

## S.A.S AJP Cabinet de la COMBE

*Syndic de Copropriété*

33 boulevard de la Côte d'Argent – 33120 ARCACHON

☎ : 05 56 83 51 60 – Fax : 05 57 72 03 34 – RCS Bordeaux B 409 459 781

Résidence ROYAL-MOULLEAU

Arcachon, le mercredi 26 juillet 2023

### *PROCÈS-VERBAL de l'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE du mercredi 26 juillet 2023*

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 26 juillet 2023 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 5976 / 10012 ainsi qu'en fait foi la feuille de présence élargée en entrant en séance.

Sont absents :

Succession BERTHET Jean (170), Monsieur BUSSY Christophe (255), Madame CAMELEYRE Odile (3), Mr ou Mme CASTANDET François (977), Monsieur CHATILLON Christophe (29), Monsieur CLEMENT Jean Claude (144), Monsieur DAUMENS Jean-Marie (227), Monsieur DE BARBE DE SAINT LOUBERT Martial (109), Mademoiselle DOUX Hélène (102), EL YAAGOUBI Nasser (54), Mr ou Mme FOUCAULT Bernard (181), Indivision GALVADA (172), Madame GIROIRE Jacqueline (181), Suc HANNART /Mme Binoche Chantal (479), Mademoiselle MOGA Aurélie (125), Mr ou Mme MONLUN Jean-Pierre (138), Mr ou Mme RUSINGER-DUBOIS Pierre-Alexandre (211), SCI LE MOULLEAU (72), SCI LUIS (59), SCI ROMAIN INVESTISSEMENT VERGNE (202), Mr ou Mme STEFANIA Michele (146),

#### **01 - Election du président de séance**

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

**Votent pour** : 5976 / 5976 tantièmes.

**Votent contre** : Néant

**Abstentions** : Néant

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

*GE*  
*OR* *FA*

## **02 - Election du secrétaire de séance**

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

**Votent pour** : 5976 / 5976 tantièmes.

**Votent contre** : Néant

**Abstentions** : Néant

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

## **03 - Election du scrutateur**

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur M BOURDY

**Votent pour** : 5976 / 5976 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**

### **05 - Approbation des comptes de la gestion, arrêtés au 31/03/2023**

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 01/04/2022 au 31/03/2023.

**Votent pour** : 5976 / 5976 tantièmes.

**Votent contre** : Néant

**Abstentions** : Néant

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

CV B  
FD

#### **06 - Désignation du syndic (contrat de 3 ans)**

L'assemblée, après avoir délibéré, désigne en qualité de syndic AJP CABINET DE LA COMBE dont le siège social est à 33 Boulevard de la côte d'Argent 33120 ARCACHON dans les conditions prévues au contrat joint à la convocation.

Le contrat de syndic commence le 27/10/2023 et prendra fin le 26/10/2026.

La mission, les honoraires ainsi que les modalités financières de la gestion de syndic sont définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente Assemblée, qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

**Votent pour** : 5976 / 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 du syndic (contrat de un an)**

L'assemblée, après avoir délibéré, désigne en qualité de syndic AJP CABINET DE LA COMBE dont le siège social est à 33 Boulevard de la côte d'Argent 33120 ARCACHON dans les conditions prévues au contrat joint à la convocation.

Le contrat de syndic commence le 27/10/2023 et prendra fin le 26/10/2024.

La mission, les honoraires ainsi que les modalités financières de la gestion de syndic sont définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente Assemblée, qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée générale.

**Votent pour** : 144 / 10012 tantièmes.

CHEssel Bernard (144),

**Votent contre** : 5832 / 10012 tantièmes.

**Abstentions** : Néant

Cette motion est rejetée aux conditions légales requises.

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

La résolution est sans objet

CB  
EN

**10 - 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** : 5976 / 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**

La résolution est sans objet

**12 - 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** : 5976 / 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 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** : 5976 / 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

**16 - 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** : 5976 / 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 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** : 5976 / 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 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** : 5976 / 10012 tantièmes.

