



## Procès-verbal d'assemblée générale APROMONT du 29/03/2025

### Présents :

Jérôme SEGUIN (Président), Chantal LATRILLE (Trésorière), Mélanie THERY (secrétaire), David THERY, Michel PETUAUD-LETANG, Jack COULOMBEAU, Irène SAVARY, Nathalie SARRAT, Fred et Isabelle LEMYE, Débora et Romual LANGLOIS, Corentin WARO, Elodie GOURDIER, Philippe GLOCKNER, Aurora MAZIERE, Jean-Marie GARCIA

Plus d'une trentaine de participants en visio  
Réunion enregistrée

### Début de réunion : 18h35

La réunion a commencé par une présentation de chaque membre présent du bureau.

Pour l'année 2024, Apromont a mené peu d'actions concrètes, mais a participé à beaucoup de rendez-vous en vue de débloquer la situation actuelle (directeur de station, maire, préfet, CBF ...)

### Apromont a :

- mis en place des fiches propres dans les ascenseurs pour les correspondances des étages
- Rondes régulières dans la résidence pour remonter les problématiques soit aux prestataires soit à l'administrateur
- Mis en place d'un escalier neuf offert par un copropriétaire adhérent ainsi qu'une rampe à l'accès poubelles
- Peinture et nettoyage dans les entrées 13 24 44 55 niveaux G et D par une poignée de copropriétaires adhérents
- Nettoyage régulier par certains des couloirs, abords de la résidence...

Notre problématique actuelle est la stagnation du nombre de nos adhérents, nous sommes actuellement un peu plus d'une centaine et représentons environ 25 % des tantièmes de l'immeuble. Ce qui semble encore insuffisant pour avoir du poids de décision. Nous cherchons donc une solution pour être attractif et apporter des services supplémentaires aux adhérents. Nous avons pensé à un porte-clé anonyme offert aux adhérents qui aurait un code transmis seulement au PC sécurité afin de retrouver leur propriétaire.

L'adhésion est à 30 € cela reste peu pour pouvoir engager une procédure si besoin. Les nouvelles idées sont les bienvenues pour des actions, la communication...

Pour information, les affiches Apromont sont régulièrement arrachées dans la copropriété.

Notre fil rouge depuis 2 ans est d'essayer de régler le problème d'IGH et de réduire les problèmes d'impayés avant de pouvoir engager les travaux. Sans cela, la plupart des copropriétaires ne pourront pas suivre financièrement.

APROMONT

517 rte de Cornebarrieu CIDEX 368831840 AUSSONNE

[APROMONT65@GMAIL.COM](mailto:APROMONT65@GMAIL.COM)

RNA : W313035945

La problématique de l'hôtel :

Monsieur Fabre veut sortir de la copropriété. En soi, s'il sort de la copropriété nous réduisons le pourcentage d'impayés du bâtiment (raison pour laquelle nous sommes sous administration judiciaire).

La dernière procédure engagée par Monsieur Fabre, nous avons perdu en 2e instance car CBF n'a pas présenté les comptes à temps. Cela pourrait nous coûter aux alentours d'un million d'euros si nous perdons le pourvoi en cassation engagé par CBF sur le jugement rendu par la Cour d'Appel de PAU.

Il en est de même sur l'appel de charge approximatif sur les relevés de compteur d'eau ce qui entraîne encore une nouvelle procédure de la part de Monsieur Fabre.

De plus monsieur Fabre dit qu'il n'a pas reçu le courrier géomètre, il n'ouvrira donc pas pour les relevés et cherche à faire un vice de forme.

La solution la plus simple serait de le laisser sortir de la copropriété avec travaux de division à ses frais.

Nous devons trouver une solution pour les impayés car si nous avons moins de 25% d'impayés CBF n'est plus nécessaire d'où la sortie intéressante de Monsieur Fabre. La rhumerie a été liquidée la vente du fonds de commerce ne trouvera pas d'acheteur il avait environ 70 000 € de dettes. Il y a encore sur le bâtiment certains copropriétaires avec de belles dettes dont nous ne voyons pas avancer le recouvrement malgré le champ d'action possible de CBF.

Chantal a rencontré la cheffe de cabinet adjointe du Président de la République en début de semaine dernière. Sibylle SAMOYAULT connaît notre problème car elle était assistante du préfet de Tarbes jusqu'à début 2024. Elle a confirmé que Monsieur PETUAUD LETANG (architecte avec grande expérience et membre d'Apromont) pouvait déposer un dossier avec le projet abouti au préfet et que celui-ci ne pouvait pas être refusé s'il est bien conforme à la loi. Monsieur PETUAUD y travaille depuis plus d'un an pour faire ce dossier avec les conclusions d'Atout France en appui et évidemment la réglementation en cours.

*Présentation du bilan des actions passées approuvée à l'unanimité.*

### Bilan financier :

Nous demandons 30 € par adhérents

Il n'y a très peu de frais, les membres du bureau ne prennent aucun frais de déplacement pour toutes les réunions auxquelles ils ont assisté, seul quelques frais de papeterie pour les affiches ascenseur et les publicités Apromont ainsi que quelques repas restaurant lors de rdv avec le préfet/maire/ directeur de station.

Chantal veille à ce que tous les frais bancaires prélevés soient recredités.

Nous avons à ce jour 10 003 € en banque, cela peut faire une belle somme mais reste insuffisant pour lancer une procédure si nous en avons besoin.

