

➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◀  
Du 23/06/2021

L'an deux mille vingt et un, le vingt-trois juin

Compte tenu des circonstances sanitaires exceptionnelles, en application de l'article 22-2 de l'ordonnance n°2020-595 du 20 mai 2020, les décisions au cours de cette Assemblée Générale ont été prises au seul moyen du formulaire de vote par correspondance tel que défini par l'arrêté du 2 juillet 2020, à l'exclusion de tout autre mode de participation.

N'ont pas été reçus les formulaires de vote par correspondance des copropriétaires indiqués ci-après :

ALPAR (298) , ARMAND BERNARD (663) , ARMAND CLAUDE (567) , ASMAGE (330) , ASTINGO CEDRIC (509) , BACHY OLIVIER JEAN MARCEL (466) , BALARESQUE DE VALLANDE DANIEL (1137) , BEZIE JEROME (911) , BIG DOUBLE DOU (321) , BILLIE (331) , BLONDEAU MYLENE (583) , BOISSARIE PATRICK (298) , BORAINBOW M.PROUZET (785) , CABANIE MARIE ANNE (890) , CASTETS DAVID (333) , CHAPUY MATTHIEU (658) , CHATENAUD JAMES (308) , CHEVASSIER THOMAS (512) , COINAUD-PAROT (617) , COMET DARDERES MONIQUE (643) , COPIE BAPTISTE (170) , CROCUS (725) , DANIAU MARIE-FRANCE (305) , DE POURQUERY DE BOISSERIN (612) , DECHAUT - BELLY VALERIE (593) , DELEBECQUE JEAN-PAUL (349) , DEVIN ANDRE (613) , FAVA RIVI CHRISTOPHE (473) , FLORENZA (1391) , FOSTIER CLEMENT (299) , FRAHIER LOUIS-JEAN (568) , GAUTRON JEAN-LOUIS (544) , GAYAN (632) , GILANTON MARIE (318) , GIRONDINE DE GESTION (1205) , GUICHARD & PEYROU MICHEL & MARIE (306) , GUILLERM (926) , JLMPC (2187) , KAROTTSCH BERNARD (710) , KATSELIS PAUL (927) , KERIS ALPHONSE (619) , LAGUBEAU JULIEN (632) , LASSERRE FREDERIQUE (848) , LE NEILLON CHRISTINE (317) , LES LAUREADES (1554) , LOUES THIERRY (463) , MARCAT (826) , MARGULIES DANIELE (748) , MOREIRA ANTHONY (684) , ORZAKIEWICZ BRUNO (308) , PAPON PATRICK (306) , PLESSIS GUY (565) , POIROT EMERIC (302) , PROUTEAU YANN (444) , PUECH YANNICK (493) , R2A (501) , RAMBEAUD SERGE (3452) , RAPTOPOULO FRANCOIS (500) , SOLEDE (745) , SYLAND (1202) , TOURRES ALAIN (796) , VALENTIN ALFRED (310) , VAUBOURGOIN PHILIPPE (606) , VIVENT DOMINIQUE (600) , VUONG ADELINE (299) , WOOD PILLETTE PHILIPPE (613) , .

Soit un total de **43746 voix**.

Il est constaté, que **32** copropriétaires représentant **56254** voix sur **100000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, ont voté par correspondance.

## **ORDRE DU JOUR**

- 1. POINT D'INFORMATION RELATIF AU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE**
- 2. RAPPORT D'ACTIVITE DU SYNDIC**
- 3. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2020**
- 4. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**
- 5. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2022**
- 6. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE 2022**
- 7. REALISATION DE TRAVAUX DE REFECTION DE LA TERRASSE INACCESSIBLE A L'ARRIERE DU BATIMENT**
  - 7.1 PRINCIPE DES TRAVAUX**
  - 7.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET**
  - 7.3 HONORAIRES DU SYNDIC**
  - 7.4 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**
  - 7.5 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REFECTION DE LA TERRASSE INACCESSIBLE A L'ARRIERE DU BATIMENT**
- 8. POINT D'INFORMATION SUR LA TENUE DES LOCAUX POUBELLES COMMERCES ET RESIDENCE HOTELIERE**

