

LP: 2C 185 767 0900 5



Madame AUDIGANE Claire  
1 Avenue Bertrand Barère  
65000 TARBES



95458103/49168/0615/C4  
D.1125266606218995962  
C4 1/7  
103-AR  
S:\*

**PV AG**

## Assemblée Générale Ordinaire de la copropriété : RESIDENCE L'ASTAZOU

Madame,

Nous vous prions de trouver ci-dessous le procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire de la Copropriété "RESIDENCE L'ASTAZOU", daté du 09/12/2023.

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

Le Syndic

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

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

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**  
**du samedi 9 décembre 2023**

Le samedi 9 décembre 2023 à 10:00, les copropriétaires de la résidence RESIDENCE L'ASTAZOU sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

Salle SQUARE HABITAT LUZ  
16 Place du 8 mai 1945  
agence square habitat  
65120 Luz Saint Sauveur

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 et 3 votent par correspondance, soit 5747 sur 10000.

**Votants par correspondance :**

Mme ou M. BEZARD/DENAULES ALEXANDRE (472), Mme & Mr BONNET JACKY (582), SCI SIGMA MR SABLEAUX (556)

**Sont présents ou représentés:**

Mme ou M. BRETEAU CHRISTIAN (472), Mme ou M. ETOURNEAU CYRIAQUE (514), Mme ou M. FERCHAUD JEAN-CLAUDE (514) Représenté(e) par M. GUERIN JEAN-PIERRE, Mme ou M. GAUDIN JEAN-CLAUDE (794) Représenté(e) par M. GUERIN JEAN-PIERRE, M. GUERIN JEAN-PIERRE (787), Mme ou M. MATHEU ALAIN (550), Mr POUBLANC - CHAIGNE ERIC (506)

**Sont absents et non représentés:**

Madame AUDIGANE Claire (527), Mme BAUDRY FLORENCE (507), Mme ou M. BOBINET RENE (487), M. CAMPET SYLVAIN (547), Mme ou M. DESOBEAUX LUCIEN (771), SCI GGFPR REAL ESTATE (924), Mme & Mr JOUANNET VINCENT (490)

**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 30/09/2023 (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

**Question n°5** : Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2024 (majorité Art. 24 / Charges communes générales)

- Question n°6** : Abondement du fonds de travaux obligatoire (Majorité de l'article 25 / Charges communes Générales )
- Question n°7** : Travaux hors budget prévisionnel consistant à la réfection des gardes corps parking supérieur (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 la réfection des gardes corps parking supérieur (majorité art 24 / charges communes générales)
- Question n°10** : Travaux hors budget prévisionnel consistant à réfection escaliers extérieurs (majorité art 24 / charges communes générales)
- Question n°11** : Utilisation du fonds travaux Loi Alur (majorité art 25-1/Charges Communes Générales)
- Question n°12** : Honoraires du Syndic pour les travaux hors budget prévisionnel consistant à la réfection des escaliers extérieurs (majorité art 24 / charges communes générales)
- Question n°13** : Travaux hors budget prévisionnel consistant à la réfection du bardage entrée résidence (majorité art 24 / charges communes générales) – devis
- Question n°14** : Utilisation du fonds travaux Loi Alur (majorité art 25-1/Charges Communes Générales)
- Question n°15** : Honoraires du Syndic pour les travaux hors budget prévisionnel consistant à réfection du bardage entrée résidence (majorité art 24 / charges communes générales)
- Question n°16** : Information sur le plan pluriannuel de travaux et ses obligations - loi Climat et Résilience - pas de vote
- Question n°17** : Vœux et questions diverses

## **Résolutions :**

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

M. GUERIN JEAN-PIERRE est candidat(e) au poste de président(e) de séance

VOTENT POUR	5747 / 5747 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1610 tantièmes votant par correspondance, 4137 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
	SCI SIGMA MR SABLEAUX (556), Mme ou M. BRETEAU CHRISTIAN (472), Mme ou M. MATHEU ALAIN (550), M. GUERIN JEAN-PIERRE (787), Mme & Mr POUBLANC - CHAIGNE ERIC (506), Mme ou M. BEZARD/DENAULES ALEXANDRE (472), Mme ou M. FERCHAUD JEAN-CLAUDE (514), Mme ou M. GAUDIN JEAN-CLAUDE (794), Mme & Mr BONNET JACKY (582), Mme ou M. ETOURNEAU CYRIAQUE (514)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. GUERIN JEAN-PIERRE est élu(e) président(e) de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

