotisations peuvent faire l'objet d'un vote. Le taux légal est de 5% du budget prévisionnel. L'assemblée générale peut décider de voter un taux plus élevé aux majorités des articles 25 et 25-1.

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

VOTENT POUR 6950,00 / 10000,00 tantièmes (6950,00 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°7 :

Information sur procédure de relances amiables des copropriétaires débiteurs (sans vote)

Le Syndic, conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, possède une compétence exclusive en matière de recouvrement de charges et dispose donc d'un ensemble de moyens qu'il a le devoir de mettre en œuvre.

Il est précisé que conformément aux dispositions du 2ème alinéa de l'article 10 :

Sont imputables au seul copropriétaire concerné les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur ;

En conséquence le service contentieux procédera à une politique de relances amiables en fonction de l'échéancier suivant :

CV CB

- Relance gratuite par courrier simple 30 jours après la date d'exigibilité de l'appel
- Mise en demeure par courrier recommandé 45 jours après la date d'exigibilité de l'appel, avec facturation de 42 € TTC au copropriétaire débiteur.
- Relance de niveau 3 par lettre simple 75 jours après la date d'exigibilité de l'appel, avec facturation de 22 € TTC au copropriétaire débiteur

Passé le délai de 90 jours après la date d'exigibilité de l'appel, il sera procédé à la mise en place d'un commandement de payer par voie d'huissier, avec facturation de 180 € au copropriétaire débiteur.

L'assemblée générale en prend acte.

Résolution n°8 :

La convention IRSI applicable aux sinistres incendies et dégâts des eaux en copropriété est entrée en vigueur au 1er juin 2018. Elle prévoit notamment que ces sinistres soient gérés par l'assureur du lésé (même s'il n'est pas à l'origine du sinistre) et fait intervenir l'assurance du propriétaire non occupant dans de nombreux cas.

La loi ALUR a rendu obligatoire non seulement l'assurance multirisque « immeuble » en copropriété, mais aussi l'assurance au titre de leur responsabilité civile des propriétaires occupants et des copropriétaires bailleurs. Selon l'article 9-1 nouveau de la Loi du 10 juillet 1965 créé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 : « Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre. »

Le copropriétaire bailleur aura donc l'obligation de souscrire une assurance non occupante, plus couramment appelée « PNO ». Cette assurance a pour vocation de couvrir entre autres les dommages causés par les équipements et installations du logement en l'absence de location responsable. Elle offre aux propriétaires bailleurs une couverture équivalente à l'assurance multirisque habitation. L'assurance propriétaire non occupant comble ainsi le vide entre l'assurance du locataire et celle de la copropriété. De plus, elle permet de couvrir la responsabilité du propriétaire non occupant en cas de vice de construction, trouble de jouissance ou défaut d'entretien. Elle garantit aussi sa responsabilité vis-à-vis des voisins et des tiers dans le cadre de l'assurance dite « recours des voisins et des tiers ».

Source : LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (JORF n°0072 du 26 mars 2014 page 5809 texte n° 1).

L'assemblée générale en prend acte.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 11h00.

LE PRESIDENT
Mme BONNET Christiane

LE SECRETAIRE
Mme VALENS Corinne




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

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

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