

Résidence ROYAL-MOULLEAU

Arcachon, le lundi 21 juillet 2025

PROCÈS-VERBAL de l'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
du lundi 21 juillet 2025

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 lundi 21 juillet 2025 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 7628 / 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 CHATILLON Christophe (29), Monsieur CLEMENT Jean Claude (144), Mme DAUMENS Marie-Claude (227), Indivision DESIRE Mr ou Mme DESIRE Frédéric (90), Mademoiselle DOUX Hélène (102), EL YAAGOUBI Nasser (54), Indivision GALVADA (172), IGUZKI S.A.R.L. (303), SCI MAISONHIPPIE (59), Mademoiselle MOGA Aurélie (125), Madame ROBIN Raphaële (20), Mr ou Mme RUSINGER-DUBOIS Pierre-Alexandre (211), SCI LE MOULLEAU (72), 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 BOURDY

Votent pour : 7628 / 7628 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.



02 - Election du scrutateur

a) Election du premier scrutateur M BERTAULT

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur M BERTAULT

Votent pour : 7628 / 7628 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

b) Election du deuxième scrutateur M MORANGE

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur M MORANGE

Votent pour : 7628 / 7628 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires 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 : 7628 / 7628 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

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

M MARSAC pour la SCI DOMUS fait lecture du rapport moral du Conseil syndical

05 - Approbation des comptes de la gestion, arrêtés au 31/03/2025

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 01/04/2024 au 31/03/2025

Votent pour : 7628 / 7628 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

06 - Désignation des membres du conseil syndical

06 a - Désignation de M 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 31/03/2026 M MARSAC SCI DOMUS

Votent pour : 7628 / 10012 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

06 b - Vote en deuxième lecture selon l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, le cas échéant Désignation de M MARSAC SCI DOMUS en qualité de membre du conseil syndical

La résolution est sans objet

06 c - Désignation de M 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 31/03/2026 M BOURDY

Votent pour : 7628 / 10012 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

CB

AB

F7

06 d - Vote en deuxième lecture selon l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, le cas échéant Désignation de M BOURDY en qualité de membre du conseil syndical

La résolution est sans objet

06 e - Désignation de MME 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 31/03/2026 MME ETCHART

Votent pour : 7628 / 10012 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

06 f - Vote en deuxième lecture selon l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, le cas échéant Désignation de MME ETCHART en qualité de membre du conseil syndical

La résolution est sans objet

06 g - Désignation de M 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 31/03/2026 M ROUX

Votent pour : 7628 / 10012 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

06 h - Vote en deuxième lecture selon l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, le cas échéant Désignation de M ROUX en qualité de membre du conseil syndical

La résolution est sans objet

06 i - Désignation de M 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 31/03/2026 M MONLUN



Votent pour : 7628 / 10012 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

06 j - Vote en deuxième lecture selon l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, le cas échéant Désignation de M MONLUN en qualité de membre du conseil syndical

La résolution est sans objet

06 k - 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 31/03/2026 MME BERNARD Charlotte

Votent pour : 7628 / 10012 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

06 l - Vote en deuxième lecture selon l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, le cas échéant Désignation de MME BERNARD Charlotte en qualité de membre du conseil syndical

La résolution est sans objet

06 m - Désignation de MME BERNARD BEZIADE Mélanie en qualité de membre du conseil syndical (demande email 19/06/2025)

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 31/03/2026 MME BERNARD BEZIADE Mélanie

Votent pour : 7628 / 10012 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.