**Votent contre** : Néant

**Abstentions** : Néant

Cette motion est adoptée aux conditions légales requises.

CV  
GB  
F7

**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 - Désignation de ..... en qualité de membre du conseil syndical**

**a) candidature de MME BERNARD Charlotte**

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** : 5832 / 10012 tantièmes.

**Votent contre** : Néant

**Abstentions** : 144 / 10012 tantièmes.  
CHESSEL Bernard (144),

Cette motion est adoptée aux conditions légales requises.

**b) candidature de MME CHATEAU**

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** : 5832 / 10012 tantièmes.

**Votent contre** : Néant

**Abstentions** : 144 / 10012 tantièmes.  
CHESSEL Bernard (144),

Cette motion est adoptée aux conditions légales requises.

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

La résolution est sans objet

**24 - Nomination du Président du conseil syndical**

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

**25 - Approbation du budget prévisionnel des dépenses courantes pour l'exercice 2024/2025**

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 01/04/2024 au 31/03/2025, pour un montant de 44 814 € 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** : 5976 / 5976 tantièmes.

**Votent contre** : Néant

**Abstentions** : Néant

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

#### **26 - 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** : 5976 / 10012 tantièmes.

**Votent contre** : Néant

**Abstentions** : Néant

Cette motion est adoptée aux conditions légales requises.

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

La résolution est sans objet

#### **28 - Renouvellement délégation de pouvoirs au Conseil Syndical (Loi ELAN) en application des articles 21-1 et suivants de la loi de 1965**

En séance, le conseil fait un compte-rendu sur l'exercice de la délégation passée.

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de voter le renouvellement de délégation de pouvoir au conseil syndical pour une durée de 12 mois à compter de la présente Assemblée générale sans constituer une provision supplémentaire afin de maintenir le seuil de dépense à 3500 €.

**Votent pour** : 5976 / 10012 tantièmes.

**Votent contre** : Néant

**Abstentions** : Néant

Cette motion est adoptée aux conditions légales requises.

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

La résolution est sans objet

## **30 - Etat des dossiers contentieux**

Procédure Madame BERNARD contre le Syndicat des copropriétaires : audience le 01/06/2023 ; délibéré le 12/07/2023. Avocat du SDC : Maître ROSSIGNOL

## **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 projet plan pluriannuel de travaux accompagné du diagnostic de performance énergétique collectif (loi CLIMAT ET RESILIENCE)**

Pièces jointes à la convocation :

- Devis ACCEO
  - d'un montant de 5580 € TTC sans audit thermique
  - d'un montant de 8958 € TTC avec audit thermique STSH
- Devis HELLIO :
  - option 1 : PPPT + DPE sans audit thermique 3676,12 €
  - option 2 : PPPT + DPE avec audit thermique 7813,07 €
- Devis AC ENVIRONNEMENT

### **32 a - Vote du principe d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux**

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de faire élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux accompagné du diagnostic de performance énergétique collectif pour un montant maximum de 5500 € TTC.

**Votent pour** : 144 / 5976 tantièmes.  
CHESSEL Bernard (144),

**Votent contre** : 5832 / 5976 tantièmes.

**Abstentions** : Néant

Cette motion est rejetée à la majorité des voix exprimées.

### **32 b - Désignation de l'entreprise en charge des travaux précédemment votés : Devis de l'entreprise ACCEO**

La résolution est sans objet

### **32 c - Désignation de l'entreprise en charge des travaux précédemment votés : Devis de l'entreprise HELLIO**

La résolution est sans objet

### **32 d - Désignation de l'entreprise en charge des travaux précédemment votés : Devis de l'entreprise AC ENVIRONNEMENT**

La résolution est sans objet

### **32 e - Honoraires du syndic pour le suivi de l'étude du plan pluriannuel travaux et diagnostic de performance énergétique collectif**

La résolution est sans objet

### **32 f - Modalités de financement des travaux et frais afférents votés**

La résolution est sans objet

### **33 - Décision à prendre quant à la suppression définitive du poste de gardien concierge**

La dernière assemblée générale a voté la suppression du poste de gardien sur une période d'une année à titre de test et avait retenu la proposition de Monsieur OURTHIAGUE, auto-entrepreneur, concernant l'entretien des communs

Projet de résolution : L'assemblée générale, après avoir constaté que la suppression du poste de gardien-concierge ne porte pas atteinte à la destination de l'immeuble, décide de supprimer définitivement le poste de gardien.

