

Résidence ROYAL-MOULLEAU

Arcachon, le mercredi 24 juillet 2024

PROCÈS-VERBAL de l'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
du mercredi 24 juillet 2024

L'Assemblée générale des copropriétaires de la résidence ROYAL-MOULLEAU, sise 1-3 av Notre Dame des Passes 4 rue du Débarcadère 33120 ARCACHON, s'est réunie le mercredi 24 juillet 2024 à 09h30, dans la salle CABINET AJP DE LA COMBE 33 BD DE LA COTE D'ARGENT 33120 ARCACHON .

Les copropriétaires présents et représentés totalisent 8124 / 10012 ainsi qu'en fait foi la feuille de présence émarginée en entrant en séance.

Sont absents :

Succession BERTET Jean (170), Monsieur BUSSY Christophe (255), Madame CAMELEYRE Odile (3), Monsieur CLEMENT Jean Claude (144), Mademoiselle DOUX Hélène (102), EL YAAGOUBI Nasser (54), Mr ou Mme FOUCAULT Bernard (181), Indivision GALVADA (172), SCI MAISONHIPPIE (59), Mademoiselle MOGA Aurélie (125), Mr ou Mme MONLUN Jean-Pierre (138), Mr ou Mme RUSINGER-DUBOIS Pierre-Alexandre (211), SCI LE MOULLEAU (72), SCI ROMAIN INVESTISSEMENT VERGNE (202),

Le Syndic a remis les pouvoirs en blanc reçus, au président du Conseil syndical pour distribution.

01 - Election du président de séance

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance M MARSAC

Votent pour : 8124 / 8124 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Cette motion est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

63
DM

02 - Election du scrutateur

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur M BOURDY

Votent pour : 8124 / 8124 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Cette motion est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

03 - Election du secrétaire de séance

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance AJP DE LA COMBE

Votent pour : 8124 / 8124 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Cette motion est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

04 - Compte-rendu d'exécution de la mission du conseil syndical

M MARSAC fait lecture du rapport moral du Conseil syndical en séance

05 - Approbation des comptes de la gestion, arrêtés au 31/03/2024

Les comptes et leurs pièces justificatives peuvent être consultés sur rendez-vous dans les locaux du syndic aux heures d'ouverture de l'agence, dans les six jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

Projet de résolution :

L'assemblée générale, compte tenu des documents joints à la convocation, et après avoir délibéré, approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024.

Votent pour : 8124 / 8124 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Cette motion est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

06 - Désignation de Madame BERNARD en qualité de membre du conseil syndical

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de un an et jusqu'à l'assemblée générale chargée d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31/03/2024, Madame BERNARD (Monique)

Votent pour : 8124 / 10012 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Cette motion est adoptée aux conditions légales requises.

07 - Vote en deuxième lecture selon l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, le cas échéant

La résolution est sans objet

08 - Désignation de Madame BOURDY en qualité de membre du conseil syndical

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de un an et jusqu'à l'assemblée générale chargée d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31/03/2024, Madame BOURDY.

Votent pour : 8124 / 10012 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Cette motion est adoptée aux conditions légales requises.

17 - Vote en deuxième lecture selon l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, le cas échéant

La résolution est sans objet

10 - Désignation de Madame ETCHART en qualité de membre du conseil syndical

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de un an et jusqu'à l'assemblée générale chargée d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31/03/2024, Madame ETCHART.

Votent pour : 8124 / 10012 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Cette motion est adoptée aux conditions légales requises.



11 - Vote en deuxième lecture selon l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, le cas échéant

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée.

12 - Désignation de Monsieur ROUX en qualité de membre du conseil syndical

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de un an et jusqu'à l'assemblée générale chargée d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31/03/2024, Monsieur ROUX François.

Votent pour : 8124 / 10012 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Cette motion est adoptée aux conditions légales requises.

13 - Vote en deuxième lecture selon l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, le cas échéant

La résolution est sans objet

14 - Désignation de Monsieur MARSAC (SCI DOMUS) en qualité de membre du conseil syndical

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de un an et jusqu'à l'assemblée générale chargée d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31/03/2024, Monsieur MARSAC.

Votent pour : 8124 / 10012 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Cette motion est adoptée aux conditions légales requises.

