

## PROCÈS VERBAL

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE COPROPRIETE RESIDENCE DE LA PLAGE

5 rue Armatonde 64700 HENDAYE

Les copropriétaires de l'immeuble **RESIDENCE DE LA PLAGE** sis à **5 rue Armatonde - 64700 HENDAYE** se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire le **samedi 1 juillet 2017 à 9h30**, à l'agence **ALMA IMMOBILIER - 17 avenue des Mimosas - 64700 HENDAYE**, sur convocation adressée par le syndic par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance.

Le syndic indique que 34 copropriétaires sur 49 sont présents ou représentés totalisant 6288 / 9163 tantièmes généraux de l'immeuble, l'assemblée se trouve régulièrement constituée et peut délibérer sur l'ordre du jour.

Présents et représentés : BADUEL Antoine (21) , BADUEL Hélène (260) , BATTUT Marie Thérèse (196) (Représenté par BRUNETEAU Danny) , BOURGADE Jean Marie (91) (Représenté par BOURGADE Nicole) , BOURGADE Nicole (281) , BRUNETEAU Danny (196) , CARILLO IZQUIERDO Maria Juncal (173) (Représenté par LARRACHE Eric) , CASSOU Claude (111) , CASTETS Sophie (207) , CENDOYA ANSOLA Ignacio (256) , CIFUENTES/ VIANA AURENSANZ (193) , COMBROUX Gilles (173) (Représenté par LARRACHE Eric) , DE MONES D'ELBOUIX (235) (Représenté par MEUNIER ESQUENET Anne Marie) , DELCAILLAU Jean Pierre (235) (Représenté par DUBOIS/KLAPS Louis) , DUBOIS/KLAPS Louis (273) , ETCHEGOYEN Jean (175) (Représenté par DUBOIS/KLAPS Louis) , JIMENEZ Jacques (173) (Représenté par TOM) , JULIEN Raymond (207) , LACQUEMANT (196) , LAGARDERE Françoise (193) , LARRACHE Eric (194) , MARCHE AU BLE (187) , MARESTAING Sylvie (194) , MENDIBURU Caroline (193) (Représenté par mendiburu) , MEUNIER ESQUENET Anne Marie (160) , ORTIZ Marie (173) (Représenté par LARRACHE Eric) , PENALVER Henri (90) , PIVATY Pierre (207) , POCQ Monique (105) (Représenté par CASSOU Claude) , RICHARD Jean Claude (186) , RODRIGUEZ DIAZ DE CERIO Jesus (256) , SIMONET Jean Paul (186) , TOM (207) , ZORILLA/ VAZQUEZ Oscar (105)

Absents: BODEAU Armel (196) , BOUE MATHOU Michelle (196) , CERCIAT Micheline (160) , CHAPMAN David (91) , DUPORT Pascale (181) , GORDON-SEYMOUR Rudolf (173) , HAGOLLE Marise (207) , INDIVISION BERNE (207) , INSAUSTI BRAMTOT Lorenzo (160) , JIMENEZ Olivier (256) , LAFITTE CAMPAGNE Laurent (194) , LINARES (181) , PUERTOLAS (207) , SALCEDO RODRIGUEZ Antonio (293) , VERNHIET (173)

Sont déposés sur le bureau et tenus à la disposition de l'assemblée :

- Le règlement de copropriété
- Les récépissés d'envoi des lettres recommandées des convocations
- La feuille de présence
- Le registre des procès verbaux

#### 1° Résolution: Constitution du bureau - Art. 24

Election du secrétaire de séance: conformément à l'article 15 du décret du 17.03.1967: proposition Cabinet ALMA IMMOBILIER.

VOTENT POUR : 6288 / 6288 Tantièmes

VOTENT CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (6288 / 6288 Tantièmes)

PT  
FL

**PRESIDENT DE SEANCE**

Candidature de M. PEYRICHER

VOTENT POUR : 6288 / 6288 Tantièmes

VOTENT CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (6288 / 6288 Tantièmes)

**SCRUTATEUR**

Candidature de Mme LAGARDERE

VOTENT POUR : 6288 / 6288 Tantièmes

VOTENT CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (6288 / 6288 Tantièmes)

**2° Résolution: Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016 - Art. 24**

Le Syndic rappelle que les cinq annexes relatives aux charges de l'exercice clos au 31/12/2016 sont jointes à la convocation d'assemblée générale adressée à tous les copropriétaires.

