

Mme & Mr CAZIER ou BETH FRANCK ou  
Stéphanie

4 Rue de Collège

65400 ARGELES-GAZOST

## PV AG

### Assemblée Générale Ordinaire de la copropriété : **BERGONS**

Madame, Monsieur,,

Nous vous prions de trouver ci-dessous le procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de la Copropriété "BERGONS", daté du 03/04/2023.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur,, nos salutations distinguées.

Le Syndic

Copropriété :  
BERGONS  
15 Place Clémenceau  
65400 ARGELES-GAZOST

## PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU lundi 3 avril 2023

Le lundi 3 avril 2023 à 14:30, les copropriétaires de la résidence BERGONS sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

PETITE SALLE DE REUNION  
17 Place DE LA REPUBLIQUE  
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 :

- 3 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 3600,00 sur 10000,00.
- 0 copropriétaires sont présents ou représentés en visioconférence, soit 0 sur 10000,00.
- 2 copropriétaires votent par correspondance, soit 2050,00 sur 10000,00.

### Sont présents ou représentés :

Mme BONNET CHRISTIANE (1600,00), Mme GRONDIN JEANNINE (900,00) Représenté(e) par Mme BONNET CHRISTIANE, Mme PONTACQ FREDERIQUE (1100,00) Représenté(e) par M. BORDES Jean Claude

### Sont en vote par correspondance :

Mme BEAUVAIS PIERRETTE (950,00), Mme ou M. COUTEAU ANDRE (1100,00)

### Sont absents et non représentés :

Mme & Mr CAZIER ou BETH FRANCK ou Stéphanie (1300,00), Mme & Mr ESPERON-CAUSERO MATTHIEU (1100,00), Mme MEURTIN ANDREE (900,00), Mme VOUZELLAUD HOWARD ANNE (1050,00)

### Ordre du jour :

- 1 - Désignation du président de séance
- 2 - Désignation du ou des scrutateur(s)
- 3 - Désignation du secrétaire de séance
- 4 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2022
- 5 - Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024
- 6 - Désignation du syndic SQUARE HABITAT (copie contrat jointe)
  - 6a - a) Durée de mandat 1 an
  - 6b - b) Durée de mandat 2 ans
  - 6c - c) Durée de mandat 3 ans
- 7 - Travaux hors budget prévisionnel consistant à la reprise des fissures balcon
  - 7a - a) Devis Sté Vertical Réno Bat
  - 7b - b) Devis Sté ATS
- 8 - Honoraires du Syndic pour les travaux hors budget prévisionnel consistant à la reprise des fissures balcon
- 9 - Avance permanente de trésorerie
- 10 - Abondement du fonds de travaux obligatoire
- 11 - Rappel des obligations d'assurance habitation pour les propriétaires non occupants
- 12 - Information sur les impayés (pas de vote)

CB

B. S. L.

**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	5650,00 / 5650,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (2050,00 tantièmes votant par correspondance, 3600,00 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
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 :

M. BORDES Jean Claude est candidat au poste de scrutateur

VOTENT POUR	5650,00 / 5650,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (2050,00 tantièmes votant par correspondance, 3600,00 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. BORDES Jean Claude est élu scrutateur de la séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

**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	5650,00 / 5650,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (2050,00 tantièmes votant par correspondance, 3600,00 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

**Résolution n°4 :**

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, pour un montant de 5 065,64 €, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

- sans réserve

VOTENT POUR	5650,00 / 5650,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (2050,00 tantièmes votant par correspondance, 3600,00 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 :**

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel modifié lors 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 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêté à la somme de 5 010,00 € et sera appelé suivant les modalités ci-après :

Dates d'exigibilité	Montant ou %
---------------------	--------------

-01/01/2024 - 25%  
-01/04/2024 - 50%  
-01/10/2024 - 25%

VOTENT POUR 5650,00 / 5650,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (2050,00 tantièmes votant par correspondance, 3600,00 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°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](http://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>