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

Mr POUBLANC - CHAIGNE ERIC est candidat(e) au poste de scrutateur

VOTENT POUR	5747 / 5747 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1610 tantièmes votant par correspondance, 4137 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
	SCI SIGMA MR SABLEAUX (556), Mme ou M. BRETEAU CHRISTIAN (472), Mme ou M. MATHEU ALAIN (550), M. GUERIN JEAN-PIERRE (787), Mr POUBLANC - CHAIGNE ERIC (506), Mme ou M. BEZARD/DENAULES ALEXANDRE (472), Mme ou M. FERCHAUD JEAN-CLAUDE (514), Mme ou M. GAUDIN JEAN-CLAUDE (794), Mme & Mr BONNET JACKY (582),

Mme ou M. ETOURNEAU CYRIAQUE (514)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION NEANT

Mr POUBLANC - CHAIGNE ERIC est élu(e) scrutateur de la séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

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

BUJALDON Stephane est candidat(e) au poste de président(e) de séance

VOTENT POUR 5747 / 5747 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1610 tantièmes votant par correspondance, 4137 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
SCI SIGMA MR SABLEAUX (556), Mme ou M. BRETEAU CHRISTIAN (472), Mme ou M. MATHEU ALAIN (550), M. GUERIN JEAN-PIERRE (787), Mr POUBLANC - CHAIGNE ERIC (506), Mme ou M. BEZARD/DENAULES ALEXANDRE (472), Mme ou M. FERCHAUD JEAN-CLAUDE (514), Mme ou M. GAUDIN JEAN-CLAUDE (794), Mme & Mr BONNET JACKY (582), Mme ou M. ETOURNEAU CYRIAQUE (514)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION NEANT

BUJALDON Stephane est élu(e) président(e) de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°4 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 30/09/2023 (majorité Art. 24 / Charges communes générales)**

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

- sans réserve

VOTENT POUR 5747 / 5747 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1610 tantièmes votant par correspondance, 4137 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
SCI SIGMA MR SABLEAUX (556), Mme ou M. BRETEAU CHRISTIAN (472), Mme ou M. MATHEU ALAIN (550), M. GUERIN JEAN-PIERRE (787), Mr POUBLANC - CHAIGNE ERIC (506), Mme ou M. BEZARD/DENAULES ALEXANDRE (472), Mme ou M. FERCHAUD JEAN-CLAUDE (514), Mme ou M. GAUDIN JEAN-CLAUDE (794), Mme & Mr BONNET JACKY (582), Mme ou M. ETOURNEAU CYRIAQUE (514)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION NEANT

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

**Résolution n°5 : Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2024 (majorité Art. 24 / Charges communes générales)**

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 01/10/2024 au 30/09/2025 arrêté à la somme de 18 298.20 € et sera appelé suivant les modalités ci-après :

Dates d'exigibilité Montant ou %

-01/10/2024 - 25 %  
-01/01/2025 - 25 %  
-01/04/2025 - 25 %  
-01/07/2025 - 25 %

VOTENT POUR

5747 / 5747 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1610 tantièmes votant par correspondance; 4137 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

SCI SIGMA MR SABLEAUX (556), Mme ou M. BRETEAU CHRISTIAN (472), Mme ou M. MATHEU ALAIN (550), M. GUERIN JEAN-PIERRE (787), Mr POUBLANC - CHAIGNE ERIC (506), Mme ou M. BEZARD/DENAULES ALEXANDRE (472), Mme ou M. FERCHAUD JEAN-CLAUDE (514), Mme ou M. GAUDIN JEAN-CLAUDE (794), Mme & Mr BONNET JACKY (582), Mme ou M. ETOURNEAU CYRIAQUE (514)

VOTENT CONTRE  
ABSTENTION

NEANT  
NEANT

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

### **Résolution n°6 : Abondement du fonds de travaux obligatoire (Majorité de l'article 25 / Charges communes Générales)**

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 2024 est fixé à 10 % 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 2025 est fixé à 10 % du budget prévisionnel avec faculté de révision lors de l'assemblée chargée d'approuver les comptes de l'exercice 2024.  
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.