06 n - Vote en deuxième lecture selon l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, le cas échéant Désignation de MME BERNARD BEZIADE Mélanie en qualité de membre du conseil syndical

La résolution est sans objet

06 o - 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 31/03/2026 MME CHATEAU

Votent pour : 7628 / 10012 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

06 p - Vote en deuxième lecture selon l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, le cas échéant Désignation de MME CHATEAU en qualité de membre du conseil syndical

La résolution est sans objet

06 q - Désignation de en qualité de membre du conseil syndical

Candidature de MME QUEVENER REVEL

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 31/03/2026 MME QUEVENER REVEL

Votent pour : 7628 / 10012 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

06 r - Vote en deuxième lecture selon l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, le cas échéant Désignation de..... en qualité de membre du conseil syndical

La résolution est sans objet

07 - Nomination du Président du conseil syndical

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

CB

AB

F17

08 - Approbation du budget prévisionnel des dépenses courantes pour l'exercice du 01/04/2026 au 31/03/2027

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 01/04/2026 au 31/03/2027 , pour un montant de 46 500 € 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 : 7628 / 7628 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

09 - Fonds de provisions travaux (LOI ALUR)

09 a - Fonds de provisions travaux (LOI ALUR)

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 10 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2-1 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 en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel travaux
- à 2.5% du montant des travaux prévus dans le plan pluriannuel travaux adopté et à 5% du budget prévisionnel lors qu'un plan pluriannuel est adopté

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 attachées 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 14-2-1 de la loi du 10/07/1965, l'assemblée, informée de son obligation de cotiser au fonds travaux, décide de fixer un taux supérieur au taux prévu par la loi, soit ... % du montant du budget prévisionnel de l'exercice en cours voté.

Votent pour: Néant

Votent contre : 7628 / 10012 tantièmes.

Abstentions : Néant

Résolution REJETEE à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

La cotisation annuelle au fonds ALUR reste à 5% du budget prévisionnel

CB
DB FN

09 b - Vote en deuxième lecture selon l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, le cas échéant : Fonds de provisions travaux (LOI ALUR)

La résolution est sans objet

10 - Renouvellement de la délégation de pouvoirs du conseil syndical LOI ELAN (article 21-1 loi 10/07/1965)

10 a - Renouvellement de la délégation de pouvoirs du conseil syndical LOI ELAN (article 21-1 loi 10/07/1965)

L'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, prévoit que l'assemblée générale peut déléguer au conseil syndical, lorsqu'il est composé d'au moins trois membres, le pouvoir de prendre seul tout ou partie des décisions relevant de la majorité simple (majorité de l'article 24).

La délégation en vertu de l'article 21-1 de la loi du 10/07/1965 a été votée à la dernière assemblée pour un montant de 3500€ euros. Le Conseil syndical réalise un compte rendu sur l'utilisation de cette délégation durant l'exercice.

Projet de résolution : L'assemblée générale, après avoir délibéré décide de

- renouveler la délégation au conseil syndical le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité simple (majorité de l'article 24) pour une durée de 13 mois à partir de la date de la présente Assemblée générale
- fixer le seuil maximum des dépenses à hauteur 5000€
- le reliquat à savoir 1500 € sera appelé au 01/10/2025 (charges communes générales)

Votent pour : 7628 / 10012 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

10 b - Vote en deuxième lecture selon l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, le cas échéant Renouvellement de la délégation de pouvoirs du conseil syndical LOI ELAN (article 21-1 loi 10/07/1965)

La résolution est sans objet

11 - Etat des dossiers contentieux et sinistre

1/ Contentieux : Procédure en appel IND. BERNARD contre SDC : avocat du SDC ME ROSSIGNOL

2/ Dossier sinistre concernant le garde corps du 3ème étage :

Une première expertise s'est tenue par le biais de l'assurance multirisques immeubles (dossier tempête). Une indemnité immédiate a été versé au titre de ce dossier.

Courant 2025, une autre expertise a eu lieu par le biais de l'assurance Dommage ouvrage avec proposition d'indemnisation de l'assurance.

Un autre expert mandaté par le syndicat doit remettre un rapport mi juillet.

GB

AB

FM

12 - Constitution d'une provision dans le cadre de la procédure en cours IND. BERNARD CONTRE SDC ROYAL MOULLEAU

L'assemblée générale décide de constituer une provision à hauteur de 3500 € TTC destinée à couvrir les éventuels frais de procédures judiciaires, ainsi que les honoraires d'assistance juridique et technique qui pourraient s'avérer nécessaires. Cette somme fera l'objet d'un appel de fonds le 01/10/2025 (charges communes générales)

Votent pour : 7268 / 7635 tantièmes.