**CONTRAT UN AN**

VOTENT POUR 2050,00 / 10000,00 tantièmes (2050,00 tantièmes votant par correspondance)  
Mme ou M. COUTEAU ANDRE (1100,00), Mme BEAUVAIS PIERRETTE (950,00)  
VOTENT CONTRE 3600,00 / 10000,00 tantièmes (3600,00 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
ABSTENTION NEANT

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

**CONTRAT DEUX ANS**

VOTENT POUR NEANT  
VOTENT CONTRE 5650,00 / 10000,00 tantièmes (2050,00 tantièmes votant par correspondance, 3600,00 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
ABSTENTION NEANT

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

**CONTRAT TROIS ANS**

VOTENT POUR 3600,00 / 10000,00 tantièmes (3600,00 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
Mme PONTACQ FREDERIQUE (1100,00), Mme GRONDIN JEANNINE (900,00), Mme BONNET CHRISTIANE (1600,00)  
VOTENT CONTRE 2050,00 / 10000,00 tantièmes (2050,00 tantièmes votant par correspondance)  
ABSTENTION NEANT

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

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 contrat de syndic commence le 03/04/2023 et prendra fin le 02/04/2026.

SANS AUGMENTATION DURANT CES 3 ANS

**Résolution n°7 :**

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 reprise des fissures balcon.

**Devis Vertical Réno Bat**

VOTENT POUR	2050,00 / 5650,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (2050,00 tantièmes votant par correspondance)
Mme ou M. COUTEAU ANDRE (1100,00), Mme BEAUVAIS PIERRETTE (950,00)	
VOTENT CONTRE	3600,00 / 5650,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (3600,00 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

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

**Devis Sté ATS**

VOTENT POUR	NEANT
VOTENT CONTRE	4550,00 / 4550,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (950,00 tantièmes votant par correspondance, 3600,00 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	1100,00 (Total tantièmes: 10000,00) (1100,00 tantièmes votant par correspondance)
Mme ou M. COUTEAU ANDRE (1100,00)	

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

- choisit l'entreprise..... (et/ou à défaut la mieux-disante dans le respect des intérêts du Syndicat) pour un montant de ..... Euros T.T.C.

- Et/ou décide de l'exécution des travaux dans la limite d'un budget de ..... € TTC

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

- utiliser le fonds travaux Loi ALur pour un montant de ....., suivant les modalités définies à la résolution suivante.

- procéder à des appels de provisions, selon la clé de répartition ....., suivant les modalités ci-après de manière à ce que le Syndic soit en mesure de régler les situations de l'entreprise, à savoir :

**Résolution n°8 :**

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 :

VOTENT POUR	NEANT
VOTENT CONTRE	5650,00 / 5650,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (2050,00 tantièmes votant par correspondance, 3600,00 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

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

#### **Résolution n°9 :**

L'assemblée générale, conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967, décide que l'avance permanente de trésorerie prévue à l'article 43 chapitre V du règlement de copropriété sera fixée à 17 % du budget prévisionnel soit 1 150,00€.

Ce montant pourra être réajusté chaque année par le syndic sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'assemblée de telle manière qu'il représente en permanence 17 % du budget prévisionnel, étant précisé qu'il ne pourra excéder 1/6ème du montant du budget prévisionnel.

L'assemblée générale décide que cette avance sera appelée lors d'appels de fonds spéciaux  
- aux dates suivantes :

- 01/07/2023 -50%
- 01/10/2023 -50%

VOTENT POUR	5650,00 / 5650,00 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000,00) (2050,00 tantièmes votant par correspondance, 3600,00 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 :**

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 2023 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 2024 est fixé à 5% du budget prévisionnel avec faculté de révision lors de l'assemblée chargée d'approuver les comptes de l'exercice 2023.  
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.

EB

CV

B. > 2

VOTENT POUR	5650,00 / 10000,00 tantièmes (2050,00 tantièmes votant par correspondance, 3600,00 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°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 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 prend acte

**Résolution n°12 :**

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 55 € TTC au copropriétaire débiteur.- Relance de niveau 3 par lettre simple 75 jours après la date d'exigibilité de l'appel, avec facturation de 27 € 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.

