

**PROCES VERBAL
ASSEMBLEE DU 30/06/2023**

**Syndicat des Copropriétaires
BELLEVUE-PLAGE**

**A rappeler impérativement
N/Réf. : 2048/AG18193**

BIARRITZ, le 30 juin 2023

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 30/06/2023
COPROPRIETE BELLEVUE-PLAGE
9.PLACE BELLEVUE-64200 BIARRITZ**

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE TRENTE JUIN A QUATORZE HEURES

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le Syndic SQHPB - Square habitat par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1 **Distribution des pouvoirs en blanc** (*Sans Vote*)
- 2 **Election du Président de séance** (*Art.24 Majorité simple*)
- 3 **Election d'un ou plusieurs scrutateur(s)** (*Titre*)
- 4 **Election du Secrétaire de séance** (*Art.24 Majorité simple*)
- 5 **Rapport d'activité du conseil syndical annuel** (*Sans Vote*)
- 6 **Rapport du syndic** (*Sans Vote*)
- 7 **Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022** Le Syndic précise que les annexes 1 à 5 prévues par le décret du 14 mars 2005 sont jointes à la convocation. (*Art.24 Majorité simple*)
- 8 **Délégation de pouvoirs donnée au conseil syndical pour travaux non compris dans le budget previsionnel.** (*Art.25 Majorité Absolue*)
- 9 **Examen et adoption du budget previsionnel 01/01/2024 au 31/12/2024 pour un montant de 142 574,00 €** (*Art.24 Majorité simple*)
- 10 **Dispense de mise en concurrence du syndic pour la prochaine assemblée générale** (*Art.25 Majorité Absolue*)
- 11 **Approbation du contrat de syndic** (*Art.25 Majorité Absolue*)
- 12 **Fixation du montant de la cotisation annuelle obligatoire du fonds de travaux** (*Art.25 Majorité Absolue*)
- 13 **Point situation Travaux Cour BELLEVUE** (*Sans Vote*)
- 14 **Annulation de la résolution 28 de l'Assemblée Générale du 01/07/2022** (*Art.24 Majorité simple*)
- 15 **Information location saisonnière - Droits et Devoirs** (*Sans Vote*)
- 16 **Délégation de pouvoirs au conseil syndical pour réalisation d'une étude sur la location saisonnière dans la copropriété** (*Art.25 Majorité Absolue*)
- 17 **Validation du protocole d'accord transactionnel dans le cadre de la procédure Location Saisonnière** (*Art.25 Majorité Absolue*)
- 18 **Délégation de pouvoirs au conseil syndical de faire l'étude de la pose de panneaux photovoltaïques** (*Art.24 Majorité simple*)
- 19 **Délégation de pouvoirs au conseil syndical pour étudier les descentes Eaux Usées / Eaux Vannes à rénover** (*Art.25 Majorité Absolue*)
- 20 **Ratification de l'autorisation des travaux SCI YAZO BEL OCEAN - M. Yannick RAMBEAU, selon plan et descriptif joints** (*Titre*)
20 . 1 **Décision de ratifier** (*Art.25 Majorité Absolue*)
- 21 **Plan pluriannuel travaux - modalités d'élaboration (ou de révision) du projet de plan pluriannuel de travaux** (*Art.24 Majorité simple*)
- 22 **Travaux rénovation centrale incendie, selon devis SIEMENS** (*Titre*)

CF

- 22 . 1 Décision de réaliser les travaux (Art.24 Majorité simple)
- 22 . 2 Choix de l'entreprise : Devis SIEMENS (Art.24 Majorité simple)
- 22 . 3 Approbation des honoraires sur travaux (Art.24 Majorité simple)
- 22 . 4 Calendrier appel de fonds et modalités de financement (Art.24 Majorité simple)
- 23 Souscription du contrat de télésurveillance sécurité incendie, selon devis SIS SECURITE (Titre)**
 - 23 . 1 Décision de souscrire le contrat (Art.24 Majorité simple)
 - 23 . 2 Choix de l'entreprise : Devis SIS SECURITE (Art.24 Majorité simple)
 - 23 . 3 Mandat au Conseil Syndical (Art.24 Majorité simple)
 - 23 . 4 Calendrier appel de fonds et modalités de financement (Art.24 Majorité simple)
- 24 Travaux peinture cage escalier 4ème / 2ème Etage, selon devis CDC PEINTURE (Titre)**
 - 24 . 1 Décision de réaliser les travaux (Art.24 Majorité simple)
 - 24 . 2 Choix de l'entreprise : Devis CDC PEINTURE (Art.24 Majorité simple)
 - 24 . 3 Approbation des honoraires sur travaux (Art.24 Majorité simple)
 - 24 . 4 Calendrier appel de fonds et modalités de financement (Art.24 Majorité simple)
 - 24 . 5 Mandat au Conseil Syndical (Art.24 Majorité simple)
- 25 Travaux maçonnerie : pose pierres d'ARUDY, selon devis BISCAY BAT (Titre)**
 - 25 . 1 Décision de réaliser les travaux (Art.24 Majorité simple)
 - 25 . 2 Choix de l'entreprise : Devis BISCAY BAT (Art.24 Majorité simple)
 - 25 . 3 Approbation des honoraires sur travaux (Art.24 Majorité simple)
 - 25 . 4 Calendrier appel de fonds et modalités de financement (Art.24 Majorité simple)
 - 25 . 5 mandat au Conseil Syndical (Art.24 Majorité simple)
- 26 Travaux rénovation parquets SAS du bas de la cage d'escalier (Titre)**
 - 26 . 1 Décision de réaliser les travaux (Art.24 Majorité simple)
 - 26 . 2 Choix de l'entreprise : Devis PRISM (partie 1) (Art.24 Majorité simple)
 - 26 . 3 Approbation des honoraires sur travaux (Art.24 Majorité simple)
 - 26 . 4 Calendrier appel de fonds et modalités de financement (Art.24 Majorité simple)
 - 26 . 5 Mandat à donner au Syndic (Art.24 Majorité simple)
- 27 Travaux traitement palier 2ème Etage, selon devis PRISM (Titre)**
 - 27 . 1 Décision de réaliser les travaux (Art.24 Majorité simple)
 - 27 . 2 Choix de l'entreprise : Devis PRISM (partie 2) (Art.24 Majorité simple)
 - 27 . 3 Approbation des honoraires sur travaux (Art.24 Majorité simple)
 - 27 . 4 Calendrier appel de fonds et modalités de financement (Art.24 Majorité simple)
 - 27 . 5 Mandat au Conseil Syndical (Art.24 Majorité simple)
- 28 Information local vélos - LOT 2 (Sans Vote)**
- 29 Recensement des copropriétaires pour la notification électronique des convocations, procès-verbaux et mises en demeure (Sans Vote)**
- 30 Prochaine Assemblée Générale (Sans Vote)**
- 31 Questions diverses (Sans Vote)**