Votent contre : 367 / 7635 tantièmes.

BERNARD Jean-Michel (367),

Abstentions : Néant

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

13 - Elaboration du projet plan pluriannuel travaux PPPT / Diagnostic de performance énergétique collectif DPE collectif (LOI CLIMAT 22/08/2021)

La Loi CLIMAT 22/08/2021 prévoit

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

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

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

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

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

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

Ce diagnostic sera à renouveler 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.

Pièces jointes à la convocation :

- Devis ACCEO d'un montant de 5316 €TTC
- Devis BATIS GROUP d'un montant de 4560 €TTC

13 a - Elaboration du projet plan pluriannuel travaux PPPT / Diagnostic de performance énergétique collectif DPE collectif aux conditions de l'entreprise ACCEO

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rappel légal par le syndic, retient la proposition de l'entreprise ACCEO pour un montant de 5316 € TTC selon devis joint à la convocation. Cette somme sera financée par

Votent pour: Néant

Votent contre : 7628 / 7628 tantièmes.

Abstentions : Néant

Résolution REJETEE à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

13 b - Elaboration du projet plan pluriannuel travaux PPPT / Diagnostic de performance énergétique collectif DPE collectif aux conditions de l'entreprise BATIS EXPERT GROUP

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du rappel légal par le syndic, retient la proposition de l'entreprise BATIS EXPERT GROUP pour un montant de 4560€ TTC selon devis joint à la convocation. Cette somme sera financée par ...

Votent pour: Néant

Votent contre : 7628 / 7628 tantièmes.

Abstentions : Néant

Résolution REJETEE à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

13 c - Vote des honoraires spécifiques du syndic pour le dossier PPPT / DPE Collectif non-compris dans le budget prévisionnel et votés par l'Assemblée Générale

La résolution est sans objet

14 - Changement du portillon côté conciergerie pour inversion du sens d'ouverture

L'assemblée générale décide de réaliser le changement du portillon côté conciergerie pour inversion du sens d'ouverture aux conditions de BSP METTALLERIE selon devis joint à la convocation pour un montant de 2448 € TTC

Votent pour: Néant

Votent contre : 7628 / 7628 tantièmes.

Abstentions : Néant

Résolution REJETEE à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

OB
OB
FR

15 - Constitution d'une provision pour mise en place de 13 caches dans les creux des bracons supportant les avants toit et repose d'un bracon

L'assemblée générale décide de voter une provision de 7000 € pour la mise en place de 13 caches dans les creux des bracons supportant les avants toit, repose d'un bracon, avants toit (3ème et retour de PONTAREL). Cette somme fera l'objet d'un appel de fonds le 01/10/2025 (charges communes générales)

Votent pour : 7635 / 7635 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

16 - Décision à prendre quant à la loge

16 a - Changement de destination de la loge en un local à usage de stockage

L'assemblée générale après avoir délibéré et constaté que la destination de l'immeuble était respectée, décide de

- changer partiellement la destination de la loge en un local à usage de stockage pour la partie salon/chambre/salle de douche
- changer partiellement la destination de la loge afin de créer 3 lots cellier à l'arrière de la loge
- faire appel à un géomètre pour réaliser le modificatif du règlement de copropriété
- présenter le dossier à une prochaine assemblée extraordinaire pour décider de la cession et approuver le modificatif du règlement
- constituer une provision de 3000€ pour ce dossier , exigible le 01/01/2026 (charges communes générales)

Votent pour : 7502 / 10019 tantièmes. représentant 27 copropriétaires sur 46

Votent contre : Néant

Abstentions : 133 / 10019 tantièmes. représentant 1 copropriétaires sur 46
LASSERRE Annie (133),

Résolution adoptée à la majorité des membres du syndicat des copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