15 - Vote en deuxième lecture selon l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, le cas échéant

La résolution est sans objet

GB JM

16 - Désignation de Monsieur MONLUN en qualité de membre du conseil syndical

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de un an et jusqu'à l'assemblée générale chargée d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31/03/2024, Monsieur MONLUN.

Votent pour : 8124 / 10012 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Cette motion est adoptée aux conditions légales requises.

17 - Vote en deuxième lecture selon l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, le cas échéant

La résolution est sans objet

18 - Désignation de MME BERNARD CHARLOTTE en qualité de membre du conseil syndical

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de un an et jusqu'à l'assemblée générale chargée d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31/03/2024, MME BERNARD CHARLOTTE

Votent pour : 8124 / 10012 tantièmes.

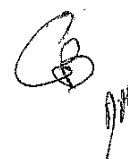
Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Cette motion est adoptée aux conditions légales requises.

19 - Vote en deuxième lecture selon l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, le cas échéant

La résolution est sans objet



20 - Désignation de MME CHATEAU en qualité de membre du conseil syndical

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de un an et jusqu'à l'assemblée générale chargée d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31/03/2024, MME CHATEAU

Votent pour : 8124 / 10012 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Cette motion est adoptée aux conditions légales requises.

21 - Vote en deuxième lecture selon l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, le cas échéant

La résolution est sans objet

22 - Nomination du Président du conseil syndical

Le conseil, ainsi désigné, nomme comme Président du conseil syndical M MARSAC

23 - Utilisation du fonds de travaux pour dépenses exceptionnelles

Rappel: le fonds ALUR disponible est de 9415€ TTC.

L'assemblée générale, décide de financer une partie des frais d'avocat (frais engagés sur l'exercice 2023/2024) dans le cadre de la procédure judiciaire à partir du fonds de travaux mis en place par le syndicat des copropriétaires à hauteur de 3800€ TTC, le 01/10/2024

Votent pour : 8124 / 10012 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Cette motion est adoptée aux conditions légales requises.

GB DR

24 - Approbation du budget prévisionnel des dépenses courantes pour l'exercice 2025/2026

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget prévisionnel de l'exercice du 01/04/2025 au 30/03/2026, pour un montant de 46500€ TTC.

Il est rappelé que tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé (Art.14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Votent pour : 8124 / 8124 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Cette motion est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

25 - Fonds de provisions travaux (LOI ALUR)

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel. Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachés aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Projet de résolution : En application de l'article 14-2 de la loi du 10/07/1965, modifié par la loi ALUR art.58, l'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds travaux à un montant de 5% du budget prévisionnel en cours. La cotisation annuelle est appelée en fonction des tantièmes généraux de copropriété conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Votent pour : 8124 / 10012 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Cette motion est adoptée aux conditions légales requises.

26 - Vote en deuxième lecture selon l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, le cas échéant

La résolution est sans objet

27 - Etat des dossiers contentieux

Procédure en appel Madame BERNARD: dernières conclusions fin février. Délai 3 mois de réponse. L'audience est reportée au 26 septembre 2024.

28 - Constitution d'une provision pour le dossier procédure

L'assemblée générale, après avoir délibéré décide la constitution d'une provision pour le dossier procédure à hauteur de 1500€ TTC, exigible le 01/10/2024 (charges communes générales)

Votent pour : 8124 / 8124 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Cette motion est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

29 - Renouvellement de la délégation au Conseil syndical à hauteur de 3500€

L'assemblée générale décide de renouveler la délégation au conseil syndical d'un montant de 3500€ TTC pour une durée de 12 mois à compter de la présente assemblée générale.

Cette somme sera financée par 1 appel de fonds le 01/10/2024 (charges communes générales)

Votent pour : 8124 / 10012 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Cette motion est adoptée aux conditions légales requises.

30 - Vote en deuxième lecture selon l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, le cas échéant

La résolution est sans objet

31 - Information sur la loi CLIMAT ET RESILIENCE (22/08/2021)

La Loi CLIMAT 22/08/2021 prévoit

1/ l'obligation d'élaborer un plan pluriannuel travaux.

Entrée en vigueur le 01/01/2024 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots maximum

Entrée en vigueur le 01/01/2025 pour les copropriétés de 50 lots maximum

2/ l'obligation de réaliser un diagnostic énergétique collectif.