L'Assemblée Générale prend acte

**Vie en copropriété**

L'Assemblée Générale informe les copropriétaires qu'ils souhaitent attendre le rapport du plan Pluriannuel de Travaux afin de réaliser les travaux dans son intégralité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 15h45

LE SCRUTATEUR  
Mr BORDES Jean Claude



BERGONS, AGO du 3 avr. 2023



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. »





## RÉPARTITION DES CHARGES

Copropriété : BERGONS  
 15 Place Clémenceau  
 65400 ARGELES-GAZOST

Mme & Mr CAZIER OU BETH FRANCK ou  
 Stéphanie  
 4 Rue de Collège  
 65400 ARGELES-GAZOST

Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

Copropriétaire : CAZIER ou BETH FRANCK ou  
 Stéphanie

Références : PCAZIER

Argeles-gazost, Le 05 avril 2023

Madame, Monsieur,

Veillez trouver ci-dessous un arrêté des charges concernant la résidence citée en référence.  
 Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur,, l'assurance de nos sentiments distingués.

Le service comptable.

Lot	Avances				
	Trésorerie	Travaux	Autres	Fonds tvx.	
Lot N°3 Type : Appartement	0,00	0,00	0,00	191,84	
Libellé	Montant à répartir	Tantièmes immeuble	Tantièmes lots	Montant dû	Dont locatif
CHARGES COMMUNES GENERALES	2 904,12	10000	1300	377,54	43,04
CHARGES ENTRETIEN ESCALIERS	1 229,27	1000	160	196,68	196,68
CHARGES FIXES	932,25	9	1	103,58	103,58
<b>Provision : 593,04</b> <b>Dont TVA : 69,01</b>				<b>677,80</b>	<b>343,30</b>
<b>Total des charges de Lot N°3 Type : Appartement</b>				<b>677,80</b>	<b>343,30</b>
				<i>dont TVA</i>	<b>69,01</b>
				<i>dont déductible</i>	<b>640,84</b>

Récapitulatif tous lots confondus					
<b>Total des charges</b>	<b>677,80</b>	<b>Provisions à déduire</b>	<b>593,04</b>	<b>Solde de charges</b>	<b>84,76</b>
<b>Dont locatif</b>	<b>343,30</b>	<b>Dont non locatif</b>	<b>334,50</b>	<b>Dont TVA</b>	<b>69,01</b>

Rappel de votre compte	Exigibilité	Dépenses	Recettes
------------------------	-------------	----------	----------

----- BEARN - BIGORRE - GASCogne -----

01/01/2023	Solde de charge de vos lots		84,76	
01/01/2023	Budget prévisionnel, Budget prévisionnel 1	01/01/2023	158,22	
01/01/2023	Fond de travaux loi ALUR, Fond de travaux loi ALUR	01/01/2023	7,59	
09/02/2023	Votre chèque du 02/02/2023(Emetteur : CAZIER)			165,81
01/04/2023	Budget prévisionnel, Budget prévisionnel 2	01/04/2023	316,44	
01/04/2023	Fond de travaux loi ALUR, Fond de travaux loi ALUR	01/04/2023	15,18	
05/04/2023	Votre chèque du 05/04/2023(Emetteur : CAZIER)			165,81
<b>Cumul Dépenses Recettes</b>			<b>582,19</b>	<b>331,62</b>
<b>Votre situation au 05/04/2023</b>			<b>250,57</b>	
<b>SOLDE A PAYER</b>			<b>250,57</b>	

**Modalités de règlement :**

**A payer, 250,57 euros à l'ordre de BERGONS**

**IBAN: FR7616906000268703767654193**

**BIC: AGRIFRPP869**

----- BEARN - BIGORRE - GASCOGNE -----



Papillon à nous retourner en cas de règlement par chèque.

CAZIER ou BETH FRANCK ou  
Stéphanie  
028 / PCAZIER

Montant : 250,57