16 b - Décision à prendre quant à la location du local loge à usage de stockage

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de

- voter la mise en location annuelle de la partie du local de l'ancienne loge devenue à usage de stockage (salon, chambre, salle de douche)
- faire appel à un conseiller juridique pour l'établissement du contrat de location et solliciter la mise en place d'un bail précaire sous réserve de faisabilité
- donner mandat au syndic pour signer toute convention avec le conseiller juridique, pour signer le bail et réaliser toute formalité nécessaire
- constituer une provision de 1500€ pour ce dossier , exigible le 01/10/2025 (charges communes générales)

Votent pour : 7635 / 10019 tantièmes. représentant 28 copropriétaires sur 46

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Résolution adoptée à la majorité des membres du syndicat des copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

16 c - Vote en deuxième lecture selon l'article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965, le cas échéant : Décision à prendre quant à la location du local loge à usage de stockage

La résolution est sans objet

17 - Demandes de l'indivision HANNART , copropriétaire appartement 11

Courrier du 20/05/2025 joint à la convocation avec descriptifs, plans, dessins

17 a - Autorisation de poser une pompe à chaleur à l'extérieur

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 le(s) copropriétaire(s) le souhaitant à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

pose d'une pompe à chaleur à l'extérieur à l'image de celles posées par M MME BOURDY et MME OURTHIAGE

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

sous réserve de :

- vérifier la faisabilité pour l'apposition du système en toiture sur le lieu réservé aux climatisations afin de privilégier cette solution si possible
- valider l'emplacement de l'installation avec le voisinage notamment M MME BOURDY, M MME GELLIBERT à charge du propriétaire demandeur , en cas d'impossibilité d'installer le système en toiture sur le lieu réservé aux climatisations
- se conformer à la réglementation en vigueur ;
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses (leurs) frais et en justifier ;
- souscrire une assurance Dommages ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants.

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) seul(s) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Votent pour : 7635 / 10019 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

AB

AB 17

17 b - Vote en deuxième lecture selon l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, le cas échéant : pose d'une pompe à chaleur à l'extérieur

La résolution est sans objet

17 c - Autorisation de faire installer dans l'axe du panneau de verre de séparation existant un coffrage en bois peint

Demande d'installation pour permettre plus d'intimité entre les terrasses de la famille GILBERT et la famille HANNARD.

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 le(s) copropriétaire(s) le souhaitant à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

faire installer dans l'axe du panneau de verre de séparation existant un coffrage en bois peint en blanc de 3m de longueur, de 1m80 de hauteur et 10 cm d'épaisseur avec des bacs végétalisés de chaque côté.

tels que définis aux courriers et documents (plans, dessins) transmis joints à la présente convocation

sous réserve de :

- présenter à la prochaine assemblée générale le dossier technique de faisabilité (ancrage, tenue au vent, esthétique), l'étude de la fixation des parois, avant la réalisation de travaux
- se conformer à la réglementation en vigueur ;
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses (leurs) frais et en justifier ;
- souscrire une assurance Dommages ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants.

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) seul(s) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Votent pour : 7006 / 10019 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : 629 / 10019 tantièmes.

DURUPT Marie-Cécile (629),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

17 d - Vote en deuxième lecture selon l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, le cas échéant : Autorisation de faire installer dans l'axe du panneau de verre de séparation existant un coffrage en bois peint

La résolution est sans objet

17 e - Autorisation de faire installer à l'angle des murs Ouest et Sud de l'immeuble un coffre en bois peint

Demande d'installation pour permettre plus d'intimité entre les terrasses de la famille BOURDY et la famille HANNARD.