En vertu de quoi, cette résolution est:

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

5191 / 10000 tantièmes (1054 tantièmes votant par correspondance, 4137 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Mme ou M. BRETEAU CHRISTIAN (472), Mme ou M. MATHEU ALAIN (550), M. GUERIN JEAN-PIERRE (787), Mr POUBLANC - CHAIGNE ERIC (506), Mme ou M. BEZARD/DENAULES ALEXANDRE (472), Mme ou M. FERCHAUD JEAN-CLAUDE (514), Mme ou M. GAUDIN JEAN-CLAUDE (794), Mme & Mr BONNET JACKY (582), Mme ou M. ETOURNEAU CYRIAQUE (514)

VOTENT CONTRE  
ABSTENTION

NEANT  
556 / 10000 tantièmes (556 tantièmes votant par correspondance)

SCI SIGMA MR SABLEAUX (556)

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

**Résolution n°7 : Travaux hors budget prévisionnel consistant à la réfection des gardes corps parking supérieur ( majorité art 24 / charges communes générales)**

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 réfection des gardes corps parking supérieur

VOTENT POUR 582 / 4719 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (582 tantièmes votant par correspondance)  
Mme & Mr BONNET JACKY (582)  
VOTENT CONTRE 4137 / 4719 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4137 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
Mme ou M. BRETEAU CHRISTIAN (472), Mme ou M. MATHEU ALAIN (550), M. GUERIN JEAN-PIERRE (787), Mr POUBLANC - CHAIGNE ERIC (506), Mme ou M. FERCHAUD JEAN-CLAUDE (514), Mme ou M. GAUDIN JEAN-CLAUDE (794), Mme ou M. ETOURNEAU CYRIAQUE (514)  
ABSTENTION 1028 (Total tantièmes: 10000) (1028 tantièmes votant par correspondance)  
SCI SIGMA MR SABLEAUX (556), Mme ou M. BEZARD/DENAULES ALEXANDRE (472)

Mise aux voix, cette résolution **est rejetée**.

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

Résolution non débattue

**Résolution n°9 : Honoraires du Syndic pour les travaux hors budget prévisionnel consistant à la réfection des gardes corps parking supérieur (majorité art 24 / charges communes générales)**

Résolution non débattue

**Résolution n°10 : Travaux hors budget prévisionnel consistant à réfection escaliers extérieurs ( majorité art 24 / charges communes générales) – devis**

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 réfection escaliers extérieurs

- Et/ou décide de l'exécution des travaux dans la limite d'un budget de 8 800 € TTC et donne mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise.

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

- procéder à des appels de provisions, selon la clé de répartition CHARGES COMMUNES GENERALES , 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 01/01/2024 pour 1/3
- Le 01/04/2024 pour 1/3
- Le 01/07/2024 pour 1/3

Travaux à faire en septembre.

VOTENT POUR 5191 / 5191 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1054 tantièmes votant par correspondance, 4137 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Mme ou M. BRETEAU CHRISTIAN (472), Mme ou M. MATHEU ALAIN (550), M. GUERIN JEAN-PIERRE (787), Mr POUBLANC - CHAIGNE ERIC (506), Mme ou M. BEZARD/DENAULES ALEXANDRE (472), Mme ou M. FERCHAUD JEAN-CLAUDE (514), Mme ou M. GAUDIN JEAN-CLAUDE (794), Mme & Mr BONNET JACKY (582), Mme ou M. ETOURNEAU CYRIAQUE (514)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION 556 (Total tantièmes: 10000) (556 tantièmes votant par correspondance)

SCI SIGMA MR SABLEAUX (556)

Mise aux voix, cette **résolution est adoptée.**

**Résolution n°11 : Utilisation du fonds travaux Loi Alur (majorité art 25-1/Charges Communes Générales)**

Résolution non débattue

**Résolution n°12 : Honoraires du Syndic pour les travaux hors budget prévisionnel consistant à la réfection des escaliers extérieurs (majorité art 24 / charges communes générales)**

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 :