**Votent pour** : 5976 / 10012 tantièmes, représentant 25 copropriétaires sur 46  
BERNARD Jean-Michel (367), BERTAULT Damien (244), BOURDY Gérard (581), CHATEAU (101), CHESSEL Bernard (144), COUYERE Alice (340), DESIRE Mr ou Mme DESIRE Frédéric (90), DURUPT Marie-Cécile (628), ETCHART Christian (104), ETCHART Marie-José (165), ETCHART Marie-José (28), HONTARREDE Monique (177), IGUZKI S.A.R.L. (303), JACQUET Catherine (170), LASSERRE Annie (133), MARTRENCHARD Guy (109), OURTHIAGUE Marie-Anne (42), QUEMENER / Mme REVEL Myriam (160),

ROBIN Raphaële (20), ROUX François (337), ROUX Jean-Claude (263), ROUX Jean-Claude (156), SCI DOMUS (499), SCI FLORE (668), TISON Laurence (147),

**Votent contre** : Néant

**Abstentions** : Néant

Il y a absence de décision. La résolution est revotée selon l'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965.

### **34 - Vote en deuxième lecture selon l'article 26-1 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 25 de la loi précitée.

**Votent pour** : 5976 / 10012 tantièmes.

**Votent contre** : Néant

**Abstentions** : Néant

Cette motion est adoptée aux conditions légales requises.

### **35 - Décision à prendre quant à l'engagement de la vente de la loge en l'état nécessitant de faire établir préalablement un modificatif de l'état descriptif de division par un géomètre**

En cas d'approbation de la suppression du poste de gardien concierge, l'assemblée est amenée à se prononcer sur l'avenir de la loge, partie commune :

- engagement de la vente de la loge (estimation entre 560 000 € et 610 000 € avis de valeur au 09/06/2023) nécessitant de faire établir préalablement par un géomètre un projet de modificatif de l'état descriptif de division. Ce projet de modificatif du règlement de copropriété devra être validé par une assemblée générale ultérieure pour une mise en vente du bien avec le vote de la mise à prix minimum
- mise en location de la loge

### **35 a - Engagement de la vente de la loge**

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de voter l'engagement de la vente de la loge. Les modalités de vente et le projet de modificatif du règlement de copropriété seront à voter à la prochaine assemblée générale.

**Votent pour** : 244 / 10012 tantièmes. représentant 1 copropriétaires sur 46  
BERTAULT Damien (244),

**Votent contre** : 5088 / 10012 tantièmes. représentant 21 copropriétaires sur 46

**Abstentions** : 644 / 10012 tantièmes. représentant 3 copropriétaires sur 46  
BERNARD Jean-Michel (367), CHESSEL Bernard (144), LASSERRE Annie (133),

Il y a absence de décision.

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

La résolution est sans objet

**35 c - Désignation du géomètre pour procéder au modificatif de l'état descriptif de division : proposition de TERRA PROXIMA**

La résolution est sans objet

**35 d - Désignation du géomètre pour procéder au modificatif de l'état descriptif de division : proposition de PARALLELE 45**

La résolution est sans objet

**35 e - Désignation du géomètre pour procéder au modificatif de l'état descriptif de division : proposition de A.U.I.G.E**

La résolution est sans objet

**36 - Décision à prendre quant à la mise en location annuelle de la loge**

**36 a - Location annuelle de la loge**

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de

- voter la mise en location annuelle de la loge , sans la partie bureau, pour un montant estimé mensuel entre 1200 et 1600 € après mise aux normes
- accepter la location pour du stockage / réserve pour un lot commercial
- condition de mise en place d'un bail précaire (sous réserve de la faisabilité)