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 le(s) copropriétaire(s) le souhaitant à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

faire installer dans l'axe à l'angle des murs Ouest et Sud de l'immeuble dans le prolongement du mur sud de la terrasse de l'indivision HANNARD , un coffrage en bois peint en blanc sur une longueur d'environ 3m, d'une hauteur de 1m80 et avec des bacs végétalisés de chaque côté.

tels que définis aux courriers et documents (plans, dessins) transmis joints à la présente convocation

sous réserve de :

- présenter à la prochaine assemblée générale le dossier technique de faisabilité , l'étude de la fixation des parois, avant la réalisation de travaux
- se conformer à la réglementation en vigueur ;
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses (leurs) frais et en justifier ;
- souscrire une assurance Dommages ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants.

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) seul(s) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Votent pour : 7006 / 10019 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : 629 / 10019 tantièmes.

DURUPT Marie-Cécile (629),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

17 f - Vote en deuxième lecture selon l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, le cas échéant : Autorisation de faire installer à l'angle des murs Ouest et Sud de l'immeuble un coffre en bois peint

La résolution est sans objet

18 - Délégation de pouvoir au conseil syndical donnée en séance

18 a - 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 de l'entreprise pour des travaux votés précédemment ou du géomètre dans le cas où le choix ne se fait pas en séance

Votent pour : 7628 / 10012 tantièmes.

Votent contre : Néant

Abstentions : Néant

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.


 FT7

18 b - Vote en deuxième lecture selon l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, le cas échéant : Délégation de pouvoir au conseil syndical donnée en séance

La résolution est sans objet

19 - Questions diverses (sans vote)

- Information sur l'avis électronique via le prestataire AR24 : loi 09/04/2024 habitat dégradé prévoit la notification par email sécurisé comme principe
- Rappel des règles de vie en copropriété
- Collecte des biodéchets
- Loi LE MEUR 19/11/2024 relative à la location de courte durée

La loi 2024-1039 du 19 novembre 2024, dite loi LE MEUR, a ajouté un nouvel article 26 d) dans la loi du 10 juillet 1965, ainsi rédigé :

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

d) La modification du règlement de copropriété qui concerne l'interdiction de location des lots à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en meublés de tourisme au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme. La modification prévue au d du présent article ne peut être décidée que dans les copropriétés dont le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale.

- Prochaine assemblée générale : élaboration du projet plan pluriannuel travaux et diagnostic de performance énergétique collectif

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **12h45**.

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 :

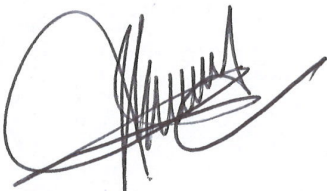
Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans 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 BOURDY



Le(s) scrutateur(s)

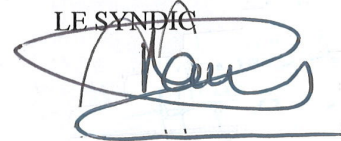
M MORANGE



M BERTAULT

Le secrétaire

LE SYNDIC



AJP SYNDIC

33 boulevard de la Côte d'Argent
33120 ARCACHON
05 56 83 51 60

Copropriétaires du ROYAL MOULLEAU

A ARCACHON, le 25/07/2025,

REF : 0293 / ROYAL MOULLEAU / 1- 3 AVENUE NOTRE DAME DES PASSES à ARCACHON

Objet : Rappel de l'historique et état d'avancement du dossier relatif au garde-corps du 3^{ème} étage

Madame, Monsieur,

Pour faire suite à l'assemblée générale du 21 juillet 2025, nous revenons vers vous afin de faire un point concernant le dossier relatif au remplacement du garde-corps du 3^{ème} étage de la façade côté bassin.

- **Les décisions d'assemblée générale et la tempête AMELIE :**

Lors de l'assemblée générale du **26 juillet 2016**, il a été décidé d'installer sur les parties latérales de la terrasse du 3^{ème} étage un nouveau garde-corps composé de barreaux verticaux en partie basse, complété par un vitrage en partie haute. Le **27 juillet 2017**, l'assemblée a voté le remplacement du garde-corps du 3^{ème} étage côté bassin par une solution entièrement en verre.