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émarginée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

CP

A

Jed

JP

Après ouverture de la séance à 14 Heures 00, le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires présents et représentés et annonce :

Sont présents et représentés Soit **32** copropriétaire(s) représentant **729111/1000000^{èmes} tantièmes.**

Sont absents SCI ALBATROS (9200), MME ALLIOT-MARIE (132), MME ALVAREZ Jacqueline (8366), SCI BBA Mme SLIWINSKI (4465), M./MME BEISSIERE THYGESEN Yves-Michel (9300), MME BOUDJOUHER/ DACHICOURT Eléonore (8900), M./MME CARO SANTA CRUZ A. (17800), MME COMBELLES Cécilia (7900), M. COMET Michel (7300), M./MME D'HERAIL de BRISIS Henry (5966), M./MME DOLATKHANI Marc (8200), SCI DU CHATEAU (5800), M. DURCUDOY Henri (8966), M./MME DUVERGER Vincent (8365), MME GOOSSENS Christiane (7900), MME GROS Odette (8566), MME GUIGUI PERRIER Laetitia (15700), M. HEGEDUS Ronald (7900), STE IACB (11532), SCI L ET G (5500), M./MME LE GUEN Jean-Marie/Isabelle (13600), MME LE MANER Danièle (8100), INDIV LEFEVRE Thierry & Julie (8700), STE MONTAUT BELLEVUE (66), M./MME MORENO YOLDI José Ramon (6800), M. OSORIO Juan Miguel (24265), MME OSORIO SUELVES Blanca (1400), MME PAJOT Marie-Pierre (2100), M./MME PALETOU Paul (3900), STE PURIN S.A. (7600), . ROVERS Consorts C/OMme BAILLE-ROVERS (9500), STE TRAVIDA AG (17100)

Soit 33 copropriétaire(s) absents représentant 270889 tantièmes.

Puis il dépose sur le bureau, et met à la disposition des copropriétaires :

- Le règlement de copropriété,
- La feuille de présence,
- La justification de la convocation régulière à l'assemblée,
- Le double de la lettre de convocation,
- Les pouvoirs,
- Le livre des procès verbaux.

RESOLUTION N° 1 :

Distribution des pouvoirs en blanc (Sans Vote)

Ont été reçus par le syndic sans indication du nom du mandataire et distribués par le président du conseil syndical conformément à l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967 les mandats des copropriétaires suivants :

- DUPAS
- Ste FINANCIERE DESPORT

RESOLUTION N° 2 :

Election du Président de séance (Art.24 Majorité simple)

M.PAUC est élu Président de séance.

Ont **voté pour** : **32** copropriétaires représentant **729111** tantièmes

En vertu de quoi, **CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE** à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (729111/1000000 tantièmes).

CP

RESOLUTION N° 3 :

Election d'un ou plusieurs scrutateur(s) (Titre)

M.DAUBA, est élu Scrutateur.

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 729111 tantièmes

En vertu de quoi, **CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE** à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (729111/1000000 tantièmes).

RESOLUTION N° 3.1 :

Président (Art.24 Majorité simple)

Madame ROUGET, est élue Scrutatrice.

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 729111 tantièmes

En vertu de quoi, **CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE** à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (729111/1000000 tantièmes).

RESOLUTION N° 4 :

Election du Secrétaire de séance (Art.24 Majorité simple)

M.DUFFAU représentant le Cabinet SQHPB - Square habitat, assure le secrétariat de séance en application des dispositions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967.

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 729111 tantièmes

En vertu de quoi, **CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE** à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (729111/1000000 tantièmes).

Après avoir procédé à un vote nominatif, l'Assemblée Générale approuve la constitution du bureau comme indiquée ci-dessus.

RESOLUTION N° 5 :

Rapport d'activité du conseil syndical annuel (Sans Vote)

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du Conseil Syndical sur la gestion de l'exercice passé.

cl

RESOLUTION N° 6 :

Rapport du syndic (Sans Vote)

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du Syndic joint à la convocation.

RESOLUTION N° 7 :

Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 Le Syndic précise que les annexes 1 à 5 prévues par le décret du 14 mars 2005 sont jointes à la convocation. (Art.24 Majorité simple)

Les comptes de la copropriété ont été consultés par le conseil syndical. Le Syndic présente les documents notifiés à la convocation, conformément aux dispositions du décret du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes :

L'état financier

Le compte de gestion général du syndicat

L'état des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale n'a pas d'observations particulières à formuler, et procède au vote duquel il ressort que les comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 sont approuvés

Ont voté pour : **32 copropriétaires représentant 729111 tantièmes**

En vertu de quoi, **CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (729111/1000000 tantièmes).**

RESOLUTION N° 8 :

Délégation de pouvoirs donnée au conseil syndical pour travaux non compris dans le budget previsionnel. (Art.25 Majorité Absolue)

L'assemblée générale délègue pouvoir au conseil syndical à condition qu'il soit composé d'au minima trois membres, à effet de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité simple sauf approbation des comptes, détermination du budget prévisionnel, adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires. Un procès-verbal mentionnant le nom des membres du conseil syndical ayant participé à la délibération et le sens de leur vote devra être établi.

Ce procès-verbal correspondant aux décisions du conseil syndical sera transmis au syndic qui l'inscrira au registre des procès-verbaux des assemblées générales.

Elle fixe à 10 000,00 € TTC le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Ce montant est intégré sur une ligne de charge spécifique au sein du budget prévisionnel de chaque exercice **comptable**.

La durée de cette délégation est fixée à 1 an

CP

Le syndic est missionné par l'assemblée pour souscrire une assurance de responsabilité civile pour chacun des membres du conseil syndical, sauf dans le cas où cette assurance est déjà incluse au sein du contrat multirisques immeuble.

Le conseil syndical établira un rapport afin de rendre compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes.

