

Copropriété :
BERGONS
15 Place Clémenceau
65400 ARGELES GAZOST

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU
vendredi 1 avril 2022

Le vendredi 1 avril 2022 à 10:00, 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 émarginée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que :

- 4 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 4500,00 sur 10000,00.
- 0 copropriétaires sont présents ou représentés en visioconférence, soit 0 sur 10000,00.
- 3 copropriétaires votent par correspondance, soit 3350,00 sur 10000,00.

Sont présents ou représentés :

Mme BONNET Christiane (1600,00), Mme GRONDIN Jeannine (900,00) Représenté(e) par Mme BONNET Christiane, Mme MEURTIN Andrée (900,00) Représenté(e) par Mme BONNET Christiane, Melle PONTACQ Frédérique (1100,00) Représenté(e) par M. BORDES Jean Claude

Sont présents ou représentés en visioconférence :

NEANT

Sont en vote par correspondance :

Mme BEAUVAIS Pierrette (950,00), M. ou Mme COUTEAU André (1100,00), M. ou Mme JACCOU Stéphane (1300,00)

Sont absents et non représentés :

Mr et MMe ESPERON-CAUSERO Matthieu (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 - Autorisation Travaux P Commune
- 8 - Abondement Fonds travaux
- 9 - Point INFO DIVERS TRAVAUX
- 10 - POINT SUR LES IMPAYES
- 11 - 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 président de séance

VOTENT POUR	7850,00 / 7850,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (3350,00 tantièmes votant par correspondance, 4500,00 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mme BONNET Christiane est élue président 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 :

PAS DE CANDIDAT

Résolution n°3 :

L'assemblée générale

- examine et soumet au vote les candidatures suivantes :

Mme VALENS Corinne est candidate au poste de secrétaire de séance

VOTENT POUR	6750,00 / 6750,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (2250,00 tantièmes votant par correspondance, 4500,00 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	1100,00 (Total tantièmes: 10000,00) (1100,00 tantièmes votant par correspondance)

M. ou Mme COUTEAU André (1100,00)

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

Résolution n°4 :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/21 au 31/12/21, pour un montant de 4 877,21 €, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

- sans réserve

VOTENT POUR	6750,00 / 6750,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (2250,00 tantièmes votant par correspondance, 4500,00 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	1100,00 (Total tantièmes: 10000,00) (1100,00 tantièmes votant par correspondance)

M. ou Mme COUTEAU André (1100,00)

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

Résolution n°5 :

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 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de 4 670 € et sera appelé suivant les modalités ci-après :

Dates d'exigibilité	Montant ou %
-01/01/2023	-25%
-01/04/2023	-50%
-01/10/2023	-25%

CV

CB

VOTENT POUR	6750,00 / 6750,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (2250,00 tantièmes votant par correspondance, 4500,00 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	1100,00 (Total tantièmes: 10000,00) (1100,00 tantièmes votant par correspondance)

M. ou Mme COUTEAU André (1100,00)

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

Résolution n°6 :

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 Boétie 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.

Le signataire et les parties qu'il représente sont informés de l'application par SQUARE HABITAT d'une politique de protection des données personnelles concernant les données détenues pour la bonne exécution du mandat. A ce titre, la politique de protection des données sera jointe au mandat signé, et sera consultable à tout moment par chaque copropriétaire, sous son espace client ou sur le site Internet www.squarehabitat.fr. Chacun peut exercer ses droits concernant ses données personnelles par le biais du formulaire <https://www.squarehabitat.fr/gestion-donnees-personnelles.aspx>

Le contrat de syndic commence le 01/04/2022 et prendra fin le 31/03/2023

Choix a) : Le 31/03/2023 durée de mandat 1 an

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.

Le signataire et les parties qu'il représente sont informés de l'application par SQUARE HABITAT d'une politique de protection des données personnelles concernant les données détenues pour la bonne exécution du mandat. A ce titre, la politique de protection des données sera jointe au mandat signé, et sera consultable à tout moment par chaque copropriétaire, sous son espace client ou sur le site Internet www.squarehabitat.fr. Chacun peut exercer ses droits concernant ses données personnelles par le biais du formulaire <https://www.squarehabitat.fr/gestion-donnees-personnelles.aspx>

VOTENT POUR	7850,00 / 10000,00 tantièmes (3350,00 tantièmes votant par correspondance, 4500,00 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

CV

CB

Résolution n°7 :

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 le copropriétaire, Mme BONNET Christiane, souhaitant à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

- Porte vitrée opaque à l'entrée du sas,
- pose d'un poêle à granulés dans l'appartement.

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 d'un l'architecte à ses 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

Le copropriétaire restera seul responsable(s) 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.

VOTENT POUR	6550,00 / 6550,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (2050,00 tantièmes votant par correspondance, 4500,00 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	1300,00 (Total tantièmes: 10000,00) (1300,00 tantièmes votant par correspondance)

M. ou Mme JACCOU Stéphane (1300,00)

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

Résolution n°8 :

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

- Le montant de la cotisation pour l'exercice 2022 est fixé à 5% du budget prévisionnel.

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

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

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	5450,00 / 10000,00 tantièmes (950,00 tantièmes votant par correspondance, 4500,00 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	2400,00 / 10000,00 tantièmes (2400,00 tantièmes votant par correspondance)

M. ou Mme JACCOU Stéphane (1300,00), M. ou Mme COUTEAU André (1100,00)

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

CV

CB

Résolution n°9 :

- Point sur les travaux extérieurs, (humidité) provisionnés, non réalisés.

Dans l'attente de la date de planification des travaux.

- Fuite de gouttière en façade, à réparer avant une dégradation plus importante de la façade,
Mandater un charpentier

- Questions sur l'appartement de Monsieur VOUZELLAUD. A savoir : Soupçon d'humidité récurrente susceptible d'impacter le mur mitoyen, possibilité d'imposer une 'visite sanitaire' (droit des copropriétaires).

Le dossier de Mr VOUZELLAUD est en cours de traitement avec Le service recouvrement du syndic en collaboration avec un huissier.

VOTENT POUR	7850,00 / 7850,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (3350,00 tantièmes votant par correspondance, 4500,00 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°10 :

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°11 :

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

CV

CB

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 ».

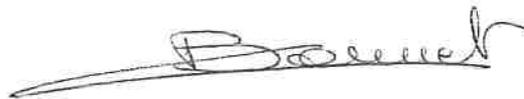
Source : LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (JORF n°0072 du 26 mars 2014 page 5809 texte n° 1).

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. »

CV

CB