

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 17/05/2023

L'an deux mille vingt-trois, le dix-sept mai à dix heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

ESPACE TALENCE
1 PLACE DE L'EGLISE
33400 TALENCE

se sont réunis TENE0 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 47 copropriétaires représentant 61734 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) , ARMAND CLAUDE (567) , ASTINGO CEDRIC (509),
BACHY OLIVIER JEAN MARCEL (466) , BEZIE JEROME (911) , BILLIE (331) , BLONDEAU MYLENE (583),
BORAINBOW M.PROUZET (785) , BOSSY & MONTEZ ALAIN & SEVERINE (586), CASTETS DAVID (333) ,
CHAPUY MATTHIEU (658), CHEVASSIER THOMAS (512) , CLAMAT M.OU MME BURET (1971), CLEA LA
TESTE (690) , COUEILLES & HERVOCHON ALAIN & DE (568), CROCUS (725) , DANIAU MARIE-FRANCE
(305), DE POURQUERY DE BOISSERIN (612) , FAVA RIVI CHRISTOPHE (473), FLORENZA (1391) , FOSTIER
CLEMENT (299), GAYAN PIERRE (632) , GUICHARD & PEYROU MICHEL & MARIE (306), GUILLERM (926) ,
JLMPC (2187), JMS (2317) , KATSELIS THIERRY (927), KERIS ALPHONSE (619) , LAGUBEAU JULIEN (632),
LASSERRE FREDERIQUE (848) , LE NEILLON CHRISTINE (317), LES LAUREADES (1554) , LOUES THIERRY
(463), MARCAT (826) , MOREIRA ANTHONY (684), PAGEDOMA (602) , PEYROT DIDIER (1499), PLESSIS GUY
(565) , POIROT EMERIC (302), PROUTEAU YANN (444) , PUECH YANNICK (493), RAPTOPOULO FRANCOIS
(500) , SADEGHIAN ALAIN (635), SAVIN JEAN (306) , SCOARNEC & LE COZ CLAUDE & SOPHI (298),
SELEGRA (1324) , SYLAND (1202), TOURRES PAULINE (796) , VALENTIN ALFRED (310), VIVENT DOMINIQUE
(600) , VUONG ADELIN (299), WOOD PILLETTE PHILIPPE (613) .

Soit un total de 38266 voix.

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

SARL ALPAR/SCI ASTEL/EURL B TWIN/BALARESQUE/STE BIG DOUBLE
DOU/BARBAZA/CABANIE/DEVIN/DUVAL/GAUTRON/KAROTSCH/LAFFONT/MARGUILES
/STE SOLEDE/TOURRES/VAUBOURGOIN

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

NR 157

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 2022**
- 6. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**
 - 6.1 Candidature de Monsieur BRANDY CHRISTIAN*
 - 6.2 Candidature de Société AQUITAINE PROMOTION*
 - 6.3 Candidature de Monsieur LABASSA XAVIER*
 - 6.4 Candidature de S.C.I L'API 40*
 - 6.5 Candidature de Madame LAVIGNE ARZAGOT*
 - 6.6 Candidature de Madame RIONDY PASCALE*
 - 6.7 Candidature de Société SOGEPI*
- 7. AJUSTEMENT DU BUDGET POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023**
- 8. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024**
- 9. DETERMINATION DU MONTANT DE COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024**
- 10. TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE DU PARKING SOUTERRAIN**
 - 10.1 PRINCIPE DES TRAVAUX*
 - 10.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE RDS ET BUDGET*
 - 10.3 HONORAIRES DU SYNDIC*
 - 10.4 MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX*
- 11. POINT D'INFORMATION SUR INSTALLATION, GESTION ET ENTRETIEN DE L'INFRASTRUCTURE DE RECHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES**
- 12. POINT D'INFORMATION SUR LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX**

NA as NA

RESOLUTIONS PROPOSEES

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité nécessaire : Article 24

L'API 40, représenté par M. MAZZOCCO est élu président de séance.