*Bilan adopté à l'unanimité.*

### Renouvellement du conseil d'administration :

Les personnes sortantes sont Claude Blain (démission car vente), Chantal Latrille, Jérôme Seguin, thomas Vergne.

Vote à l'unanimité pour Bernard Casagrande en remplacement de Claude blain, Chantal Latrille, Jérôme Seguin et thomas Vergne sont renouvelés pour 3 ans, compte tenu de son application Mr petuaud-letang rentre dans le conseil ainsi que Xavier jarossay. Elise Grangy, Julie BERNARD, Francis Claverie et Jean-Marie Garcia rentrent en tant que membres actifs (le conseil d'administration ne pouvant accueillir plus de monde légalement).

*Changements approuvés à l'unanimité*

APROMONT

517 rte de Cornebarrieu CIDEX 368831840 AUSSONNE

[APROMONT65@GMAIL.COM](mailto:APROMONT65@GMAIL.COM)

RNA : W313035945

## Les actions envisagées pour l'année prochaine :

- Une meilleure communication aux adhérents des actions en cours
- Un contact plus important avec la mairie
- Un changement de préfet doit intervenir en juin donc prise de contact avec le nouveau à partir de cette date-là
- Contact direct avec le cabinet du président
- À réfléchir pour une possible opération coup de poing en plein mois de février sur la station pour faire bouger les autorités et les choses. Ceci n'est qu'une idée et ne sera pas mise en place sans un vote.

Nous recherchons toujours plus d'idées pour avancer donc si vous en avez elles sont les bienvenues  
Nous diffuserons ce compte rendu sur le groupe WhatsApp des proprio  
Nous recherchons des services à rendre aux adhérents.

*approuvé à l'unanimité*

## Pas de questions diverses

## Fin de l'assemblée générale 19h45

### Intervention de Monsieur PETUAUD-LETANG, architecte de renom, copropriétaire, membre d'Apromont et ancien élu du conseil syndical Hermine avant l'arrivée de CBF.

L'action principale à mener pour lui est de sortir de l'IGH est de rentrer dans la 4e famille (hauteur de 50m). Il a eu accès au dossier diagnostic technique d'Atout France. La bonne nouvelle est que la structure du bâtiment n'a pas bougé depuis sa construction et qu'il n'y a pas de problème majeur pour la réparation.

Il a d'abord eu un rendez-vous avec le maire de Bagnères, celui-ci est très impliqué car si nous sommes ouverts c'est grâce à lui et sous sa responsabilité. Et il nous soutiendra au maximum en fonction de ses capacités.

Il a ensuite eu rendez-vous avec le SDIS. Il a pris connaissance des raisons pour lequel l'avis défavorable de la commission de sécurité est donné chaque année. Les travaux faits sont souvent non conformes voire fait en double ce qui engendre un énorme coût et toujours cet avis défavorable. L'absence de vérification des travaux sur place est le plus gros responsable de cela.

Déjà en 2009, il était expliqué qu'on pouvait sortir de l'IGH dans un de leur rapport.

En mai 2024, il a eu rendez-vous avec le préfet afin de lui expliquer le plan de sortie d'IGH. Le préfet émet par courrier en retour un avis mitigé sur la faisabilité de cette action avant d'avoir le rapport d'Atout France. Depuis Mr PETUAUD LETANG a consolidé le dossier pour prouver que cela est tout à fait faisable sur le principe avec des coûts de travaux pas si élevés.

Son schéma directeur est le suivant :

Le but est de diviser le bâtiment en 4 lots. Que les quatre soient indépendants selon les normes de sécurité incendie (parking, logements, hôtel, galerie) et disposent d'évacuations indépendantes ou isolées.

Le parking est solide même s'il est endommagé, il faut une sécurisation par exemple lumières de sécurité, portes coupe-feu etc...

On sépare les logements de la zone commerciale et de l'hôtel, l'immeuble sera conforme et on aura plus besoin d'un PC sécurité. Ce qui représente une économie de près de 1 million par an. Il faut mettre en place

APROMONT

517 rte de Cornebarrieu CIDEX 368831840 AUSSONNE

[APROMONT65@GMAIL.COM](mailto:APROMONT65@GMAIL.COM)

RNA : W313035945

un sas de sécurité avec une porte coupe-feu entre les logements et la zone commerciale pour un coût peu important.

L'hôtel et la galerie commerciale peuvent être indépendants il n'y a aucun problème technique pour la séparation. Il y a quelques problématiques comme les issues de secours dans l'immeuble à rattraper mais loin d'être impossible.

Pour monsieur PETUAUD LETANG, la première tranche de travaux serait de finir l'isolement de chaque partie estimation 300000 € et la deuxième tranche serait la signalisation la transformation électrique chiffrée à environ 200 voir 300000 €. Il pourrait être envisagé de fermer deux ou trois mois en basse saison pour effectuer ces travaux et économiser le coût d'un PC sécurité. Nous pourrions ensuite rester simplement avec une conciergerie. Ces estimations seront à vérifier après un rapport de bureau de contrôle qui précisera ces travaux de sécurité à réaliser. Ces estimations ne comprennent pas les travaux d'amélioration qualitatifs (isolation thermique, balcon, étanchéité ...) qui devront être étalés sur plusieurs années pour être financièrement acceptables.

S'il y a parmi les copropriétaires un notaire qui pourrait nous conseiller, merci de nous le faire savoir.

J. SEGUIN



APROMONT

517 rte de Cornebarrieu CIDEX 368831840 AUSSONNE

[APROMONT65@GMAIL.COM](mailto:APROMONT65@GMAIL.COM)

RNA : W313035945