**Votent pour** : 1399 / 10012 tantièmes. représentant 5 copropriétaires sur 46

CHESSSEL Bernard (144), ROUX François (337), ROUX Jean-Claude (263), ROUX Jean-Claude (156), SCI DOMUS (499),

**Votent contre** : 4444 / 10012 tantièmes. représentant 19 copropriétaires sur 46

**Abstentions** : 133 / 10012 tantièmes. représentant 1 copropriétaires sur 46

LASSERRE Annie (133),

Il y a absence de décision.

**36 b - Location ponctuelle de la loge du 01/04/2024 au 30/09/2024**

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de voter la mise en location ponctuelle de la loge du 01/04/2024 au 30/09/2024 pour un montant entre 1200 € et 1600 € estimé mensuel.

**Votent pour** : 304 / 10012 tantièmes. représentant 2 copropriétaires sur 46

CHESSSEL Bernard (144), QUEMENER / Mme REVEL Myriam (160),

**Votent contre** : 5672 / 10012 tantièmes. représentant 23 copropriétaires sur 46

**Abstentions** : Néant

Il y a absence de décision.

**36 c - Délégation donnée au syndic pour confier la gestion locative à une agence de gestion et convenir du prix de location avec consultation du conseil syndical**

La résolution est sans objet

**36 d - Vote d'un budget pour travaux d'aménagement /entretien**

La résolution est sans objet

**37 - Réhaussement du mur du parking**

Pièces jointes à la convocation :

- Devis ARCAMETAL d'un montant de 4940,10 € TTC
- Devis CHATAURET d'un montant de 5475,58 € TTC
- Devis CREACIER en attente

Projet de résolution :

L'assemblée générale après avoir délibéré décide d'effectuer les travaux de réhaussement du mur du parking pour un montant maximum de 5500 € TTC.

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

**Votent pour** : 144 / 5344 tantièmes.  
CHESSEL Bernard (144),

**Votent contre** : 5200 / 5344 tantièmes.

**Abstentions** : 632 / 5976 tantièmes.  
LASSERRE Annie (133), SCI DOMUS (499),

Cette motion est rejetée à la majorité des voix exprimées.

**38 - Désignation de l'entreprise en charge des travaux précédemment votés : Devis de l'entreprise ARCAMETAL**

La résolution est sans objet

**39 - Désignation de l'entreprise en charge des travaux précédemment votés : Devis de l'entreprise CHATAURET**

La résolution est sans objet

**40 - Désignation de l'entreprise en charge des travaux précédemment votés : Devis de l'entreprise CREACIER**

La résolution est sans objet

**41 - Modalités de financement des travaux et frais afférents votés**

La résolution est sans objet

Ar GB  
FM

#### **42 - Remplacement des boutons poussoirs par des boutons à détecteurs de présence**

Pièces jointes à la convocation :

- Devis ACS d'un montant de 6932,46 € TTC

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de voter le principe des travaux de remplacement des boutons poussoirs par des boutons à détecteurs de présence pour un budget maximum de 4000 € TTC.

**Votent pour** : 5976 / 5976 tantièmes.

**Votent contre** : Néant

**Abstentions** : Néant

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

#### **43 - Désignation de l'entreprise en charge des travaux précédemment votés : Devis de l'entreprise ACS**

Le devis proposé étant au dessus du budget voté, la résolution est sans objet. Il conviendra de revoir avec le prestataire pour actualiser son devis.

#### **44 - Modalités de financement des travaux et frais afférents votés**

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après :  
01 appel de fonds le 1/01/2024(charges communes générales).