Fin novembre 2019, ce garde-corps a été endommagé lors de la tempête Amélie, caractérisée par de fortes rafales de vent. Le syndic a déclaré ce sinistre auprès de l'assurance multirisque immeuble, laquelle a octroyé en 2020 une indemnisation en faveur de la copropriété à hauteur de 18 187.15 € TTC hors franchise et a versé des indemnités immédiates.

Face à ce sinistre, une réflexion s'est engagée sur le type de garde-corps à remettre en place.

Faute de consensus entre les trois copropriétaires concernés au 3^{ème} étage, une assemblée générale a été convoquée le **29 avril 2021** afin de trancher cette question.

- La résolution soumise au vote portait sur le remplacement par un garde-corps similaire à celui des parties latérales, avec barreaudage.
- Cette solution a été adoptée par l'assemblée

- **Contestation de l'assemblée générale et de la décision de première instance :**

En juillet 2021, les consorts Bernard ont assigné la copropriété en justice afin d'invalider les votes exprimés de l'assemblée générale du 29 avril 2021 et de voir prononcer la nullité des résolutions notamment celle portant sur les travaux du garde-corps du 3^{ème} étage.

Le syndic a confié la défense des intérêts de la copropriété à l'avocat Maître Rossignol.

Le tribunal judiciaire de Bordeaux, par **jugement du 13 juillet 2023**, a rejeté les demandes des consorts Bernard et les a condamnés à verser 1 500 € à la copropriété au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Les consorts Bernard ont interjeté appel à cette décision.

Maître Rossignol poursuit donc la défense des intérêts de la copropriété dans cette procédure, dont le délai est naturellement long.

- **Désignation d'experts en parallèle de la procédure :**

Parallèlement à la procédure en cours, les consorts Bernard ont mandaté **l'expert M. Moynot**, dont le rapport du 6 juin 2024 établit que la cause des désordres sur le garde-corps résulte d'un défaut de fixation imputable à l'entreprise Souquet, chargée de la pose.

L'expert désigné par l'assurance dommage ouvrage AXA, saisie par le syndic, a confirmé en novembre 2024 ce défaut de fixation. En début d'année 2025, AXA a proposé une indemnisation de 13 000 € au titre de la garantie dommage ouvrage, sans inclure les travaux relatifs à l'acrotère du mur béton.

Il convient de rappeler que

- La copropriété a déjà obtenu en 2020 une décision d'indemnisation de 18 187,15 € avec versement d'indemnité immédiate
- Le conseiller juridique de la copropriété a confirmé qu'une double indemnisation est juridiquement exclue

L'expert PG Home (M. Gouachon) a transmis son rapport en date du 22 juillet 2025. Ce rapport fait état du problème de fixation et de l'impossibilité de reposer le garde-corps vitré à l'identique.

Le rapport de PG HOME laisse la possibilité de poser des gardes corps en verre à condition que ces derniers offrent un bras de levier de 10 centimètres, qui soit fixé à 10 centimètres plus bas afin de prendre dans le béton (précisant qu'une analyse de celui-ci devra être réalisée avant toute pose), et de modifier la hauteur de verre à 1 250 millimètres, la hauteur de verre en place n'étant pas satisfaisante du point de vue sécuritaire.

- **Etude en cours des deux alternatives en vue d'une assemblée extraordinaire**

Comme évoqué lors de l'assemblée du 21 juillet 2025 et à la vue des nouveaux éléments apportés par les expertises, la copropriété va donc étudier la faisabilité technique et le coût d'une solution qui permettrait de remettre des gardes corps en verre en prenant en compte les observations du rapport de PG HOME et selon les demandes des consorts Bernard. Une assemblée générale extraordinaire sera convoquée afin de soumettre au vote cette solution, si elle possible, versus celle initialement votée.

Les différents documents (jugement, rapports) sont laissés à disposition sur votre espace client en ligne.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées

AJP SYNDIC
GABINET DE LA COMBE
33 BD DE LA GOTE D'ARGENT
33120 ARCAÇON
TEL 05.56.83.51.60
RCS BDX 409459781