Textes de référence

Article 21-1 de la loi du 10 juillet 1965

« Sans préjudice des dispositions du a de l'article 25, lorsque le conseil syndical est composé d'au moins trois membres, l'assemblée générale peut, par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, lui déléguer le pouvoir de prendre **tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance.**

La délégation de pouvoirs ne PEUT TOUTEFOIS PORTER sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. »

Article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965

« L'assemblée générale fixe le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs. »

Article 21-3 de la loi du 10 juillet 1965

« La délégation de pouvoirs mentionnée à l'article 21-1 est accordée au conseil syndical pour une durée maximale de deux ans. Elle est renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale. »

Article 21-4 de la loi du 10 juillet 1965

« Le syndicat des copropriétaires souscrit, pour chacun des membres du conseil syndical, une assurance de responsabilité civile. »

Article 21-5 de la loi du 10 juillet 1965

« Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de la délégation de pouvoirs mentionnée à l'article 21-1 sont prises à la majorité de ses membres. En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante.

Le conseil syndical rend compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes.

Il établit un rapport en vue de l'information des copropriétaires. »

CP

Jed

Article 21-1 du décret du 17 mars 1967

« Les décisions prises par le conseil syndical, lorsqu'il bénéficie d'une délégation de pouvoirs en application des articles 21-1 et suivants de la loi du 10 juillet 1965, sont consignées dans un **procès-verbal, signé par deux de ses membres.**

Le procès-verbal mentionne le nom des membres du conseil syndical ayant participé à la délibération et le sens de leur vote.

Le procès-verbal des décisions du conseil syndical est transmis au syndic qui l'inscrit au registre des procès-verbaux des assemblées générales. »

Article 26-1 du décret du 17 mars 1967

« Pour l'application des dispositions de l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965, un **montant spécifique est alloué au conseil syndical au sein du budget prévisionnel voté chaque année pour l'exercice de sa délégation de pouvoirs.**

Par dérogation à l'alinéa précédent, lorsque la délégation de pouvoirs porte sur des dépenses pour **travaux non comprises dans le budget prévisionnel, l'assemblée générale précise le montant maximum alloué pour chacune d'elles.** Les sommes afférentes à ces dépenses sont appelées selon les mêmes modalités que celles prévues au second alinéa du I de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965. »

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 729111 tantièmes

En vertu de quoi, CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (729111/1000000 tantièmes).



CP

RESOLUTION N° 9 :

Examen et adoption du budget prévisionnel 01/01/2024 au 31/12/2024 pour un montant de 134474,00 € (Art.24 Majorité simple)

Le budget, détaillé par poste de dépense, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical en date du 12/05/2023. Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêté à la somme de 134474,00 €.

Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 729111 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (729111/729111 tantièmes).

RESOLUTION N° 10 :

Dispense de mise en concurrence du syndic pour la prochaine assemblée générale (Art.25 Majorité Absolue)

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1-A et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article. Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A cette fin, il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente.

Après avoir entendu l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale, décide de dispenser le conseil syndical de procéder à la mise en concurrence obligatoire du contrat de syndic.

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 729111 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (729111/729111 tantièmes).

cf



RESOLUTION N° 11 :

Approbation du contrat de syndic (Art.25 Majorité Absolue)

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale approuve le contrat d'administration de copropriété de la société SQHPB - Square habitat -121 Chemin de Devèzes - 64121 - SERRES CASTET titulaire de la carte professionnelle n° 64012017000017304 délivrée par la préfecture de et adhérent de la Caisse de garantie de l'immobilier de la CAMCA (53, rue de la Boétie – 75008 PARIS).

Le Syndic est nommé pour une durée de 15 mois.

Le contrat commence le 01/07/2023 pour se terminer le 30/09/2024

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le contrat joint à la convocation de la présente Assemblée Générale.

L'ensemble des copropriétaires présents vote les honoraires du Syndic pour un montant de **15 035,38 € T.T.C.**
(soit 12 529,49 € HT)

L'Assemblée Générale mandate **M PAUC** , Président de Séance, pour signer le contrat de Syndic.

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 729111 tantièmes

En vertu de quoi, cette RESOLUTION EST ADOPTEE à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (729111/1000000 tantièmes).

RESOLUTION N° 12 :

Fixation du montant de la cotisation annuelle obligatoire du fonds de travaux (Art.25 Majorité Absolue)

L'assemblée générale après avoir pris acte :

que l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose aux syndicats de copropriétaires de constituer un fonds travaux au terme d'une période de cinq ans (10 ans à partir du 01/01/23 : pour les SDC de + de 200 lots, 01/01/24 : pour les SDC entre 51 et 200 lots, 01/01/25 : pour les SDC de moins de 51 lots principaux) à compter de la date de réception des travaux relative à la construction de l'immeuble.

que ce fonds travaux sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieure à 5% du budget prévisionnel à défaut d'adoption de plan pluriannuel

que les sommes déposées sur le fonds de travaux pourront seulement être affectées:
à l'élaboration du projet de plan pluriannuel, au DTG
au financement des travaux prévus dans le plan
à la réalisation de travaux décidés par le syndic en cas d'urgence

CP







aux travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux

que les sommes sont attachées aux lots et qu'elle ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot.
décide de fixer le montant du fonds travaux à 5 % du montant du budget prévisionnel annuel, soit **6723.04 €** (Le montant de ce fonds sera revisité chaque année en fonction du budget prévisionnel).

Ce fonds sera placé sur un compte rémunéré ouvert à la banque CREDIT **AGRICOLE** (banque **où est ouvert le** compte séparé du syndicat ou le compte unique du syndic) .
La cotisation annuelle sera appelée sur la base des charges communes générales et selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 729111 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (729111/1000000 tantièmes).

RESOLUTION N° 13 :

Point situation Travaux Cour BELLEVUE (Sans Vote)

L'assemblée prend acte que les travaux sont terminés et réserves levées. Il a été reparti les différents compte travaux dédiés à cette prestation.

RESOLUTION N° 14 :

Annulation de la résolution 28 de l'Assemblée Générale du 01/07/2022 (Art.24 Majorité simple)

Lors de l'Assemblée Générale du 01/07/2022 – point 28 – il a été décidé d'approuver la résolution suivante :

POINT N°28 :

**Statut des locations meublées de courte durée au sein de la copropriété Art.25
*Majorité Absolue***

Il est constaté la location meublée d'appartements dans la copropriété de très courte durée, voire la nuitée. Il convient donc d'établir des règles de gestion des locations meublées en complément du règlement de copropriété.