POUR : 61196 sur 61196 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 61196 tantièmes.

ABSTENTIONS : 538 tantièmes.

ADAM JOEL (538).

47 copropriétaires totalisent 61734 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

J.M.P.C, représenté par M. DAUDY est élu scrutateur.

POUR : 61196 sur 61196 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 61196 tantièmes.

ABSTENTIONS : 538 tantièmes.

ADAM JOEL (538).

47 copropriétaires totalisent 61734 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 Nathalie MAUCORT, représentant le cabinet FONCIA BORDEAUX, est élue secrétaire. :

POUR : 61734 sur 61734 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 61734 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

47 copropriétaires totalisent 61734 tantièmes au moment du vote.

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

NA

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

Majorité nécessaire : Sans Vote

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du conseil syndical.
Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

5. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2022**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022.

POUR : 61145 sur 61145 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 61145 tantièmes.

ABSTENTIONS : 589 tantièmes.

TIRELLO CHRISTOPHE (589).

47 copropriétaires totalisent 61734 tantièmes au moment du vote.

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

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

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

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée et jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours, les personnes suivantes élues unaniment :

6.1 **Election de Monsieur BRANDY CHRISTIAN**

POUR : 60552 sur 100000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 1182 tantièmes.

ICHY CHANTAL (593), TIRELLO CHRISTOPHE(589), .

47 copropriétaires totalisent 61734 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

6.2 **Election de Société AQUITAINE PROMOTION**

POUR : 57100 sur 100000 tantièmes.

CONTRE : 3452 sur 100000 tantièmes.

RAMBEAUD SERGE (3452).

ABSTENTIONS : 1182 tantièmes.

ICHY CHANTAL (593), TIRELLO CHRISTOPHE(589), .

47 copropriétaires totalisent 61734 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

6.3 Election de Monsieur LABASSA XAVIER

POUR : 60552 sur 100000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 1182 tantièmes.

ICHY CHANTAL (593), TIRELLO CHRISTOPHE(589), .

47 copropriétaires totalisent 61734 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

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

POUR : 60552 sur 100000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 1182 tantièmes.

ICHY CHANTAL (593), TIRELLO CHRISTOPHE(589), .

47 copropriétaires totalisent 61734 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

6.5 Election de Madame LAVIGNE ARZAGOT

POUR : 60552 sur 100000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 1182 tantièmes.

ICHY CHANTAL (593), TIRELLO CHRISTOPHE(589), .

47 copropriétaires totalisent 61734 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

6.6 Election de Madame RIONDY PASCALE

POUR : 60552 sur 100000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 1182 tantièmes.

ICHY CHANTAL (593), TIRELLO CHRISTOPHE(589), .

47 copropriétaires totalisent 61734 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

6.7 Election de Société SOGEPI

POUR : 60014 sur 100000 tantièmes.

CONTRE : 538 sur 100000 tantièmes.

ADAM JOEL (538).

ABSTENTIONS : 1182 tantièmes.

ICHY CHANTAL (593), TIRELLO CHRISTOPHE(589), .

47 copropriétaires totalisent 61734 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

NA

7. **AJUSTEMENT DU BUDGET POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023**
Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de réajuster le budget de l'exercice 01/01/2023 au 31/12/2023 à la somme de 47 920 euros

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

POUR : 61734 sur 61734 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 61734 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

47 copropriétaires totalisent 61734 tantièmes au moment du vote.

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

8. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice 01/01/2024 au 31/12/2024 à la somme de 47 920 euros.

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

POUR : 61734 sur 61734 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 61734 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

47 copropriétaires totalisent 61734 tantièmes au moment du vote.

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

9. **DETERMINATION DU MONTANT DE COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024**

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

Résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 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 : 61734 sur 100000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 100000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

47 copropriétaires totalisent 61734 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

10. TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE DU PARKING SOUTERRAIN

10.1 PRINCIPE DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de remplacement de la porte du parking souterrain selon le descriptif joint à la convocation.