# RÉSOLUTIONS

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

1. **POINT D'INFORMATION RELATIF AU BUREAU DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

Majorité nécessaire : Article 24

L'article 22-3, 4° de l'Ordonnance du 25 mars 2020 n°2020-504 prévoit que dans le cas d'une assemblée générale où les décisions sont prises au seul moyen du vote par correspondance, « le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic, assure les missions qui incombent au président de séance ».

Compte tenu du format exceptionnel de cette assemblée, l'élection de scrutateur n'est pas possible. La rédaction du procès-verbal sera assurée par le syndic, conformément à l'article 15 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

Compte tenu de ce qui précède, les missions incombant à la présidente de séance sont assurées par Madame Pascale RIONDY en sa qualité de membre du conseil syndical.

Elle sera chargée notamment de participer aux opérations de dépouillement des votes par correspondance, vérifier la feuille de présence et le procès-verbal avant de les signer.

Le secrétariat de séance (rédaction du procès-verbal) est assuré par Madame Nathalie MAUCORT, représentant le cabinet FONCIA BORDEAUX .

2. **RAPPORT D'ACTIVITE DU SYNDIC**

Majorité nécessaire : Sans Vote

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

3. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2020**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020.

**POUR** : 51968 sur 51968 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 51968 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 678 tantièmes.

*TURPIN FRANCOISE (678).*

**DEFAILLANTS** : 3608 tantièmes.

*AFFLATET GERARD (302), AVENIR(1408), COMPAN ISABELLE (574), SELEGRA(1324), .*

32 copropriétaires totalisent 56254 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES VOTANTS  
PAR CORRESPONDANCE.**

#### 4. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

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 uninominale :

##### 4.1 Election de Société AQUITAINE PROMOTION

**POUR** : 52800 sur 100000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 100000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 589 tantièmes.

*TIRELLO CHRISTOPHE(589), .*

**DEFAILLANTS** : 2865 tantièmes.

*AFFLATET GERARD (302), AVENIR(1408), COMPAN ISABELLE (574), LAFFONT CATHERINE(581), .*  
32 copropriétaires totalisent 56254 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.**

##### 4.2 Election de S.C.I L'API 40

**POUR** : 51340 sur 100000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 100000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 2623 tantièmes.

*DE RENTY JACQUES (640), MARKA 5 SARL(1394), TIRELLO CHRISTOPHE (589).*

**DEFAILLANTS** : 2291 tantièmes.

*AFFLATET GERARD (302), AVENIR(1408), LAFFONT CATHERINE (581).*

32 copropriétaires totalisent 56254 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.**

##### 4.3 Election de Madame LAVIGNE ARZAGOT

**POUR** : 51340 sur 100000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 100000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 2623 tantièmes.

*DE RENTY JACQUES (640), MARKA 5 SARL(1394), TIRELLO CHRISTOPHE (589).*

**DEFAILLANTS** : 2291 tantièmes.

*AFFLATET GERARD (302), AVENIR(1408), LAFFONT CATHERINE (581).*

32 copropriétaires totalisent 56254 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.**

##### 4.4 Election de Madame RIONDY PASCALE

**POUR** : 51340 sur 100000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 100000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 2623 tantièmes.

*DE RENTY JACQUES (640), MARKA 5 SARL(1394), TIRELLO CHRISTOPHE (589).*

**DEFAILLANTS** : 2291 tantièmes.

*AFFLATET GERARD (302), AVENIR(1408), LAFFONT CATHERINE (581).*

32 copropriétaires totalisent 56254 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.**

#### 4.5 Election de SOGEPI

**POUR** : 51340 sur 100000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 100000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 2623 tantièmes.

