

Copropriété :
RESIDENCE L'ASTAZOU
9 RUE MME DE MAINTENON
GPS:42.896358/0.064738
65120 BAREGES

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
du samedi 11 décembre 2021

Le samedi 11 décembre 2021 à 10:00, les copropriétaires de la résidence RESIDENCE L'ASTAZOU sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

l'AGENCE SQUARE HABITAT à LUZ

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 indique que 7 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 4562 sur 10000.

Votants par correspondance :

M. ou Mme BRETEAU Christian (472), Mr et Mme ETCHART JOEL (527), SCI SIGMA Mr Sableaux (556)

Sont présents ou représentés:

M. ou Mme BOBINET René (487) Représenté(e) par M. FERCHAUD Jean-Claude, M. FERCHAUD Jean-Claude (514), M. ou Mme GAUDIN Jean-Claude (794) Représenté(e) par M. FERCHAUD Jean-Claude, SCI GGFPR REAL ESTATE (924), M. GUERIN Jean-Pierre (787), M. ou Mme MATHEU Alain (550) Représenté(e) par M. GUERIN Jean-Pierre, Mr POUBLANC - CHAIGNE Eric (506)

Sont absents et non représentés:

Mme BAUDRY Florence (507), Mr et Mme BONNET Jacky (582), M. CAMPET SYLVAIN (547), M. ou Mme DESOBEAUX Lucien (771), M. ou Mme ETOURNEAU Cyriaque (514), Mr et Mme JOUANNET Vincent (490), M. ou Mme STEMPFER Jean-Paul (472)

ORDRE DU JOUR

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

Question n°2 : Désignation du ou des scrutateur(s) (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

Question n°3 : Désignation du secrétaire de séance (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

Question n°4 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 30/09/21 (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

Question n°5 : Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023 (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

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

Question n°7 : Travaux hors budget prévisionnel consistant à la mise aux normes de l'ascenseur (majorité art 24 / charges communes générales)

Question n°8 : Utilisation du fonds travaux Loi Alur (majorité art 25-1/Charges Communes Générales)

Question n°9 : Honoraires du Syndic pour les travaux hors budget prévisionnel consistant à mise aux normes de l'ascenseur (majorité art 24 / charges communes générales)

Question n°10 : Abondement du fonds de travaux obligatoire (Majorité de l'article 25 / Charges communes Générales)

Question n°11 : Vœux et questions diverses de l'assemblée.

Résolutions : Résolution n°1 : Désignation président

M. FERCHAUD Jean-Claude est candidat au poste de président de séance

VOTENT POUR 6117 / 6117 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1555 tantièmes votant par correspondance, 4562 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Mr et Mme ETCHART JOEL (527), M. ou Mme BRETEAU Christian (472), M. ou Mme MATHEU Alain (550), M. FERCHAUD Jean-Claude (514), Mr et Mme POUBLANC - CHAIGNE Eric (506), SCI SIGMA Mr Sableaux (556), M. ou Mme BOBINET René (487), M. ou Mme GUERIN Jean-Pierre (787), M. ou Mme GAUDIN Jean-Claude (794), SCI GGFPR REAL ESTATE (924)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

M. FERCHAUD Jean-Claude est élu président de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°2 : Désignation scrutateur

M. ou Mme GUERIN Jean-Pierre est candidat au poste de scrutateur

VOTENT POUR 6117 / 6117 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1555 tantièmes votant par correspondance, 4562 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Mr et Mme ETCHART JOEL (527), M. ou Mme BRETEAU Christian (472), M. ou Mme MATHEU Alain (550), M. FERCHAUD Jean-Claude (514), Mr et Mme POUBLANC - CHAIGNE Eric (506), SCI SIGMA Mr Sableaux (556), M. ou Mme BOBINET René (487), M. ou Mme GUERIN Jean-Pierre (787), M. ou Mme GAUDIN Jean-Claude (794), SCI GGFPR REAL ESTATE (924)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

M. ou Mme GUERIN Jean-Pierre est élu scrutateur de la séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°3 : Désignation secrétaire

M. BUJALDON Stéphane est candidat au poste de secrétaire de séance

VOTENT POUR 6117 / 6117 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1555 tantièmes votant par correspondance, 4562 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Mr et Mme ETCHART JOEL (527), M. ou Mme BRETEAU Christian (472), M. ou Mme MATHEU Alain (550), M. FERCHAUD Jean-Claude (514), Mr et Mme POUBLANC - CHAIGNE Eric (506), SCI SIGMA Mr Sableaux (556), M. ou Mme BOBINET René (487), M. ou Mme GUERIN Jean-Pierre (787), M. ou Mme GAUDIN Jean-Claude (794), SCI GGFPR REAL ESTATE (924)

Résolution n°6 : Désignation du CS

Sont candidats au conseil syndical :

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 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de un, deux ou trois ans.