- travaux de 2 000 € à 8 000 € HT .....6 %

VOTENT POUR 5191 / 5191 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1054 tantièmes votant par correspondance, 4137 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Mme ou M. BRETEAU CHRISTIAN (472), Mme ou M. MATHEU ALAIN (550), M. GUERIN JEAN-PIERRE (787), Mr POUBLANC - CHAIGNE ERIC (506), Mme ou M. BEZARD/DENAULES ALEXANDRE (472), Mme ou M. FERCHAUD JEAN-CLAUDE (514), Mme ou M. GAUDIN JEAN-CLAUDE (794), Mme & Mr BONNET JACKY (582), Mme ou M. ETOURNEAU CYRIAQUE (514)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION 556 (Total tantièmes: 10000) (556 tantièmes votant par correspondance)

SCI SIGMA MR SABLEAUX (556)

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

**Résolution n°13 : Travaux hors budget prévisionnel consistant à la réfection du bardage entrée résidence (majorité art 24 / charges communes générales) – devis**

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 réfection du bardage entrée résidence

VOTENT POUR 1054 / 5191 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1054 tantièmes votant par correspondance)  
Mme ou M. BEZARD/DENAULES ALEXANDRE (472), Mme & Mr BONNET JACKY (582)  
VOTENT CONTRE 4137 / 5191 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (4137 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
Mme ou M. BRETEAU CHRISTIAN (472), Mme ou M. MATHEU ALAIN (550), M. GUERIN JEAN-PIERRE (787), Mr POUBLANC - CHAIGNE ERIC (506), Mme ou M. FERCHAUD JEAN-CLAUDE (514), Mme ou M. GAUDIN JEAN-CLAUDE (794), Mme ou M. ETOURNEAU CYRIAQUE (514)  
ABSTENTION 556 (Total tantièmes: 10000) (556 tantièmes votant par correspondance)  
SCI SIGMA MR SABLEAUX (556)

Mise aux voix, cette résolution **est rejetée**.

#### **Résolution n°14 : Utilisation du fonds travaux Loi Alur (majorité art 25-1/Charges Communes Générales)**

Résolution non débattue

#### **Résolution n°15 : Honoraires du Syndic pour les travaux hors budget prévisionnel consistant à réfection du bardage entrée résidence (majorité art 24 / charges communes générales)**

Résolution non débattue

#### **Résolution n°16 : Information sur le plan pluriannuel de travaux et ses obligations - loi Climat et Résilience - pas de vote**

D'abord retiré de la réforme du droit de la copropriété de 2019, le plan pluriannuel de travaux réintègre finalement le paysage législatif avec la publication au Journal officiel de la loi Climat et Résilience en date du 24 août 2021.

Dans le cadre de la transition énergétique, la loi n°2021-1104 prévoit plusieurs mesures destinées à « faire entrer l'écologie dans nos vies », et jusque dans les immeubles. Dorénavant, le syndicat des copropriétaires aura l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux si le bâtiment a plus de 15 ans.

Cette obligation entrera progressivement en vigueur au cours des prochaines années. Et ce, en fonction du nombre de lots, qu'ils soient résidentiels ou à usage professionnel ou commercial :

Le 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots,  
Le 1er janvier 2024 pour celles comptant entre 51 et 200 lots,  
Le 1er janvier 2025 pour les copropriétés de 50 lots ou moins.

(Si le diagnostic technique global (DTG) de la copropriété conclut qu'aucune rénovation n'est nécessaire pour la décennie à venir : Dans ce cas, le plan pluriannuel de travaux est facultatif jusqu'à la fin de la période de validité du diagnostic -une dizaine d'années en général- ).

Quel intérêt à concevoir ce plan PPT ?

Le plan pluriannuel de travaux s'inscrit au cœur de la stratégie gouvernementale qui promeut l'évolution vers une société neutre en carbone. Son rôle est d'assurer la conservation de l'immeuble, la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et occupants, ainsi que la conduite de travaux de rénovation pour optimiser la performance énergétique. Les avantages liés à la rédaction d'un PPT sont multiples.

1- Limiter la détérioration de l'immeuble et valoriser le patrimoine

C'est l'objectif principal du plan pluriannuel de travaux : faire en sorte que les copropriétaires s'intéressent à l'état de leur bâtiment pour mieux le préserver.