*DE RENTY JACQUES (640), MARKA 5 SARL(1394), TIRELLO CHRISTOPHE (589).*

**DEFAILLANTS** : 2291 tantièmes.

*AFFLATET GERARD (302), AVENIR(1408), LAFFONT CATHERINE (581).*

32 copropriétaires totalisent 56254 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.**

#### 4.6 Election de Monsieur BRANDY CHRISTIAN

**POUR** : 51340 sur 100000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 100000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 2623 tantièmes.

*DE RENTY JACQUES (640), MARKA 5 SARL(1394), TIRELLO CHRISTOPHE (589).*

**DEFAILLANTS** : 2291 tantièmes.

*AFFLATET GERARD (302), AVENIR(1408), LAFFONT CATHERINE (581).*

32 copropriétaires totalisent 56254 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.**

#### 4.7 Election de Monsieur LABASSA XAVIER

**POUR** : 47888 sur 100000 tantièmes.

**CONTRE** : 2280 sur 100000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 3795 tantièmes.

*ANES GILLES (593), BARBAZA FRANCK(579), DE RENTY JACQUES (640), MARKA 5 SARL(1394), TIRELLO CHRISTOPHE (589).*

**DEFAILLANTS** : 2291 tantièmes.

*AFFLATET GERARD (302), AVENIR(1408), LAFFONT CATHERINE (581).*

32 copropriétaires totalisent 56254 tantièmes au moment du vote.

**IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

**POUR** : 47888 sur 50168 tantièmes.

**CONTRE** : 2280 sur 50168 tantièmes.

*CLAMAT M.OU MME BURET (1971), MENDIBOURE ALAIN(309), .*

**ABSTENTIONS** : 3795 tantièmes.

*ANES GILLES (593), BARBAZA FRANCK(579), DE RENTY JACQUES (640), MARKA 5 SARL(1394), TIRELLO CHRISTOPHE (589).*

**DEFAILLANTS** : 2291 tantièmes.

*AFFLATET GERARD (302), AVENIR(1408), LAFFONT CATHERINE (581).*

32 copropriétaires totalisent 56254 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES VOTANTS PAR CORRESPONDANCE.**

5. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2022**

**Majorité nécessaire** : Article 24

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 45 890 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<sup>ers</sup> janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

**POUR** : 54544 sur 54544 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 54544 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

**DEFAILLANTS** : 1710 tantièmes.

*AFFLATET GERARD (302), AVENIR(1408), .*

32 copropriétaires totalisent 56254 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES VOTANTS PAR CORRESPONDANCE.**

6. **DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE 2022**

**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 du 01/01/2022 au 31/12/2022 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** : 53951 sur 100000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 100000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 593 tantièmes.

*ANES GILLES (593).*

**DEFAILLANTS** : 1710 tantièmes.

*AFFLATET GERARD (302), AVENIR(1408), .*

32 copropriétaires totalisent 56254 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.**

**7. REALISATION DES TRAVAUX DE REFECTION DE LA TERRASSE INACCESSIBLE A L'ARRIERE DU BATIMENT**

**7.1 PRINCIPE DES TRAVAUX**

**Majorité nécessaire** : Article 24

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de réfection de la terrasse inaccessible à l'arrière du bâtiment selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 52573 sur 52573 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 52573 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

**DEFAILLANTS** : 3681 tantièmes.

*AFFLATET GERARD (302), AVENIR(1408), CLAMAT M.OU MME BURET (1971).*

32 copropriétaires totalisent 56254 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES VOTANTS PAR CORRESPONDANCE.**

**7.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET**

**Majorité nécessaire** : Article 24

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 SBE pour un montant de 6 975,21€ TTC.

**POUR** : 46045 sur 46045 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 46045 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 4940 tantièmes.