Entrée en vigueur le 01/01/2025 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots maximum

Entrée en vigueur le 01/01/2026 pour les copropriétés de 50 lots maximum

Ce diagnostic sera à renouvelé ou mis à jour tous les 10 ans, sauf si le classement est A,B,C.

Le plan pluriannuel de travaux (PPT) est un planning détaillé des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété, échelonné sur 10 ans. Il vise à garantir la sauvegarde de l'immeuble, l'entretien des parties collectives et des équipements communs, et l'amélioration de l'efficacité énergétique.

Le plan pluriannuel de travaux comporte les éléments suivants :

- L'inventaire des travaux avec un estimatif
- La prévision des performances attendues
- La planification des travaux à entreprendre dans les 10 prochaines années.

L'élaboration du projet de plan pluriannuel découle :

- Soit d'une analyse préalable du bâti et des équipements de l'immeuble, combinée à un diagnostic de performance énergétique collectif (DPE),
- Soit d'une analyse du diagnostic technique global, audit énergétique

32 - Modalités d'élaboration du PPPT / DPE COLLECTIF

Pièces jointes à la convocation :

- Devis ACCEO d'un montant de 5580 € TTC
- Devis HELLIO d'un montant de 3676.12 € TTC
- Devis AC ENVIRONNEMENT d'un montant de 2596.80€ TTC

L'assemblée générale après avoir délibéré, décide d'élaborer le PPPT/DPE Collectif pour un montant maximum de 5184€ TTC.

En cas d'approbation, l'assemblée générale est amenée à se prononcer sur le choix des entreprises aux résolutions ci-après.

Votent pour: Néant

Votent contre : 8124 / 8124 tantièmes.

Abstentions : Néant

Cette motion est rejetée à l'unanimité des présents et représentés.

33 - Désignation de l'entreprise chargée d'élaborer le PPPT / DPE collectif: Devis de l'entreprise ACCEO

La résolution est sans objet

34 - Désignation de l'entreprise chargée d'élaborer le PPPT / DPE collectif: Devis de l'entreprise HELLIO

La résolution est sans objet

35 - Désignation de l'entreprise chargée d'élaborer le PPPT / DPE collectif: Devis de l'entreprise AC ENVIRONNEMENT

La résolution est sans objet

36 - Honoraires du syndic pour le suivi de l'étude du plan pluriannuel travaux et diagnostic de performance énergétique collectif

La résolution est sans objet

37 - Modalités de financement de l'élaboration du PPPT / DPE Collectif

La résolution est sans objet

38 - Modalités de financement de l'intervention de MUNOZ (terrasse inversion sol) sur la terrasse de M. ROUX lot 32

L'assemblée générale décide de définir les modalités de financement ci-après:

- Réalisation d'un appel de fonds le 01/10/2024 (charges communes générales) pour un budget de 2037.20€ TTC

Votent pour : 8124 / 8124 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Cette motion est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

39 - Modalités de financement du remplacement de gonds de volets encastrés en facade concernant le lot M. FOUCAULT

L'assemblée générale décide de définir les modalités de financement ci-après:

- Réalisation d'un appel de fonds le 01/10/2024 (charges communes générales) pour un budget de 2400€ TTC

Votent pour : 8124 / 8124 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Cette motion est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

40 - Modalités de financement de l'intervention de reprise de sous-face de QUEVAL DECOR

L'assemblée générale décide de définir les modalités de financement ci-après:

- Réalisation d'un appel de fonds le 01/10/2024 (charges communes générales) pour un budget de 1932.15€ TTC concernant les travaux de reprise de sous face / épaufrures balcon R+3 façade mer

Votent pour : 8124 / 8124 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Cette motion est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

41 - Décision à prendre quant au traitement des épaufrures

Pièces jointes à la convocation:

- Devis ADRET d'un montant de 3135€ TTC
- Devis QUEVAL d'un montant de 3023.70€ TTC

L'assemblée générale décide d'effectuer le traitement des épaufrures pour un montant maximum de 3135€ TTC. En cas d'approbation, l'assemblée est amenée à se prononcer sur le choix des entreprises aux résolutions ci-après.

Votent pour : 8124 / 8124 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Cette motion est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

42 - Désignation de l'entreprise en charge du traitement des épaufrures: devis de l'entreprise ADRET

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise ADRET pour un montant de 3135€ TTC selon devis joint à la convocation.