Sont rappelées sur cette convocation d'Assemblée Générale, les modalités de mise à disposition des justificatifs concernant l'approbation des comptes de l'exercice clos.

Les charges de l'exercice clos au 31/12/2016 se sont élevées à **36 249,52 €** pour un budget voté de **35 898,68 €** ; soit un solde débiteur de **259,83 €**.

VOTENT POUR : 6288 / 6288 Tantièmes

VOTENT CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (6288 / 6288 Tantièmes)

**3° Résolution : Désignation des membres du conseil syndical - Durée et Président - Art. 25**

**Candidature de Mme LAGARDERE**

VOTENT POUR : 6288 / 9163 Tantièmes

VOTENT CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à la majorité absolue (6288 / 9163 Tantièmes)

**Candidature de Mme CASTETS**

VOTENT POUR : 6288 / 9163 Tantièmes

VOTENT CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à la majorité absolue (6288 / 9163 Tantièmes)

**Candidature de Mme BADUEL**

VOTENT POUR : 6288 / 9163 Tantièmes

VOTENT CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

PT  
FL

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à la majorité absolue (6288 / 9163 Tantièmes)

**Candidature de Mme PIVATY**

VOTENT POUR : 6288 / 9163 Tantièmes

VOTENT CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à la majorité absolue (6288 / 9163 Tantièmes)

**Candidature de M. MONBET**

VOTENT POUR : 6288 / 9163 Tantièmes

VOTENT CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à la majorité absolue (6288 / 9163 Tantièmes)

**Candidature de M. LARRACHE**

VOTENT POUR : 6288 / 9163 Tantièmes

VOTENT CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à la majorité absolue (6288 / 9163 Tantièmes)

**Candidature de M. DUBOIS**

VOTENT POUR : 6288 / 9163 Tantièmes

VOTENT CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à la majorité absolue (6288 / 9163 Tantièmes)

**Candidature de M. PEYRICHET**

VOTENT POUR : 6288 / 9163 Tantièmes

VOTENT CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à la majorité absolue (6288 / 9163 Tantièmes)

**Président: M. MONBET**

**Durée: 2 ans**

**4° Résolution: Election du syndic; candidature de l'agence ALMA IMMOBILIER représentée par Mme CUBIRI. Art.25**

Le Syndic est nommé pour une durée de DEUX ANS à compter du 01/07/2017 pour se terminer le 30/06/2019. La mission, les honoraires et les modalités de gestion seront ceux définis dans le contrat de Syndic joint à la convocation de la présente Assemblée.

L'Assemblée désigne M. PEYRICHET, Président de séance, pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

PT  
FL

VOTENT POUR : 6288 / 9163 Tantièmes  
VOTENT CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à la majorité absolue (6288 / 9163 Tantièmes)

**5° Résolution : Budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018 - Art.24**

Montant proposé : **38 540€**  
Dates exigibilité : 01/01/2018, 01/04/2018, 01/07/2018 et 01/10/2018

VOTENT POUR : 6288 / 6288 Tantièmes  
VOTENT CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (6288 / 6288 Tantièmes)

**6° Résolution: Continuer le fonds de réserve travaux - Montant et dates d'exigibilité - Art. 24**

Montant: 10 000€  
Dates des appels de fonds: 01/01/2018, 01/04/2018, 01/07/2018 et 01/10/2018

VOTENT POUR : 6288 / 6288 Tantièmes  
VOTENT CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (6288 / 6288 Tantièmes)

**7° Résolution: Haie de tuyhas, continuer l'arrachage par parcelle - Art. 24**  
**Devis LUR LORE d'un montant de 1 590 € comprenant arrachage, replantation et grillage.**

VOTENT POUR : 6053 / 6288 Tantièmes  
VOTENT CONTRE : 235 / 6288 Tantièmes  
DE MONES D'ELBOUX (235) représenté par MEUNIER ESQUENET Anne Marie  
ABSTENTION : NEANT

La facture sera réglée avec les fonds en compte de l'appel de fonds travaux

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à la majorité simple des voix exprimées (6053 / 6288 Tantièmes)

**8° Résolution: Travaux. M. BERTIERE ayant effectué une partie des travaux dans l'allée derrière les bâtiments 2 et 3, le Conseil Syndical propose de continuer la mise en place de caniveaux - Art. 24**  
**Devis BERTIERE: 1 445,35 €**