*ANES GILLES (593), BRILLOT JEAN-CLAUDE(2275), MARKA 5 SARL (1394), TURPIN FRANCOISE(678),*

**DEFAILLANTS** : 5269 tantièmes.

*AFFLATET GERARD (302), AVENIR(1408), JMS (2317), LABASSA XAVIER(607), SADEGHIAN ALAIN (635).*

32 copropriétaires totalisent 56254 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES VOTANTS PAR CORRESPONDANCE.**

**7.3 HONORAIRES DU SYNDIC**

**Majorité nécessaire** : Article 24

L'Assemblée Générale, fixe la rémunération spécifique du syndic à 4 % du montant HT des travaux, soit un montant de 304.37€ TTC.

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).

UN PR

**POUR** : 51634 sur 51634 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 51634 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 2910 tantièmes.

*ANES GILLES (593), JMS(2317), .*

**DEFAILLANTS** : 1710 tantièmes.

*AFFLATET GERARD (302), AVENIR(1408), .*

32 copropriétaires totalisent 56254 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES VOTANTS  
PAR CORRESPONDANCE.**

#### 7.4 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

**Majorité nécessaire** : Article 24

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 GENERALES », aux appels de provisions exigibles :

- le 1<sup>er</sup> Septembre 2021 pour 100 %.

**POUR** : 53951 sur 53951 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 53951 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 593 tantièmes.

*ANES GILLES (593).*

**DEFAILLANTS** : 1710 tantièmes.

*AFFLATET GERARD (302), AVENIR(1408), .*

32 copropriétaires totalisent 56254 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES VOTANTS  
PAR CORRESPONDANCE.**

#### 7.5 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REFECTION DE LA TERRASSE INACCESSIBLE A L'ARRIERE DU BATIMENT

**Majorité nécessaire** : Article 24

Pour le financement des travaux de réfection de la terrasse inaccessible à l'arrière du bâtiment, l'Assemblée Générale décide de mobiliser 100 % du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

**POUR** : 52783 sur 52783 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 52783 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 1761 tantièmes.

*ANES GILLES (593), BARBAZA FRANCK(579), TIRELLO CHRISTOPHE (589).*

**DEFAILLANTS** : 1710 tantièmes.

*AFFLATET GERARD (302), AVENIR(1408), .*

32 copropriétaires totalisent 56254 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES VOTANTS  
PAR CORRESPONDANCE.**

NA PR



8. **POINT D'INFORMATION SUR LA TENUE DES LOCAUX POUBELLES  
COMMERCES ET RESIDENCE HOTELIERE**

**Majorité nécessaire** : Sans Vote

Comme convenu, nous avons rencontré avec le propriétaire des locaux commerciaux, l'ensemble des représentants des restaurants de la copropriété.

Nous avons évoqué 3 sujets :

- La tenue du local poubelles
- La tenue du parking
- L'utilisation du parking

Concernant le local poubelles, tous les restaurateurs (à l'exception du Delys) ont un contrat individuel de ramassage des containers et donc par conséquent leurs containers propres. Il leur a été demandé de maintenir en bon état le local. En cas de dérapages (encombrants, etc...), l'employé d'immeuble est chargé de l'évacuation. Il transmettra une facturation au restaurateur concerné.

Concernant la tenue du parking, il a été demandé, particulièrement au Yamato et au Yu, de ne plus rien stocker près de leurs portes de service. L'employé d'immeuble est chargé de faire respecter cela et de faire remonter l'information au syndic si une situation de dérapage persistait.

Concernant l'utilisation du parking, chacun des restaurants (et des commerces) respecte son nombre de places. Il a été convenu de « marquer » des places pour le Bistro Régent, à l'instar de celles qui existent déjà pour la Société Générale et le Yamato. Les dérives sont plutôt de la part des occupants de la résidence hôtelière et de la partie habitation, voire de personnes extérieures.

NN PR

Madame RIONDY Pascale  
assurant les missions de Présidente de séance.

Madame Nathalie MAUCORT  
Secrétaire de séance

Signature :



Signature :

**FONCIA BORDEAUX**  
61 Quai Lawton - Bât G5  
CS 50109  
33070 BORDEAUX Cedex  
Tél. 05 57 14 00 00  
SIREN : 433 690 252

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. »

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. »