

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble
RCE DOMAINE DE MAUVILLE
299 RUE PASTEUR

33200 BORDEAUX

➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◀ Du 15/09/2020

L'an deux mille vingt, le quinze septembre à dix-sept heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

**RCE DOMAINE DE MAUVILLE
299 RUE PASTEUR
33200 BORDEAUX**

se sont réunis Salle de la Mairie Annexe
130 avenue Louis Barthou
33200 BORDEAUX CAUDERAN

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

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émergée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **64** copropriétaires représentant **6426** voix sur **10000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

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

*ARZELIER (97) , BECAM JACQUELINE (119), BOURBON JACQUELINE (114) , BOURGES MICHEL (108),
BRANCHE FRANCOISE (108) , CABOT ANDREE (116), CASAUX ESTREM MADELEINE (96) , CHABOT CAROLE
(95), CHARTAUD ROBERT (108) , DESTAILLAC PATRICK (92), DILLAIRE JEROME (91) , DREWNOWSKI (115),
DUPONT (95) , ESPINOSA MAXIMILIEN (96), GASSIE PIERRE (119) , GATZOFF STEPHAN (102), GAUTHIER
(101) , GIRONDOT-SOUCAIL (108), GOUMIS JEROME (112) , LAMBREGHTS FRANCE (92), LARRIVET
COLETTE (102) , LASMOLES ISABELLE (120), MAURIES FRANCIS (115) , PERE ESCAMPS HENRI (108), PILET
ANNE SOPHIE (92) , PIRIOU ALAIN (116), PRAT ROBERT (109) , PUISARNAUD JACQUELINE USU (109),
RATEAU JEAN LOUIS (113) , SCOTTO LUC (111), THOULUMAS JEAN-LOUIS (115) , VICENS ROSA (92),
VILLENEUVE FRANCOISE (93) .*

Soit un total de **3479** voix.

Sont arrivés en cours d'assemblée, les personnes dont les noms suivent :

HOLLER SARAH (95) à 17:19 (vote 6)

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

BOURDEAUD'HUI / DORE / AVRILLAULT / GUENIN / DESMAREST / AMOUROUX /
JEANNEAU / FERBOS / PINON / MAZERON / LAURENT

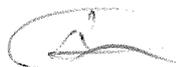
découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.



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'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL
5. RAPPORT D'ACTIVITE DU SYNDIC
6. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2019
7. DESIGNATION DU SYNDIC FONCIA BORDEAUX
8. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
9. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
10. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS
11. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01.01.2021 AU 31.12.2021
12. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01.01.2021 AU 31.12.2021
13. ACCEPTATION DU TRANSFERT DEFINITIF DES COLONNES MONTANTES ELECTRIQUES AU RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION D'ELECTRICITE
14. SAISIE IMMOBILIERE DES LOTS 123 / 155 / 262 / 276 APPARTENANT A M. GOUMIS
15. FIXATION DU MONTANT DE LA MISE A PRIX DES LOTS N° 123 / 155 / 262 / 276 FAISANT L'OBJET D'UNE PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE
16. FIXATION DU MONTANT DE LA DOTATION AUX DEPRECIATIONS SUR CREANCES DOUTEUSES
17. PARTICIPATION A DISTANCE AUX ASSEMBLEES GENERALES POUR LES ASSEMBLEES GENERALES A VENIR
18. QUESTIONS DIVERSES



RÉSOLUTIONS

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

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité nécessaire : Article 24

M. LORANS est élu président de séance.

POUR : 6426 sur 6426 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 6426 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

64 copropriétaires totalisent 6426 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

M. ROSSIGNOL est élu scrutateur.

POUR : 6426 sur 6426 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 6426 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

64 copropriétaires totalisent 6426 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

Madame NATHALIE MAUCORT, représentant le cabinet FONCIA BORDEAUX, est élue secrétaire.

POUR : 6426 sur 6426 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 6426 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

64 copropriétaires totalisent 6426 tantièmes au moment du vote.

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



4. **RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL**

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. **RAPPORT D'ACTIVITE 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

6. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2019**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019.

POUR : 6521 sur 6521 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 6521 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

65 copropriétaires totalisent 6521 tantièmes au moment du vote.

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

7. **DESIGNATION DU SYNDIC FONCIA BORDEAUX**

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

Pièce Jointe : Contrat de syndic « type »

Projet de résolution :

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 01/10/2020 jusqu'au 30/09/2022.

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

POUR : 6521 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

65 copropriétaires totalisent 6521 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

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

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

L'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou



celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :

8.1 Election de Monsieur ROSSIGNOL GILLES

POUR : 6521 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

65 copropriétaires totalisent 6521 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

8.2 Election de Monsieur BILLA MATHIEU

POUR : 6521 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

65 copropriétaires totalisent 6521 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

8.3 Election de Madame HOLLER SARAH

POUR : 13042 sur 20000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 20000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

32 copropriétaires totalisent 13042 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

8.4 Election de Monsieur LACHAISE MICHEL

POUR : 6521 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

65 copropriétaires totalisent 6521 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

8.5 Election de Monsieur LORANS JEAN-FRANCOIS

POUR : 6521 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

65 copropriétaires totalisent 6521 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

8.6 Election de Monsieur MAILLOT ALAIN

POUR : 6521 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

65 copropriétaires totalisent 6521 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

8.7 Election de Madame PREUILH

POUR : 6521 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

65 copropriétaires totalisent 6521 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

8.8 Election de Madame SEGUES MARIE FRANCOISE

POUR : 6521 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

65 copropriétaires totalisent 6521 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

9. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

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

L'Assemblée Générale fixe à 1 000 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

POUR : 6521 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

65 copropriétaires totalisent 6521 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

10. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS

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

L'Assemblée Générale fixe à 1 500 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.