En complément du règlement de copropriété, l'Assemblée Générale décide de fixer à 7 nuitées la durée minimale des locations meublées.

L'Assemblée Générale rappelle également que les locataires doivent être accompagnés par le copropriétaire ou son représentant à l'entrée des lieux afin d'informer les locataires des règles de gestion de la copropriété (cf. règlement de copropriété et dispositions diverses dont les modalités de dépôt des ordures ménagères), et à la sortie.

cl

En son devoir de conseil, le le Syndic précise que cette résolution doit faire l'objet d'un vote à l'unanimité.

Ceci étant, le président de séance ainsi que le Conseil Syndical souhaite tout de même proposer à l'Assemblée Générale le vote à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic précise que cette résolution pourra faire l'objet d'une opposition dans les délais de deux mois qui suivent la notification du procès-verbal.

Ont voté pour : 36 copropriétaires représentant 757410 tantièmes

Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 10330 tantièmes

M. BATIFOUYE Jean (5865), SCI BBA Mme SLIWINSKI (4465)

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 13600 tantièmes

M/MME LE GUEN Jean-Marie/Isabelle (13600)

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (757410/1000000 tantièmes).

Après avoir entendu le Syndic ainsi que le Conseil Syndical :

L'Assemblée décide d'annuler la résolution n° 28 de l'Assemblée Générale du 1er juillet 2022.

Ont voté pour : 31 copropriétaires représentant 720611 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 8500 tantièmes :

M. VACHERON * Philippe (8500)

En vertu de quoi CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (720611/729111tantièmes).

RESOLUTION N° 15 :

Information location saisonnière - Droits et Devoirs (Sans Vote)

La copropriété s'inquiète des impacts des locations courte durée saisonnière (Airbnb) qui constituent une activité commerciale qui référence actuellement la résidence en Hôtel. Pour la parfaite information de la copropriété, il est joint à la présente convocation la consultation juridique qui a été établie par Maître Nicolas PETIT, avocat au Barreau de Bayonne saisi à ce titre par votre syndic.

Ce faisant, il est opportun que les incidences d'une telle activité commerciale et la réglementation qu'elle impose soient l'objet d'échanges entre les copropriétaires, afin que toutes perspectives pouvant être envisagées soient évoquées par tous

Il paraît judicieux **que** les copropriétaires délèguent au conseil syndical le soin d'établir des propositions en ce sens qui guideront la réflexion commune afin que soit déterminée la réponse la plus pertinente à réserver à cette problématique.

cf

RESOLUTION N° 16 :

Délégation de pouvoirs au conseil syndical pour réalisation d'une étude sur la location saisonnière dans la copropriété (Art.25 Majorité Absolue)

L'assemblée délègue mandat au conseil syndical afin d'apporter une réponse à la situation de la location saisonnière dans la copropriété après analyse avec les différents acteurs qui pratiquent ce type de location.

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 729111 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (729111/1000000 tantièmes).

RESOLUTION N° 17 :

Validation du protocole d'accord transactionnel dans le cadre de la procédure Location Saisonnière (Art.25 Majorité Absolue)

- L'assemblée générale après avoir entendu les explications du Syndic et du Conseil Syndical et après avoir délibéré, décide de valider le protocole d'accord transactionnel adressé par Me PETIT.

- L'Assemblée Générale mandate le Syndic pour signer le document définitif.

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 729111 tantièmes

En vertu de quoi, CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (729111/1000000 tantièmes).

RESOLUTION N° 18 :

Délégation de pouvoirs au conseil syndical de faire l'étude de la pose de panneaux photovoltaïques (Art.24 Majorité simple)

L'assemblée donne mandat au conseil syndical afin d'étudier une possible installation de panneaux photovoltaïques. Sans pour la copropriété.

Ont voté pour : 31 copropriétaires représentant 723246 tantièmes
S'est abstenu(e) : 1 copropriétaire représentant 5865 tantièmes :
M. BATIFOUYE Jean (5865)

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (723246/723246 tantièmes).

CP

RESOLUTION N° 19 :

Délégation de pouvoirs au conseil syndical pour étudier les descentes Eaux Usées / Eaux Vannes à rénover (Art.25 Majorité Absolue)

L'assemblée donne mandat au conseil syndical afin d'étudier la rénovation des descentes EU/EV et de s'adjoindre le concours d'un Homme de l'Art.

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 729111 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (729111/1000000 tantièmes).

RESOLUTION N° 20 :

Ratification de l'autorisation des travaux SCI YAZO BEL OCEAN - M. Yannick RAMBEAU, selon plan et descriptif joints (Titre)

Vous trouverez ci-joints, plans d'exécution du Bureau d'études BET CAZEAUX et MO MAENTLER, descriptif des travaux (devis DUBROCA), et attestations d'assurance des intervenants

RESOLUTION N° 20.1 :

Décision de ratifier (Art.25 Majorité Absolue)

L'assemblée générale décide que la ratification ne sera effective seulement après la levée de réserves suivantes :

- 1/ Recueil de l'avis favorable d'un BET structure indépendant mandaté par le syndicat de copropriété et à la charge de Monsieur RAMBEAU
- 2/ Remise en état validé par constat d'huissier des communs et de la toiture terrasse
- 3/ Prise en charge de toutes éventuelles dégradations par les entreprises, des communs et de l'espace public au bas de l'immeuble.

L'assemblée générale prend acte que les Membres du Conseil Syndical désapprouvent totalement la méthode utilisée par M.Yannick RAMBEAU qui les met devant le fait accompli dans le cadre de la réalisation de ses travaux.

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 714746 tantièmes
Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 14365 tantièmes :
M. BATIFOUYE Jean (5865), M. VACHERON * Philippe (8500)

En vertu de quoi, CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit (714746/1000000 tantièmes).

