

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble
RESIDENCE ESPACE TALENCE
1 PLACE DE L'EGLISE
ALLEE DU 7EME ART
33400 TALENCE

➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◀
Du 09/05/2022

L'an deux mille vingt-deux, le neuf mai à neuf heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

RESIDENCE ESPACE TALENCE
1 PLACE DE L'EGLISE
33400 TALENCE

se sont réunis TENEO SUITES APPART HOTEL
8 ALLEE DU 7ème ART
33400 TALENCE

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **51** copropriétaires représentant **70588** voix sur **100000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

AFFLATET GERARD (302) , ARMAND BERNARD (663), ASTINGO CEDRIC (509) , BILLIE (331), BLONDEAU MYLENE (583) , BOISSARIE PATRICK (298), BORAINBOW M.PROUZET (785) , BOSSY & MONTEZ ALAIN & SEVERINE (586), CHEVASSIER THOMAS (512) , COMET DARDERES MONIQUE (643), COPIE BAPTISTE (170) , DANIAU MARIE-FRANCE (305), DE RENTY JACQUES (640) , DELEBECQUE JEAN-PAUL (349), FLORENZA (1391) , FONCIERE D'AQUITAINE (1161), FOSTIER CLEMENT (299) , FRAHIER LOUIS-JEAN (568), GAYAN (632) , GILANTON MARIE (318), GUICHARD & PEYROU MICHEL & MARIE (306) , GUILLERM (926), ICHY CHANTAL (593) , J.M.P.C. (1699), KAROTSCH BERNARD (710) , KATSELIS PAUL (927), LAGUBEAU JULIEN (632) , LASSERRE FREDERIQUE (848), LE NEILLON CHRISTINE (317) , LES LAUREADES (1554), LOUES THIERRY (463) , MARCAT (826), MOREIRA ANTHONY (684) , ORZAKIEWICZ BRUNO (308), PAPON PATRICK (306) , PLESSIS GUY (565), POIROT EMERIC (302) , PROUTEAU YANN (444), PUECH YANNICK (493) , RAPTOPOULO FRANCOIS (500), SOLEDE (745) , SYLAND (1202), TIRELLO CHRISTOPHE (589) , VALENTIN ALFRED (310), VAUBOURGOIN PHILIPPE (606) , VIVENT DOMINIQUE (600), VUONG ADELIN (299) , WOOD PILLETTE PHILIPPE (613), .

Soit un total de **29412** voix.

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

BALARESQUE / BARBAZA / CABANIE / DEVIN / DOMEQ / EURL BTWIN / FAVARIVI / GAYAN / SARL ALPAR / TURPIN

découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
2. ELECTION DU SCRUTATEUR
3. ELECTION D'UN SECRETAIRE
4. RAPPORT D'ACTIVITES DU SYNDIC
5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2021
6. DESIGNATION DU SYNDIC
7. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
 - 7.1 Candidature de Monsieur BRANDY CHRISTIAN
 - 7.2 Candidature de Société AQUITAINE PROMOTION
 - 7.3 Candidature de Monsieur LABASSA XAVIER
 - 7.4 Candidature de S.C.I L'API 40
 - 7.5 Candidature de Madame LAVIGNE ARZAGOT
 - 7.6 Candidature de Madame RIONDY PASCALE
 - 7.7 Candidature de Société SOGEPI
8. AJUSTEMENT DU BUDGET POUR L'EXERCICE 2022
9. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2023
10. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE 2023
11. AUTORISATION A DONNER AU COPROPRIETAIRE DU LOT 326 DE FAIRE POSER DEUX STORES BANNES SUR LA TERRASSE SUD A L'EXTREMITE DU BATIMENT AU DERNIER ETAGE, COTE HABITATION
12. INSTALLATION, GESTION ET ENTRETIEN D'UNE INFRASTRUCTURE DE RECHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES ET HYBRIDES RECHARGEABLES

RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**

Majorité nécessaire : Article 24

Mr ARMAND est élu président de séance.