**Votent pour** : 5976 / 5976 tantièmes.

**Votent contre** : Néant

**Abstentions** : Néant

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

#### **45 - Ratification des travaux de mise en place d'écopics anti-pigeons face mer**

L'assemblée générale, après avoir délibéré, ratifie les travaux de mise en place d'écopics anti-pigeons face mer réalisé par l'entreprise ADRET pour un montant de 500 € selon devis joint à la convocation et après accord du Président du conseil syndical. Cette dépense sera à imputer dans le budget courant (charges communes générales)

**Votent pour** : 5976 / 5976 tantièmes.

**Votent contre** : Néant

**Abstentions** : Néant

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

#### **46 - Travaux de réfection du capotage de la sortie VMC**

Pièce jointe :

- Devis ARCAMETAL d'un montant de 6100,60 € TTC

Projet de résolution : L'assemblée générale décide d'effectuer les travaux de réfection du capotage de la sortie VMC pour un montant maximum de 6100,60 € selon devis joint à la convocation. Cette somme fera l'objet d'un appel de fonds le 01/01/2024 (charges communes générales).

**Votent pour** : 5976 / 5976 tantièmes.

**Votent contre** : Néant

**Abstentions** : Néant

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

#### **47 - Vote de principe de remplacement du chéneau**

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de voter le principe des travaux de remplacement du chéneau pour un budget maximum de 9 800€ TTC. Cette somme fera l'objet d'appel de fonds le 01/10/2023 (charges communes générales).

Il est demandé de consulter en plus DUPRAT.

**Votent pour** : 5976 / 5976 tantièmes.

**Votent contre** : Néant

**Abstentions** : Néant

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

#### **48 - Evacuation des encombrants dans les communs non retirés à échéance du 31/12/2023**

L'assemblée générale décide d'évacuer des parties communes, tout encombrant non retiré à échéance du 31/12/2023, et ce pour un budget maximum de 200 €. Cette dépense sera à imputer dans les dépenses courantes.

Chaque propriétaire est invité à faire le tri, débarrasser les encombrants dans les parties communes.

**Votent pour** : 5976 / 5976 tantièmes.

**Votent contre** : Néant

**Abstentions** : Néant

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

**49 - Autorisation à donner à Monsieur et Madame BERNARD pour l'installation d'une barrière de parking sur leur place n°33**

Demande de Monsieur et Madame BERNARD en date du 17 mai 2023

Projet de résolution :

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise Monsieur et Madame BERNARD à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

l'installation d'une barrière de parking/stop car sur leur place n°33

tels que définis aux courriers et documents transmis joints à la présente convocation

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur
- faire effectuer les travaux dans les règles de l'art
- faire son affaire personnelle des démarches administratives

Monsieur et Madame BERNARD resteront seuls responsables vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

**Votent pour** : 5333 / 10012 tantièmes.

**Votent contre** : Néant

**Abstentions** : 643 / 10012 tantièmes.

CHEssel Bernard (144), SCI DOMUS (499),

Cette motion est adoptée aux conditions légales requises.

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

La résolution est sans objet

**51 - Autorisation à donner à Madame LASSERRE pour l'installation d'une climatisation à ses frais (bloc en toiture)**

Demande de Madame LASSERRE en date du 20/03/2023

Projet de résolution :

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise Madame LASSERRE à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

installation d'une climatisation / bloc en toiture

tels que définis aux courriers et documents transmis joints à la présente convocation

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur
- faire effectuer les travaux dans les règles de l'art
- faire son affaire personnelle des démarches administratives

Madame LASSERRE restera seule responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

**Votent pour** : 5976 / 10012 tantièmes.

**Votent contre** : Néant

**Abstentions** : Néant

Cette motion est adoptée aux conditions légales requises.

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

La résolution est sans objet

**53 - Autorisation à donner à Madame HONTARREDE pour l'installation d'une climatisation à ses frais avec cache en aluminium blanc**

Demande de Madame HONTARREDE en date du 01/04/2023

Projet de résolution :

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise Madame HONTARREDE à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

installation d'une climatisation avec cache en aluminium blanc  
tels que définis aux courriers et documents transmis joints à la présente convocation

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur
- faire effectuer les travaux dans les règles de l'art
- faire son affaire personnelle des démarches administratives

Madame HONTARREDE restera seule responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

**Votent pour** : 5832 / 10012 tantièmes.

**Votent contre** : 144 / 10012 tantièmes.

CHESSSEL Bernard (144),

**Abstentions** : Néant

Cette motion est adoptée aux conditions légales requises.