VOTENT POUR : 6288 / 6288 Tantièmes  
VOTENT CONTRE : NEANT  
ABSTENTION : NEANT

la facture sera réglée avec les fonds en compte de l'appel de fonds travaux

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (6288 / 6288 Tantièmes)

AT  
FL

**9° Résolution: Proposition du Conseil Syndical de prendre une assurance PROTECTION JURIDIQUE - Art. 24**

**Devis Axa: 1 145,42 € pour protection juridique globale pour tous les bâtiments.**

VOTENT POUR : 6288 / 6288 Tantièmes

VOTENT CONTRE : NEANT

ABSTENTION : NEANT

En conséquence et en vertu de quoi, la décision prise par l'assemblée générale est la suivante: cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées (6288 / 6288 Tantièmes)

**QUESTIONS DIVERSES:**

- Point sur les témoins mis en place par M. MONBET comme convenu à l'AG 2016: on constate un écart infime sur les fissures des passerelles

- Bat 1: demander un devis pour traiter et nettoyer le mur noir

**- Une autre commande de volets sera passée: nous demandons à toutes les personnes souhaitant effectuer ces travaux de bien vouloir le signaler à l'agence.**

- Mme BOURGADE demande si des copropriétaires seraient intéressés par la peinture des volets pour se mettre en contact avec elle.

- **Le problème du barbecue soulevé par M. MENDIBURU, après discussions, il est proposé que le Conseil syndical se réunisse et statue sur ce point ainsi que sur le point de la terrasse en béton construite par M. GORDON. Tous les copropriétaires sont d'accord pour faire respecter le règlement de copropriété et de trouver une solution satisfaisante, sachant d'ors et déjà que les terrasses en béton sont interdites,**

- Il sera demandé au jardinier ou à M. BERTIERE de préparer un devis pour refaire les marches qui descendent vers le terrain en contrebas et de faire un passage plus large en bas du Bât 5 afin de pouvoir passer plus facilement quand il faut faire le nettoyage.

- Faire un courrier à la copropriété voisine pour les arbres.

- Demander à la Mairie l'autorisation de mettre des volets roulants,

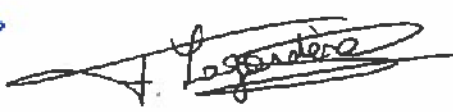
- M. BERTIERE fournira un devis pour tous les morceaux de béton à reprendre sur les escaliers ou rebords de toiture, il lui sera demandé également de revoir les escaliers qui bougent (côté appartement MEUNIER et PIVATY)

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 11h50.

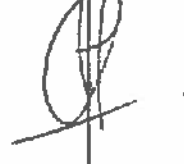
**Le Président  
M. PEYRICHE**



**Le scrutateur  
Mme LAGARDERE**



**La Secrétaire  
Mme ÇUBIRI**



**COMMENTAIRES:**

Article 24 de la loi du 10 juillet 1965 : Pour le calcul de la majorité de l'article 24 seules les voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés seront prises en considération. Seront donc exclues du décompte des votes les voix des copropriétaires abstentionnistes et de ceux qui n'ont pas pris part au vote.

Article 25 ou 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 : L'article 25-1 prévoit que lorsqu'une résolution n'a pas recueilli la majorité requise de l'article 25, deux situations se présentent en fonction du nombre de voix recueilli par le projet de résolution :

- Soit le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut alors se prononcer à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote sans qu'il soit nécessaire de convoquer une nouvelle assemblée générale, à moins que l'assemblée générale ne décide que la question soit inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

- Soit le projet de résolution n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale pourra alors statuer à la majorité de l'article 24, à la condition d'être convoqué dans le délai maximal de 3 mois.

Article 26 (premier alinéa) de la loi du 10 juillet 1965 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les 2/3 des voix de la copropriété.

Pour les travaux d'amélioration « recodés » en première lecture, si le projet de résolution recueille l'assentiment de plus de la moitié des membres du syndicat, et que les votes « pour » représentent les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés, une nouvelle assemblée pourra alors statuer, à cette dernière majorité, à la condition d'être convoqué dans un délai maximal de 3 mois.

**ARTICLE 42 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 MODIFIÉ PAR LA LOI DU 31 DECEMBRE 1985 :**

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre les copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions prises en 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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans le cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions voilées en application de l'article 30. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou

abusive est de 150 euros à 3 000 euros lorsque l'action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26.