POUR : 70588 sur 70588 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 70588 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

51 copropriétaires totalisent 70588 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

2. **ELECTION DU SCRUTATEUR**

Majorité nécessaire : Article 24

Mme RIONDY est élue scrutatrice.

POUR : 70588 sur 70588 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 70588 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

51 copropriétaires totalisent 70588 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

3. **ELECTION D'UN SECRETAIRE**

Majorité nécessaire : Article 24

Mme. MARGOT LAMOTHE, représentant le cabinet FONCIA BORDEAUX, est élue secrétaire.

POUR : 70122 sur 70122 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 70122 tantièmes.

ABSTENTIONS : 466 tantièmes.

BACHY OLIVIER JEAN MARCEL (466).

51 copropriétaires totalisent 70588 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

4. **RAPPORT D'ACTIVITES DU SYNDIC**

Majorité nécessaire : Sans Vote

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du syndic.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

5. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2021**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021.

POUR : 68313 sur 70588 tantièmes.

CONTRE : 2275 sur 70588 tantièmes.

BRILLOT JEAN-CLAUDE (2275).

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

51 copropriétaires totalisent 70588 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

6. **DESIGNATION DU SYNDIC**

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

L'Assemblée Générale désigne FONCIA BORDEAUX, dont le siège social est 61 QUAI LAWTON CS 50109 33070 BORDEAUX CEDEX en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01/10/2022 jusqu'au 30/09/2024.

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 70122 sur 100000 tantièmes.

CONTRE : 466 sur 100000 tantièmes.

BACHY OLIVIER JEAN MARCEL (466).

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

51 copropriétaires totalisent 70588 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

7. **DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

7.1 **Election de Monsieur BRANDY CHRISTIAN**

POUR : 69427 sur 100000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 617 tantièmes.

COINAUD-PAROT (617).

DEFAILLANTS : 544 tantièmes.

GAUTRON JEAN-LOUIS (544).

51 copropriétaires totalisent 70588 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

7.2 **Election de Société AQUITAINE PROMOTION**

POUR : 66519 sur 100000 tantièmes.

CONTRE : 3452 sur 100000 tantièmes.

RAMBEAUD SERGE (3452).

ABSTENTIONS : 617 tantièmes.

COINAUD-PAROT (617).

51 copropriétaires totalisent 70588 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE

7.3 Election de Monsieur LABASSA XAVIER

POUR : 69296 sur 100000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

DEFAILLANTS : 1292 tantièmes.

GAUTRON JEAN-LOUIS (544), MARGULIES DANIELE(748), .

51 copropriétaires totalisent 70588 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

7.4 Election de S.C.I L'API 40

POUR : 69427 sur 100000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 617 tantièmes.

COINAUD-PAROT (617).

DEFAILLANTS : 544 tantièmes.

GAUTRON JEAN-LOUIS (544).

51 copropriétaires totalisent 70588 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

7.5 Election de Madame LAVIGNE ARZAGOT

POUR : 69427 sur 100000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 617 tantièmes.

COINAUD-PAROT (617).

DEFAILLANTS : 544 tantièmes.

GAUTRON JEAN-LOUIS (544).

51 copropriétaires totalisent 70588 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

7.6 Election de Madame RIONDY PASCALE

POUR : 69427 sur 100000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 617 tantièmes.

COINAUD-PAROT (617).

DEFAILLANTS : 544 tantièmes.

GAUTRON JEAN-LOUIS (544).

51 copropriétaires totalisent 70588 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

7.7 Election de Société SOGEPI

POUR : 67978 sur 100000 tantièmes.

CONTRE : 538 sur 100000 tantièmes.

ADAM JOEL (538).

ABSTENTIONS : 1528 tantièmes.

BEZIE JEROME (911), COINAUD-PAROT(617), .

DEFAILLANTS : 544 tantièmes.

GAUTRON JEAN-LOUIS (544).

51 copropriétaires totalisent 70588 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

8. **AJUSTEMENT DU BUDGET POUR L'EXERCICE 2022**

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale décide de réajuster le budget de l'exercice à la somme de 46 430 euros

Le montant du réajustement sera réparti sur les appels provisionnels restant à échoir.