M. FERCHAUD Jean-Claude est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 6117 / 10000 tantièmes (1555 tantièmes votant par correspondance, 4562 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
Mr et Mme ETCHART JOEL (527), M. ou Mme BRETEAU Christian (472), M. ou Mme MATHEU Alain (550), M. FERCHAUD Jean-Claude (514), Mr POUBLANC - CHAIGNE Eric (506), SCI SIGMA Mr Sableaux (556), M. ou Mme BOBINET René (487), M. GUERIN Jean-Pierre (787), M. ou Mme GAUDIN Jean-Claude (794), SCI GGFPR REAL ESTATE (924)

VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

M. FERCHAUD Jean-Claude est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

M. GUERIN Jean-Pierre est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 6117 / 10000 tantièmes (1555 tantièmes votant par correspondance, 4562 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
Mr et MME ETCHART JOEL (527), M. ou Mme BRETEAU Christian (472), M. ou Mme MATHEU Alain (550), M. FERCHAUD Jean-Claude (514), Mr POUBLANC - CHAIGNE Eric (506), SCI SIGMA Mr Sableaux (556), M. ou Mme BOBINET René (487), M. GUERIN Jean-Pierre (787), M. ou Mme GAUDIN Jean-Claude (794), SCI GGFPR REAL ESTATE (924)

VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

M. GUERIN Jean-Pierre est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Mr POUBLANC - CHAIGNE Eric est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 6117 / 10000 tantièmes (1555 tantièmes votant par correspondance, 4562 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
Mr et MME ETCHART JOEL (527), M. ou Mme BRETEAU Christian (472), M. ou Mme MATHEU Alain (550), M. FERCHAUD Jean-Claude (514), Mr POUBLANC - CHAIGNE Eric (506), SCI SIGMA Mr Sableaux (556), M. ou Mme BOBINET René (487), M. GUERIN Jean-Pierre (787), M. ou Mme GAUDIN Jean-Claude (794), SCI GGFPR REAL ESTATE (924)

VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

Mr POUBLANC - CHAIGNE Eric est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

SCI GGFPR REAL ESTATE est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR 6117 / 10000 tantièmes (1555 tantièmes votant par correspondance, 4562 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
Mr et MME ETCHART JOEL (527), M. ou Mme BRETEAU Christian (472), M. ou Mme MATHEU

Alain (550), M. FERCHAUD Jean-Claude (514), Mr POUBLANC - CHAIGNE Eric (506), SCI SIGMA Mr Sableaux (556), M. ou Mme BOBINET René (487), M. GUERIN Jean-Pierre (787), M. ou Mme GAUDIN Jean-Claude (794), SCI GGFPR REAL ESTATE (924)

VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

SCI GGFPR REAL ESTATE est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°7 : TVHB: mise aux normes de l'ascenseur

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 mise aux normes de l'ascenseur
- choisit l'entreprise **OTIS** (et/ou à défaut la mieux-disante dans le respect des intérêts du Syndicat) pour un montant de **35 739.61 Euros T.T.C.**- Et/ou décide de l'exécution des travaux

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

- utiliser les fonds travaux Loi ALur pour un montant de **4700 €**, suivant les modalités définies à la résolution suivante.
- procéder à des appels de provisions, selon la clé de répartition **CHARGES ASCENSEUR**, 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 %

VOTENT POUR 5645 / 5645 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1083 tantièmes votant par correspondance, 4562 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Mr et MMe ETCHART JOEL (527), M. ou Mme MATHEU Alain (550), M. FERCHAUD Jean-Claude (514), Mr POUBLANC - CHAIGNE Eric (506), SCI SIGMA Mr Sableaux (556), M. ou Mme BOBINET René (487), M. GUERIN Jean-Pierre (787), M. ou Mme GAUDIN Jean-Claude (794), SCI GGFPR REAL ESTATE (924)

VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION 472 (Total tantièmes: 10000) (472 tantièmes votant par correspondance)
M. ou Mme BRETEAU Christian (472)

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

Résolution n°8 : Utilisat. fds trx loi Alur 1-1

L'assemblée générale décide pour le financement des travaux de mise aux normes de l'ascenseur (résolution précédente) d'utiliser en totalité/ou partiellement le fonds travaux Loi **Alur pour un montant de 4700 € CHARGES ASCENSEUR** Conformément à l'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965, cette affectation tiendra compte de l'existence de parties communes spéciales ou des clefs de répartition des charges applicables à ces travaux.

Les lots des copropriétaires non concernés par ces travaux, ne verront pas imputé leur quote-part du fonds travaux Loi Alur.:

En vertu de quoi, cette résolution est:

- adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

VOTENT POUR 6117 / 10000 tantièmes (1555 tantièmes votant par correspondance, 4562 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

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.

En vertu de quoi, cette résolution est:

- adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

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	5645 / 10000 tantièmes (1083 tantièmes votant par correspondance, 4562 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
	Mr et Mme ETCHART JOEL (527), M. ou Mme MATHEU Alain (550), M. FERCHAUD Jean-Claude (514), Mr POUBLANC - CHAIGNE Eric (506), SCI SIGMA Mr Sableaux (556), M. ou Mme BOBINET René (487), M. GUERIN Jean-Pierre (787), M. ou Mme GAUDIN Jean-Claude (794), SCI GGFPR REAL ESTATE (924)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	472 / 10000 tantièmes (472 tantièmes votant par correspondance)
	M. ou Mme BRETEAU Christian (472)

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

Résolution n°11 : Vœux et questions diverses

- Une réparation sera effectuée sur la rambarde du parking supérieur
- Une réparation sur la dalle de descente sera effectuée

Plus rien n'étant à l'ordre du jour , la séance est levée à 11h30

LE SCRUTATEUR

LE PRESIDENT

LA 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 syndic, 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 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.