CP

RESOLUTION N° 21 :

Plan pluriannuel travaux - modalités d'élaboration (ou de révision) du projet de plan pluriannuel de travaux (Art.24 Majorité simple)

Vous trouverez ci-joint : Les devis VERITAS 5 880,80 € TTC & ACCEO 9 480,00 € TTC

L'assemblée générale reconnaît avoir été informée:
d'une part des nouvelles dispositions de l'article 14-2 de **la loi du 10 juillet 1965,**
et d'autre part, de l'obligation faite aux immeubles à destination partielle ou totale
d'habitation soumis à cette même loi, d'élaborer un projet de plan pluriannuel de
travaux à l'expiration d'un délai de 15 ans à compter de la date de réception

En conséquence, elle décide de faire appel à un prestataire disposant des compétences et
garanties qui aura pour mission de rendre un projet de plan pluriannuel qui sera
présenté à la prochaine assemblée générale.

Ce projet comprendra :

La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé
et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie et à la
réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

Une estimation du niveau de performance énergétique que les travaux listés permettent
d'atteindre ;

Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;

Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans
les dix prochaines années.

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :
DEVIS VERITAS & DEVIS ACCEO et retient la proposition présentée par l'entreprise
VERITAS Prévue pour un montant prévisionnel de 3360.00 EUROS TTC.

**Valide en sus, la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique : Option pour
un montant complémentaire de 2520.00 € TTC**

Montant global du devis Véritas validé par l'AG est de 5888,00 euros

L'assemblée générale précise que le **COÛT D'ELABORATION DU plan pluriannuel de
travaux, seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la
dépense, soit la clé de répartition des charges Générales et autorise le syndic pour
financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en deux trimestres :**

- 50 % soit 2940.00.EUROS exigible le 01-10-2023
- 50 % soit 2940.00 EUROS exigible le 01-01-2024

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 729111 tantièmes

**En vertu de quoi, CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE à l'unanimité des voix des
copropriétaires présents et représentés, soit (729111/729111 tantièmes).**

[Tapez ici]

CP

RESOLUTION N° 22 :

Travaux rénovation centrale incendie, selon devis SIEMENS (Titre)

Offre de la société :

* SIEMENS pour un montant de 6 978,00 € HT, soit un montant de **8 373,60 € TTC**

RESOLUTION N° 22.1 :

Décision de réaliser les travaux (Art.24 Majorité simple)

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis joint à la convocation
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

décide d'effectuer les travaux suivants : Rénovation centrale incendie

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 5938 tantièmes

En vertu de quoi, CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5938/5938 tantièmes).

RESOLUTION N° 22.2 :

Choix de l'entreprise : Devis SIEMENS (Art.24 Majorité simple)

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis joint à la convocation
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

décide d'effectuer les travaux précédemment votés, par l'entreprise **SIEMENS** pour un montant de 6 978,00 euros HT, soit **8 373,60 euros TTC.**

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 5938 tantièmes

En vertu de quoi, CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5938/5938 tantièmes).

[Tapez ici]

CP

RESOLUTION N° 22.3 :

Approbation des honoraires sur travaux (Art.24 Majorité simple)

Concernant les travaux précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à **2 % HT** du montant HT des travaux, soit 167,47 € TTC (139,56 € HT), au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution précédente.

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 5938 tantièmes

En vertu de quoi, CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5938/5938 tantièmes).

RESOLUTION N° 22.4 :

Calendrier appel de fonds et modalités de financement (Art.24 Majorité simple)

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurance **y afférents**, d'un montant total de 8 541,07 € TTC, seront répartis selon la clé 02 de répartition des charges Générales Appartements.

Les appels de fonds seront effectués de la façon suivante (L'exigibilité des appels étant effective à ces dates) :

50 % au 01-10-2023

50 % au 01-01-2024

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 5938 tantièmes

En vertu de quoi, CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5938/5938 tantièmes).

RESOLUTION N° 23 :

Souscription du contrat de télésurveillance sécurité incendie, selon devis SIS SECURITE (Titre)

L'assemblée générale examine et soumet au vote la proposition de contrat présentée pour la télésurveillance du système de sécurité incendie :

L'assemblée générale retient la proposition du contrat de l'entreprise SIS SECURITE pour un montant prévisionnel annuel de **727,20 € TTC**.

Ce contrat prendra effet lors de la mise en service de la nouvelle centrale incendie

[Tapez ici]

CP

RESOLUTION N° 23.1 :

Décision de souscrire le contrat (Art.24 Majorité simple)

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du contrat, de l'avis du conseil **syndical et après** avoir délibéré, décide de souscrire le contrat suivant : **télesurveillance du système de sécurité incendie.**

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 5938 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5938/5938 tantièmes).

RESOLUTION N° 23.2 :

Choix de l'entreprise : Devis SIS SECURITE (Art.24 Majorité simple)

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du contrat joint à la **convocation**
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

décide de souscrire le contrat précédemment votés, par l'entreprise **SIS SECURITE** pour un montant annuel de 606,00 euros HT, soit **727,20 euros TTC.**

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 5938 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5938/5938 tantièmes).

RESOLUTION N° 23.3 :

Mandat au Conseil Syndical (Art.24 Majorité simple)

Sans OBJET

RESOLUTION N° 23.4 :

Calendrier appel de fonds et modalités de financement (Art.24 Majorité simple)

Financement par le Budget courant

[Tapez ici]

CP

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 5938 tantièmes

En vertu de quoi, CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5938/5938 tantièmes).

RESOLUTION N° 24 :

Travaux peinture cage escalier 4ème / 2ème Etage, selon devis CDC PEINTURE (Titre)

L'offre de la société :

* **CDC PEINTURE** pour un montant de 13 541,50 € HT, soit un montant de **14 895,65 € TTC**

RESOLUTION N° 24.1 :

Décision de réaliser les travaux (Art.24 Majorité simple)

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis joint à la convocation
- **pris connaissance** de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

décide d'effectuer les travaux **suyvants : Travaux peinture cage escalier 4ème / 2ème Etages**

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 5938 tantièmes

En vertu de quoi, CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5938/5938 tantièmes).

RESOLUTION N° 24.2 :

Choix de l'entreprise : Devis CDC PEINTURE (Art.24 Majorité simple)

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis joint à la convocation
- **pris connaissance** de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

décide d'effectuer les travaux **précédemment votés, par** l'entreprise **CDC PEINTURE** pour un montant de 13 541,50 euros HT, soit **14 895,65 euros TTC.**

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 5938 tantièmes

[Tapez ici]

CP

En vertu de quoi, CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5938/5938 tantièmes).

RESOLUTION N° 24.3 :

Approbation des honoraires sur travaux (Art.24 Majorité simple)

Concernant les travaux précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 2 % HT du montant HT des travaux, soit 324,99 € TTC (270,83 € HT), au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution précédente.