Votent pour: Néant

Votent contre : 8124 / 8124 tantièmes.

Abstentions : Néant

Cette motion est rejetée à l'unanimité des présents et représentés.

43 - Désignation de l'entreprise en charge du traitement des épaufrures: devis de l'entreprise QUEVAL

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise QUEVAL pour un montant de 3023.70€ TTC selon devis joint à la convocation.

Votent pour : 144 / 8124 tantièmes.

CHEssel Bernard (144),

Votent contre : 7980 / 8124 tantièmes.

Abstentions : Néant

Cette motion est rejetée à la majorité des voix exprimées.

44 - Financement du traitement des épaufrures

L'assemblée générale décide de définir les modalités de financement ci-après:
réalisation d'un appels de fonds le 01/01/2025 (charges communes générales)

Votent pour : 8124 / 8124 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Cette motion est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

45 - Dossier Remplacement de boutons poussoirs avec détecteurs

Rappel du vote de l'assemblée générale du 26/07/2023:
le devis proposé était au-dessus du budget voté (4000€), la résolution est restée sans objet.

L'assemblée générale décide d'annuler cette résolution et de restituer les fonds à l'ensemble des copropriétaires le 01/10/2024

Votent pour : 8124 / 8124 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Cette motion est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

46 - Vote de principe de budget pour les boîtiers électriques et câbles à resserrer

L'assemblée générale décide de voter un budget de 10 500€ maximum pour les travaux au niveau des boîtiers électriques et câbles,.

Cette dépense sera financée par deux appels de fonds le 01/01/2025, 01/04/2025 (charges communes générales)

Votent pour : 8124 / 8124 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Cette motion est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

47 - Délégation du pouvoir au conseil syndical donnée en séance

L'assemblée peut être amenée à déléguer pouvoir au conseil syndical concernant soit des actes de gestion sous le contrôle du syndic, soit des engagements financiers dont les limites doivent être définies par la présente Assemblée (article 21 du Décret du 17/03/1967).

Plusieurs délégations de pouvoir sont consenties au profit du conseil syndical au cours de la présente Assemblée, à savoir:

- choix de l'entreprise pour des travaux votés précédemment dans le cas où le choix ne se fait pas en séance
- choix du prestataire pour le contrat d'assurance après mise en concurrence

Votent pour : 8124 / 8124 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Cette motion est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

48 - Vote en deuxième lecture selon l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, le cas échéant

La résolution est sans objet

49 - Questions diverses (sans vote)

- Loi du 09/04/2024 Habitat Dégradé: dématérialisation de l'envoi des appels de fonds, convocation, procès verbal. De plein droit, la notification se fait par mail sauf demande du propriétaire
- Ajout d'un bac pour la collecte des biodéchets (information courrier COBAS)
- Information sur la qualité d'eau: information annuelle faite par le syndic (analyse de l'ARS)
- Rappel des règles de vie en copropriété
- Contrôle quinquennal SCE validé pour un montant de 290€ HT 348€ TTC
- Les deux stationnements non attribués, situés en face de la loge, sont réservés en priorité aux véhicules des propriétaires
- Accord pour ajout d'un bloc boîte aux lettres : M BERTEAU se positionne pour une
- Information : investigation par DMS une entreprise spécialisée pour les infiltrations chez MME ETCHARD (début août)

Il est rappelé à chaque propriétaire l'importance de vérifier, s'assurer de la conformité des installations électriques de leur lot privatif

Il est demandé au syndic de réaliser un courrier à la mairie pour solliciter la végétalisation de la voirie le long du muret de la résidence

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **11h45**.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal.

Je vous rappelle en entier la teneur de l'article 42 de la loi du 10.7.1965 (alinéa 2), modifié par la loi du 31.12.1985 et par la loi du 21.7.1994, qui stipule :


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.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

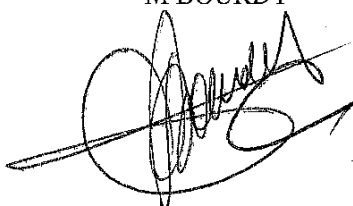
Le président

M MARSAC



Le(s) scrutateur(s)

M BOURDY



Le secrétaire

LE SYNDIC