POUR : 70588 sur 70588 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 70588 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

51 copropriétaires totalisent 70588 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

9. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2023**

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 46 480 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que 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 civil, soit les 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 70588 sur 70588 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 70588 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

51 copropriétaires totalisent 70588 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

10. **DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE 2023**

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice 2023 à 5% du montant du budget prévisionnel.

Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion

POUR : 69863 sur 100000 tantièmes.

CONTRE : 725 sur 100000 tantièmes.
CROCUS (725).

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

51 copropriétaires totalisent 70588 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

11. AUTORISATION A DONNER AU COPROPRIETAIRE DU LOT 326 DE FAIRE POSER DEUX STORES BANNES SUR LA TERRASSE SUD A L'EXTREMITE DU BATIMENT AU DERNIER ETAGE, COTE HABITATION

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale autorise le propriétaire du lot 326 à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux de pose de deux stores bannes sur la terrasse sud de l'appartement, conformément au projet joint à la convocation. Ces travaux devront être conformes à la destination de l'immeuble et sous réserve de :

- Se conformer à la réglementation en vigueur et fournir au syndic toutes les autorisations administratives requises,
- Faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art et à ses frais,
- Souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au Syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage,
- Se conformer aux dispositions du Règlement de Copropriété.

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

POUR : 70588 sur 100000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

51 copropriétaires totalisent 70588 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

12. INSTALLATION, GESTION ET ENTRETIEN D'UNE INFRASTRUCTURE DE RECHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES ET HYBRIDES RECHARGEABLES

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale décide l'exécution des travaux de pré-équipement collectif du parking pour accueillir des bornes de recharge individuelles.

Pour ce faire, l'assemblée générale décide de confier la réalisation de ces travaux à la société WAAT dont l'infrastructure sera :

- totalement financée par les aides et primes (ADVENIR & Caisse Des Dépôts) et donc **sans aucun coût pour la copropriété**, et sans appel de fonds.
- totalement indépendante du réseau électrique existant par la création d'un nouveau Point De Livraison (PDL) dédié exclusivement aux bornes et dont la facturation est gérée par l'opérateur WAAT
- la propriété de la copropriété

La société WAAT assurera la gestion et l'entretien de l'infrastructure, conformément à la convention annexée à la convocation.

Le raccordement des bornes individuelles depuis l'infrastructure collective sera des travaux à titre privatif entre l'utilisateur et l'opérateur WAAT.

NB : la création du point de livraison dédié est soumis à validation par ENEDIS.

POUR : 68512 sur 69873 tantièmes.

CONTRE : 1361 sur 69873 tantièmes.

CLEA LA TESTE (690), DOMECCO CHANTAL(671), .

ABSTENTIONS : 715 tantièmes.

RIONDY GILLES (715).

51 copropriétaires totalisent 70588 tantièmes au moment du vote.

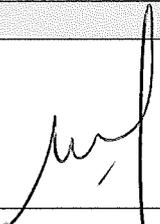
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

POINTS DIVERS

Des intrusions dans le parking sous-sol sont de nouveau constatées (présence de mégots, canettes et bouteilles etc). Mr Rambeaud propose que le Conseil Syndical travaille le sujet de la mise en place de vidéosurveillance pour dissuasion (à connecter éventuellement avec le réseau déjà existant de Ténéo).

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 10h58.

Le Président	
Monsieur ARMAND	

Le Secrétaire	
Madame LAMOTHE Margot	

Le(s) scrutateur(s)	
Madame RIONDY	



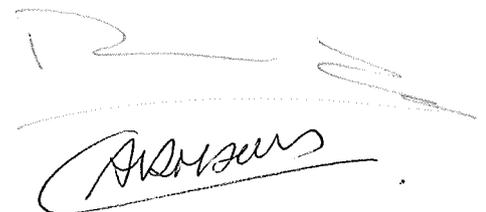
Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« 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.

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 judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. M. S.', is written over a horizontal line. Below the line, the name 'R. M. S.' is written in a cursive script.