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 5938 tantièmes

En vertu de quoi, CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5938/5938 tantièmes).

RESOLUTION N° 24.4 :

Calendrier appel de fonds et modalités de financement (Art.24 Majorité simple)

L'assemblée générale :

autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon la clé de répartition **02 – Charges Générales Appartements**, prévue par le règlement de copropriété

Echéancier des appels de fonds :

Dates d'exigibilité	Montant ou pourcentage
01-10-2023	50%
01-01-2024	50%

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 5938 tantièmes

En vertu de quoi, CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5938/5938 tantièmes).

[Tapez ici]

CP

RESOLUTION N° 24.5 :

Mandat au Conseil Syndical (Art.24 Majorité simple)

L'assemblée générale après avoir entendu les explications du syndic et du conseil syndical et après avoir délibéré, donne mandat au conseil syndical assisté du syndic pour choisir une entreprise répondant au cahier des charges suivant : **Travaux peinture cage escalier 4ème / 2ème Etages**

Elle fixe à 15000.00 TTC (TVA 10 %) le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Ont voté pour : **32 copropriétaires représentant 5938 tantièmes**

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5938/5938 tantièmes).

RESOLUTION N° 25 :

Travaux maçonnerie : pose pierres d'ARUDY, selon devis BISCAY BAT (Titre)

Offre de la société :

* BISCAY BAT pour un montant de 11 908,89 € HT, soit un montant de 13 099,78 € TTC

RESOLUTION N° 25.1 :

Décision de réaliser les travaux (Art.24 Majorité simple)

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis joint à la convocation
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

décide d'effectuer les travaux suivants : Travaux de maçonnerie : pose **pierres d'ARUDY**

Ont voté pour : **32 copropriétaires représentant 5938 tantièmes**

En vertu de quoi, CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5938/5938 tantièmes).

[Tapez ici]

CP

RESOLUTION N° 25.2 :

Choix de l'entreprise : Devis BISCAY BAT (Art.24 Majorité simple)

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis joint à la convocation
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

décide d'effectuer les travaux précédemment votés, par l'entreprise **BISCAY BAT** pour un montant de 11 908,89 euros HT, soit **13 099,78 euros TTC.**

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant **5938 tantièmes**

En vertu de quoi, **CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE** à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5938/5938 tantièmes).

RESOLUTION N° 25.3 :

Approbation des honoraires sur travaux (Art.24 Majorité simple)

Concernant les travaux précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à **2 % HT** du montant HT des travaux, soit 285,81 € TTC (238,17 € HT), au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution précédente.

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 5938 tantièmes

En vertu de quoi, **CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE** à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5938/5938 tantièmes).

RESOLUTION N° 25.4 :

Calendrier appel de fonds et modalités de financement (Art.24 Majorité simple)

L'assemblée générale :

autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités **ci-après définies de** telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

[Tapez ici]

CP

précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon la clé de répartition **02 – Charges Générales Appartements**, prévue par le règlement de copropriété

Echéancier des appels de fonds :

Dates d'exigibilité	Montant ou pourcentage
- 01-10-2023	50%
- 01-01-2024	50%

Ont voté pour : **32 copropriétaires représentant 5938 tantièmes**

En vertu de quoi, **CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE** à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5938/5938 tantièmes).

RESOLUTION N° 25.5 :

mandat au Conseil Syndical (Art.24 Majorité simple)

L'assemblée générale après avoir entendu les explications du syndic et du conseil syndical et après avoir délibéré, donne mandat au conseil syndical assisté du syndic pour choisir une entreprise répondant au cahier des charges suivant : **Travaux de maçonnerie : pose pierres d'ARUDY**

Elle fixe à 14000.00 TTC (TVA10%) le montant maximum des dépenses **effectuées en vertu** de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Ont voté pour : **32 copropriétaires représentant 5938 tantièmes**

En vertu de quoi, **cette résolution est adoptée** à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5938/5938 tantièmes).

RESOLUTION N° 26 :

Travaux rénovation parquets SAS du bas de la cage d'escalier (Titre)

Offre de la société :

PRISM pour un montant de 1 056,40 € HT, soit un montant de 1 162,04 € TTC

[Tapez ici]

CP

RESOLUTION N° 26.1 :

Décision de réaliser les travaux (Art.24 Majorité simple)

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis joints à la convocation
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

décide d'effectuer les travaux suivants : Travaux rénovation **des parquets – SAS du bas de la cage d'escalier**

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 5938 tantièmes

En vertu de quoi, CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5938/5938 tantièmes).

RESOLUTION N° 26.2 :

Choix de l'entreprise : Devis PRISM (partie 1) (Art.24 Majorité simple)

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis joint à la convocation
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

décide d'effectuer les travaux précédemment votés, par l'entreprise **PRISM pour un montant de 1 056,40 euros HT, soit 1 162,04 euros TTC.**

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 5938 tantièmes

En vertu de quoi, CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5938/5938 tantièmes).

RESOLUTION N° 26.3 :

Approbation des honoraires sur travaux (Art.24 Majorité simple)

Concernant les travaux précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à **une vacation horaire**, au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution précédente.

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 5938 tantièmes

En vertu de quoi, CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5938/5938 tantièmes).

[Tapez ici]

cp

RESOLUTION N° 26.4 :**Calendrier appel de fonds et modalités de financement (Art.24 Majorité simple)**

L'assemblée générale :
autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités **ci-après définies de** telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon la clé de répartition **02 – Charges Générales Appartements**, prévue par le règlement de copropriété

Echéancier des appels de fonds :

Dates d'exigibilité	Montant ou pourcentage
01-10-2023	50%
01-01-2024	50%

Ont voté pour : **32 copropriétaires représentant 5938 tantièmes**

En vertu de quoi, **CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE** à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5938/5938 tantièmes).

RESOLUTION N° 26.5 :**Mandat à donner au Syndic (Art.24 Majorité simple)**

L'assemblée générale après avoir entendu les explications du syndic et du conseil syndical et après avoir délibéré, donne mandat au conseil syndical assisté du syndic pour choisir une entreprise répondant au cahier des charges suivant : **Travaux rénovation des parquets – SAS du bas de la cage d'escalier**

Elle fixe à 1800.00 TTC (TVA 10 %) le montant maximum des **dépenses effectuées** en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Ont voté pour : **32 copropriétaires représentant 5938 tantièmes**

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5938/5938 tantièmes).