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

La résolution est sans objet

**55 - Autorisation à donner à Monsieur et Madame BOURDY pour l'installation d'une climatisation à leurs frais avec cache en aluminium blanc**

Demande de Monsieur et Madame BOURDY en date du 03/04/2023

Projet de résolution :

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise Monsieur et Madame BOURDY à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

installation d'une climatisation avec cache en aluminium blanc

tels que définis aux courriers et documents transmis joints à la présente convocation

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur
- faire effectuer les travaux dans les règles de l'art
- faire son affaire personnelle des démarches administratives

Monsieur et Madame BOURDY resteront seule responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

**Votent pour : 5832 / 10012 tantièmes.**

**Votent contre : 144 / 10012 tantièmes.**

CHESEL Bernard (144),

**Abstentions : Néant**

Cette motion est adoptée aux conditions légales requises.

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

La résolution est sans objet

#### **57 - Délégation de pouvoir au conseil syndical donnée en séance**

Pour l'instruction et le suivi de l'ordre du jour 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 l'entreprise qui réalisera des travaux votés, dans le cas où le choix ne serait pas fait en séance et notamment pour les résolutions 42 (boutons poussoirs), 46 (capotage sortie VMC) , 47 (remplacement chéneau)

**Votent pour : 5976 / 10012 tantièmes.**

**Votent contre : Néant**

**Abstentions : Néant**

Cette motion est adoptée aux conditions légales requises.

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

La résolution est sans objet

## **59 - Questions diverses (sans vote)**

- Information sur l'avis électronique via le prestataire AR24 (décision individuelle pour recevoir exclusivement par email les documents de la copropriété notamment convocations d'assemblée générale et procès-verbaux)
  - Rappel des règles de vie en copropriété et circulaire à réaliser afin que chaque propriétaire effectue ce rappel à tout occupant : rappel en ce qui concerne stationnement arrêt minute sous le porche, respect des parties communes et de bien refermer les portes notamment du bas afin que le système interphonie soit fonctionnel, rappel incivilité engendre nuisances et frais à charge du SDC
  - Mise en place de deux panneaux arrêt minute sous le porche
  - Demande à faire à M OURTHIAGE chargé de l'entretien : retirer affichage fermeture temporaire à partir 20h , mettre un autre affichage fermeture 24h/24h , lignage de coins des deux places en face de la conciergerie non affectées/non attribuées par M OURTHIAGE
  - Point sur le dossier interphonie
  - Importance de refermer les portes communes
  - Courrier à la mairie
  - a) pour faire part de doléances concernant les ODP de gamin des charges : qui devait être provisoire durant période COVID: pb quant à l'aspect général
  - b) pour rappeler le protocole d'accord / conciliation en ce qui concerne la taille des TAMARIS : non respect actuellement ; taille régulière
- Prochaine assemblée :
- a) projet de plan pluriannuel travaux et diagnostic de performance énergétique collectif
  - b) quid demande de MME CHATEAU en ce qui concerne une autorisation travaux pour remplacement fenêtre pavés de verre (voir PV 2022)
  - c) pot sera organisé en fin d'AG 2024

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **13h15**.

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

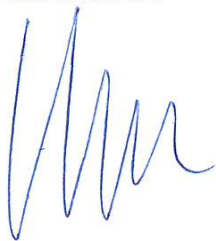
Je vous rappelle en entier la teneur de l'article 42 de la loi du 10.7.1965 (alinéa 2), modifié par la loi du 31.12.1985 et par la loi du 21.7.1994, qui stipule :

*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 MORANGEt**



**Le(s) scrutateur(s)**  
**M BOURDY**



**Le secrétaire**  
**AJP DE LA COMBE**