Actuellement, l'Hexagone compte 110?000 copropriétés fragiles (selon le ministère de la Transition écologique). Cela signifie qu'environ 18 % du parc des logements collectifs privés se trouve dans l'incapacité financière d'entreprendre les travaux indispensables à la conservation du bâtiment.

De fait, le PPT est un outil crucial pour anticiper la dégradation des copropriétés et garantir un meilleur entretien sur le long terme.

### 2- Identifier les travaux nécessaires

La rédaction d'un PPT permet de cibler les différents travaux d'intérêt collectif à prévoir pour les dix prochaines années. Ces opérations peuvent avoir pour finalité la prévention des risques, l'entretien courant et la maintenance du bâtiment. De plus, le PPT présente l'avantage de définir précisément les actions prioritaires pour faire des économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre, telles que l'isolation de l'immeuble (toitures-terrasses, murs, combles, etc.).

### 3- Budgétiser les travaux

Au-delà de l'identification de la nature des travaux portant sur les parties communes, l'atout principal du plan est d'estimer à l'avance le coût de chaque chantier. Le fait de programmer et de chiffrer les actions à lancer permet de provisionner chaque année les fonds en conséquence afin d'éviter un ajournement.

L'objectif du PPT consiste ainsi à faciliter la prise de décisions communes, particulièrement difficiles à concrétiser en copropriété. En outre, cette planification financière sera consultable par les potentiels acquéreurs. Grâce au plan pluriannuel de travaux, ils pourront s'informer sur leurs futures charges, ce qui limitera d'éventuels impayés.

### Comment mettre en œuvre le plan pluriannuel de travaux??

Pour rappel, le plan pluriannuel de travaux devient obligatoire dès que la copropriété est âgée de plus de 15 ans. Toutefois, anticiper la mise en place du projet s'avère essentiel, car les démarches prennent du temps. Il ne faut pas oublier de compter la réalisation des diagnostics préalables tels que le DPE, le DTG ou encore le diagnostic amiante avant travaux (DAT), en plus de la rédaction du plan.

### Qui rédige le plan pluriannuel de travaux??

La nouvelle loi indique que le plan pluriannuel de travaux doit être établi par une personne dotée de compétences et de garanties spécifiques qui feront l'objet d'un prochain décret.

Ce professionnel est désigné lors de l'assemblée générale. Par ailleurs, les modalités d'élaboration du projet de PPT, inscrites à l'ordre du jour par le syndic, sont votées à la majorité simple (c'est-à-dire la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés).

Les diagnostiqueurs immobiliers devraient vraisemblablement détenir les aptitudes nécessaires à la rédaction du plan de travaux.

Le syndic de copropriété est tenu de mettre à jour le carnet d'entretien de l'immeuble. De fait, il se charge d'y renseigner les travaux qui figurent dans le plan pluriannuel de travaux, ainsi que leur échéancier.

Une fois le plan pluriannuel de travaux rédigé, il est temps de le soumettre aux copropriétaires. La présentation du projet a lieu à l'occasion de la première assemblée générale suivant sa conception.

Si des travaux sont programmés au cours de la prochaine décennie, l'adoption de tout ou partie du projet fait partie de l'ordre du jour. Ces résolutions sont soumises à la majorité absolue (c'est-à-dire la majorité des voix de tous les copropriétaires, même ceux qui sont absents).

### Le PPT : quelle cotisation annuelle??

Mis en place par la loi Alur, le fonds de travaux constitué par le syndic des copropriétaires permet de financer la création du PPT et les travaux réalisés dans son cadre. La cotisation annuelle obligatoire payée par chaque copropriétaire doit respecter deux critères :

Elle doit représenter au minimum 2,5 % du montant total des travaux inscrits dans le plan adopté.

Elle doit être supérieure ou égale à 5 % du budget prévisionnel de l'année.  
Enfin, les cotisations sont non récupérables : la vente d'un lot ne donne pas lieu au remboursement des sommes versées.

### Résolution n°17 : Vœux et questions diverses

- Le syndic va mandater une entreprise pour réparation du bardage à l'entrée de la résidence.
- Il est rappelé aux copropriétaires qu'en période hivernale il est nécessaire de couper les arrivées d'eau et de laisser le hors gel dans les appartement quand ils ne sont pas occupés.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour , la séance est levée à 12h00.

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 introduite 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.