[Tapez ici]

CP

J

JED

JR

RESOLUTION N° 27 :

Travaux traitement palier 2ème Etage, selon devis PRISM (Titre)

Offres de la société :

* PRISM (partie 2) pour un montant de 3 089,45 € HT, soit un montant de 3 398,39 € TTC

RESOLUTION N° 27.1 :

Décision de réaliser les travaux (Art.24 Majorité simple)

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis joints à la convocation
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

décide d'effectuer les travaux suivants : Travaux traitement palier 2ème Etage, selon devis PRISM (partie 2)

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 5938 tantièmes

En vertu de quoi, CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5938/5938 tantièmes).

RESOLUTION N° 27.2 :

Choix de l'entreprise : Devis PRISM (partie 2) (Art.24 Majorité simple)

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis joint à la convocation
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

décide d'effectuer les travaux précédemment votés, par l'entreprise **PRISM** pour un montant de 3 089,45 euros HT, soit **3 398,39 euros TTC.**

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 5938 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5938/5938 tantièmes).

RESOLUTION N° 27.3 :

[Tapez ici]

CP



Approbation des honoraires sur travaux (Art.24 Majorité simple)

Concernant les travaux précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à une vacation horaire, au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maitre d'ouvrage délégué.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution précédente.

Ont voté pour : **32 copropriétaires représentant 5938 tantièmes**

En vertu de quoi, CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5938/5938 tantièmes).

RESOLUTION N° 27.4 :

Calendrier appel de fonds et modalités de financement (Art.24 Majorité simple)

L'assemblée générale :

autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon la clé de répartition **02 – Charges Générales Appartements**, prévue par le règlement de copropriété

Echéancier des appels de fonds :

Dates d'exigibilité	Montant ou pourcentage
01-10-2023	50%
01-01-2024	50%

Ont voté pour : **32 copropriétaires représentant 5938 tantièmes**

En vertu de quoi, CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5938/5938 tantièmes).

RESOLUTION N° 27.5 :

Mandat au Conseil Syndical (Art.24 Majorité simple)

[Tapez ici]

CP



L'assemblée générale après avoir entendu les explications du syndic et du conseil syndical et après avoir délibéré, donne mandat au conseil syndical assisté du syndic pour choisir une entreprise répondant au cahier des charges suivant : **Travaux traitement palier 2ème Etage**

Elle fixe à 3500.00 TTC (TVA 10 %) le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Ont voté pour : **32 copropriétaires représentant 5938 tantièmes**

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (5938/5938 tantièmes).

RESOLUTION N° 28 :

Information local vélos - LOT 2 (Sans Vote)

L'assemblée est informée que le vocal vélos situé au rez de chaussée du lot 02 est destiné au remisage de vélos et vélos électriques sans les batteries (à retirer obligatoirement lors du stockage). Sa capacité toutefois reste limitée. Le local est strictement interdit pour **les scooters** par mesure de sécurité incendie (arrêté du 31/01/1986 relatif à la protection contre l'incendie des Bâtiments d'habitation).

Les propriétaires de scooters ont donc obligation de stationner ces derniers en un autre lieu.

Le Syndic procédera à un recensement des objets qui s'y trouvent, et nous vous demandons à partir du **30/09/2023** de marquer clairement vos noms sur tout le matériel entreposé.

Il sera réalisé le **01/11/2023** la mise en déchetterie de tout ce qui n'est pas dûment identifié.

RESOLUTION N° 29 :

Recensement des copropriétaires pour la notification électronique des convocations, procès-verbaux et mises en demeure (Sans Vote)

Conformément à l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965, le Syndic dispose désormais de la possibilité d'envoyer par voie électronique toutes les notifications (convocation, procès-verbaux) et mises en demeure, en cas d'accord **exprès du copropriétaire** :

Si cet accord est donné lors de l'Assemblée générale, il est inscrit sur le procès-verbal
S'il est donné en dehors de l'Assemblée générale, il devra se faire par courrier recommandé ou lettre recommandée électronique. Cet accord sera alors conservé dans le registre des procès-verbaux.

Il est précisé que le copropriétaire peut changer d'avis à tout moment : il le notifie alors dans les mêmes conditions que son accord, cette disposition est également conservée dans le registre des procès-verbaux.

RESOLUTION N° 30 :

Prochaine Assemblée Générale (Sans Vote)

[Tapez ici]

CP

Détermination de la date de la prochaine Assemblée Générale : si possible le 28 juin 2024

Etudes ou devis à demander en prévision de la prochaine Assemblée Générale :
Devis portes d'accès aux trois entrées

RESOLUTION N° 31 :

Questions diverses (Sans Vote)

Rappel teinte couleur des volets roulants : RAL5010 Bleu Gentiane

La question de la sécurité de la résidence a été largement débattue à la suite d'une intrusion récente

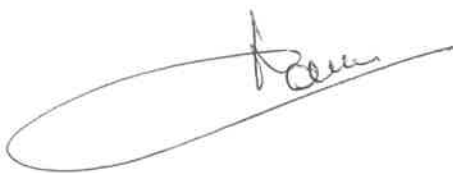
Des mesures ont été demandées unanimement dans l'urgence par les copropriétaires présents :

- Alerter systématiquement la police en cas d'incident
- Renforcement des fermetures des portes d'accès et notamment celle de la rotonde
- Présence d'un vigile de 22h00 à 5h00 pour contrôler les entrées en juillet et août après validation de devis par les membres du CS.

Le conseil syndical travaillera sur les questions de la sécurité de l'immeuble.

L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 17 Heures 50

**Le président
M. PAUC**



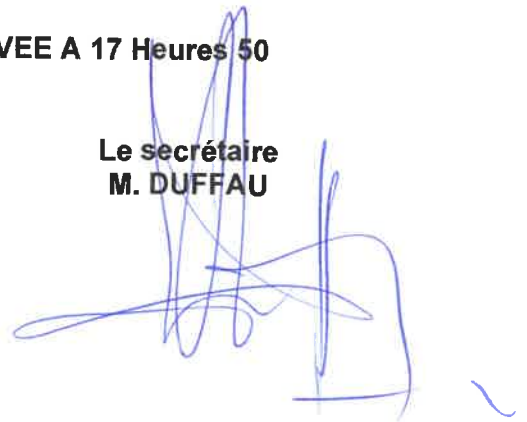
**Les scrutateurs
Mme ROUGET**



M.DAUBA



**Le secrétaire
M. DUFFAU**



Rappel des textes : Article 42, alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : « 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, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

[Tapez ici]



CONTROLE DES COMPTES EXERCICES.D.C « BELLEVUE PLAGE » du 11 mai 2023

Ce contrôle a été effectué alors que les comptes de l'exercice 2022 n'étaient pas arrêtés.