POUR : 47 sur 51 tantièmes.

CONTRE : 4 sur 51 tantièmes.

COPIE BAPTISTE (2), RAMBEAUD SERGE(2), .

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 51 tantièmes au moment du vote.

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

10.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE RDS ET BUDGET

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société RDS pour un montant de 11 550 € TTC.

POUR : 47 sur 51 tantièmes.

CONTRE : 4 sur 51 tantièmes.

COPIE BAPTISTE (2), RAMBEAUD SERGE(2), .

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 51 tantièmes au moment du vote.

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

10.3 HONORAIRES DU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 4% du montant HT des travaux, soit un montant de 504 € TTC.

NA

NA

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

POUR : 47 sur 51 tantièmes.

CONTRE : 4 sur 51 tantièmes.

COPIE BAPTISTE (2), RAMBEAUD SERGE(2), .

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 51 tantièmes au moment du vote.

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

10.4 MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

Afin de permettre le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance, l'assemblée générale adopte un plan de financement.

Le syndic procédera, selon la clef de répartition « CHARGES PARKING », aux appels de provisions exigibles :

- Le 01/07/2023 pour 50%
- Le 01/09/2023 pour le solde

POUR : 47 sur 51 tantièmes.

CONTRE : 4 sur 51 tantièmes.

COPIE BAPTISTE (2), RAMBEAUD SERGE(2), .

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

15 copropriétaires totalisent 51 tantièmes au moment du vote.

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

11. POINT D'INFORMATION SUR INSTALLATION, GESTION ET ENTRETIEN DE L'INFRASTRUCTURE DE RECHARGE POUR VEHICULES ELECTRIQUES

Majorité nécessaire : Sans Vote

Les travaux de pré cablage du parking souterrain en vue du raccordement des places privatives à une borne de recharge pour véhicules électriques ont été réalisés. Vous trouverez en pièce jointe les coordonnées du prestataire WATT pour le raccordement.

12. POINT D'INFORMATION SUR LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Majorité nécessaire : Sans Vote

La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 "lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets" rend obligatoire, à l'article 171, le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux pour les copropriétés, le PPPT.

Est concerné, toute copropriété datant de plus de 15 ans dès lors qu'elle est constituée (totalement ou partiellement) de logements.

Cette obligation entre en vigueur à compter du 1er janvier 2024, pour les copropriétés comprenant entre 51 et 200 lots.

Seule exception : les copropriétés disposant d'un Diagnostic Technique Global (DTG) ne faisant apparaître aucun besoin de travaux sur les dix années suivant son élaboration.

Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) est un rapport composé de différents plans pluriannuels de travaux.

Ce document, conçu à la suite d'une analyse du bâtiment type DTG et d'une évaluation de performance énergétique de l'immeuble réalisée sous la méthode de calcul du diagnostic de performance énergétique (DPE), doit inclure :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergies et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- Une estimation du niveau de performance que les travaux mentionnés ci-dessus 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.

QUESTIONS DIVERSES :

Il est indiqué à l'ensemble des copropriétaires que toute demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale doit parvenir dans un délai maximal de 21 jours avant la convocation.

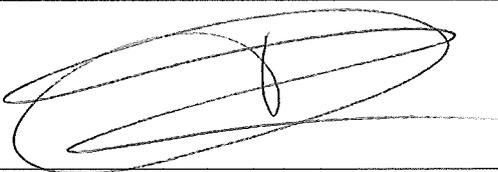
Étant entendu, que l'assemblée générale se tient traditionnellement dans le courant du mois de mai.

NN

SD NN

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 11h15.

Le Président	
S.C.I L'API 40	

Le Secrétaire	
Madame MAUCORT Nathalie	

Le(s) scrutateur(s)	
SARL J.M.P.C.	

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. »