Le résultat de l'exercice de l'année 2022 était excédentaire de 1063,80 € lors de notre contrôle le 11 mai. Mais, la situation définitive des résultats ne peut être connue que lorsque les annexes 4 et 5 sont clôturées.

Après la clôture définitive, le résultat s'élève à 5 895,10 € sans aucune explication

1 – ETAT DE RAPPROCHEMENT BANCAIRE

Les écritures provenant de « HUMANIS PREVOYANCE » sont comptabilisées avec retard par rapport à l'avis de prélèvement reçu : pas d'explication à cette situation qui a disparu au cours du 2 ième semestre.

2 - CONTROLE DES FACTURES

Changement important dans la présentation des documents :

- les factures reçues sont scannées , donc plus de papier, vérifications sur ordinateur .
- toutes les factures de l'exercice 2022 ont été enregistrées , et vérifiées suivant le " relevé général des dépenses "
- des factures ne concernant pas notre copropriété étaient scannées . Ces enregistrements ont été vérifiées et les recherches entreprises nous ont permis de conclure que ces écritures n'avaient pas été prises en compte dans les charges de l'exercice 2022 .

- facture « Quality Concept »

cette facture , imputée au lot n° 2, fait partie des charges prises en compte par le SYNDIC dans le cadre de son contrat de base (article VI – 26) . Cette écriture a été annulée

3 – GESTION DES COMPTES

Le solde moyen du compte dépôt à vue de notre copropriété en 2022 est de 110 000,00 euros

Une réflexion doit être menée pour l'ouverture de deux comptes permettant une rémunération de la trésorerie et le respect de la réglementation :

1. Bascule du livret A actuel vers un nouveau livret A plafonné à 76 500 euros, pour rentabiliser le surplus de trésorerie du compte courant. Ces revenus appartiennent aux

Copropriétaires, et sont non imposables.

2. Ouverture d'un COMPTE SUR LIVRET en remplacement du livret A actuel (même taux que le livret A),
Les revenus sont imposables en contrepartie du compte « fonds travaux »(obligation réglementaire). Ces revenus appartiennent au Syndicat des Copropriétaires qui est une personne morale non imposable .

Rappel de fonctionnement de la gestion des comptes bancaires

Les virements sont effectués entre le compte dépôt à vue et le compte sur livret A. Les intérêts sont calculés à la quinzaine entière (pour un virement effectué le 16 d'un mois, le calcul des intérêts débute le 1^{er} du mois suivant)

Respect du plan comptable des copropriétés

Le plan comptable des copropriétés prévoit l'utilisation d'un sous compte « copropriétaire 450-5 fonds travaux ». Actuellement les montants des soldes des comptes « fonds travaux » et du livret A sont identiques, ce qui ne devrait pas être le cas. C'est le compte courant de la copropriété qui fait l'avance des paiements en retard.

Les nouvelles réglementations imposent l'ouverture de nouveaux comptes comptables.

Par exemple le compte 12-2 « travaux délégués au Conseil Syndical » (dans le cadre de la délégation de pouvoirs accordées au Conseil Syndical art 21-1 de la loi). 10 000 € ont été votés par l'AG pour être affectés à ce compte, permettant de faire face à des travaux urgents.

Questions :

- la mise à jour du plan comptable des copropriétés est elle envisagée pour faire figurer ce nouveau compte ?
- Faut il un nouveau logiciel comptable ? ou bien une mise à jour du logiciel est elle prévue ?

4 – GESTION DE L'EAU

Le relevé du compteur général du lot n° 2 (habitations) ne paraît pas sur les relevés de PROX HYDRO notre fournisseur d'eau.

Aussi nous n'avons pu déterminer la différence entre le compteur général et les compteurs divisionnaires des particuliers afin de déterminer la quote part du supplément à attribuer à chaque copropriétaire .

5 – COÛT DU SYNDIC

Le coût du SYNDIC comprend :

- le montant du contrat de base qui s'élevait à 14 251 € en 2022 (augmentation normale par rapport à l'année précédente)
le montant du contrat de base pour 2023 est de 15 035,38 € soit une augmentation de 5,50 %

- des prestations pouvant donner lieu au versement d'une rémunération particulière complémentaire définie dans le contrat du SYNDIC dont
 - coût horaire, appliqué au prorata du temps passé : 66,00 € de l'heure en 2022
 - coût horaire, appliqué au prorata du temps passé : 78,00 € de l'heure en 2023 soit une augmentation de 18,50 %

En 2022 les vacances, plus les **honoraires perçus par le Syndic, représentent 38 % du contrat de base** .

6 – BUDGET PREVISIONNEL

Le montant du budget 2023 est en diminution. Il passe de 141 142,00 € à 134 474,00 €.

Le montant de 10 000 € mis à la disposition du Conseil Syndical dans la cadre de la décision de l'A.G de 2022, est compensé par une diminution de la prime d'assurance (charges générales) du même montant .

Nous nous posons une question concernant cette provision. Elle est enregistrée dans les charges générales du lot 2 « habitations ».

→ Est il possible de gérer, avec cette provision les travaux urgents concernant les charges générales de la copropriété?

Pour rappel, cette décision prise lors de l'AG 2022 devrait permettre de pouvoir régler immédiatement les travaux urgents décidés par le Conseil Syndical en fonction des accords donnés par l'AG. Cela devrait permettre de clarifier le résultat des exercices.

Cependant il est difficile de comprendre que si le résultat de l'exercice est bénéficiaire, après l'approbation des comptes, il nous soit réclamé le montant des travaux urgents décidés par le Conseil Syndical qui ont été réalisés et déjà payés, mais non appelés .

7 – CONCLUSION

Le contrôle des comptes n'a pas pu être effectué dans des bonnes conditions car les comptes à présenter à l'AG n'étaient pas arrêtés de façon définitive.

J.C DAUBA

G . MEL