POUR : 6521 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

65 copropriétaires totalisent 6521 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

11. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01.01.2021 AU 31.12.2021

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 195 880 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 : 6439 sur 6521 tantièmes.

CONTRE : 82 sur 6521 tantièmes.

PREUILH CATHERINE (82).

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

65 copropriétaires totalisent 6521 tantièmes au moment du vote.

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

12. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01.01.2021 AU 31.12.2021

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2^{ème} 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 01.01.2021 au 31.12.2021 à 5% du montant du budget prévisionnel soit 9 794 euros.

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 : 6521 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

65 copropriétaires totalisent 6521 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

13. **ACCEPTATION DU TRANSFERT DEFINITIF DES COLONNES MONTANTES ELECTRIQUES AU RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION D'ELECTRICITE**
Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale accepte de transférer définitivement, sans attendre l'expiration du délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, les colonnes montantes d'électricité au réseau public de distribution d'électricité.
Cette décision sera notifiée par le syndic au gestionnaire du réseau par lettre recommandée avec avis de réception.

POUR : 6521 sur 6521 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 6521 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

65 copropriétaires totalisent 6521 tantièmes au moment du vote.

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

14. **SAISIE IMMOBILIERE DES LOTS 123 / 155 / 262 / 276 APPARTENANT A M. GOUMIS**

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, habilite le syndic à mettre en œuvre la procédure de saisie immobilière du lot N° 123 / 155 / 262 / 276 appartenant à M. GOUMIS, afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires, s'élevant à ce jour à la somme de 4 859.11 euros auxquels s'ajouteront les frais et charges à venir jusqu'au jugement d'adjudication définitif.

POUR : 5919 sur 6027 tantièmes.

CONTRE : 108 sur 6027 tantièmes.

LARRE FRANCOISE (108).

ABSTENTIONS : 494 tantièmes.

CAGNIN RENEE (91), DUCOS DIDIER(85), MASSIAH JEAN (92), NAILI(108), PITT CHRISTIAN (118).

65 copropriétaires totalisent 6521 tantièmes au moment du vote.

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

15. **FIXATION DU MONTANT DE LA MISE A PRIX DES LOTS N° 123 / 155 / 262 / 276 FAISANT L'OBJET D'UNE PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale fixe le montant de la mise à prix du lot à la somme minimum de 25 000 euros.

Il est rappelé à cet égard, que dans l'hypothèse où il n'y aurait aucun adjudicataire, le syndicat des copropriétaires deviendrait d'office adjudicataire.



POUR : 6027 sur 6135 tantièmes.

CONTRE : 108 sur 6135 tantièmes.

LARRE FRANCOISE (108).

ABSTENTIONS : 386 tantièmes.

CAGNIN RENEE (91), DUCOS DIDIER(85), MASSLAH JEAN (92), PITT CHRISTIAN(118), .

65 copropriétaires totalisent 6521 tantièmes au moment du vote.

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

16. FIXATION DU MONTANT DE LA DOTATION AUX DEPRECIATIONS SUR CREANCES DOUTEUSES

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale, en application de l'article 4 du décret n°2005-240 du 14 mars 2005, et du vote de la saisie immobilière du lot 123 / 155 / 262 / 276 , appartenant à M. GOUMIS, décide, au titre de l'exercice en cours, de passer en dotation aux dépréciations sur créances douteuses la somme de 5 000 euros.

Le syndic procédera à un appel de provision selon la clé CHARGES GENERALES, exigible le :

- Le 1^{er} Mars 2021 pour la totalité

POUR : 6204 sur 6312 tantièmes.

CONTRE : 108 sur 6312 tantièmes.

LARRE FRANCOISE (108).

ABSTENTIONS : 209 tantièmes.

CAGNIN RENEE (91), PITT CHRISTIAN(118), .

65 copropriétaires totalisent 6521 tantièmes au moment du vote.

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

17. PARTICIPATION A DISTANCE AUX ASSEMBLEES GENERALES POUR LES ASSEMBLEES GENERALES A VENIR

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de permettre la participation à distance des copropriétaires aux assemblées générales, conformément à l'article 17-1-A de la Loi du 10 juillet 1965 et aux articles 13-1 et 13-2 du Décret du 17 mars 1967.

En conséquence, elle retient la solution Fuze, mise à disposition sans frais par Foncia, qui permet la retransmission continue et simultanée des délibérations ainsi que la transmission de la voix des participants à distance.

Les copropriétaires souhaitant participer à distance devront prévenir le syndic au moins trois jours avant la date de l'assemblée générale en lui précisant leur adresse mail et leur numéro de téléphone portable.

POUR : 6329 sur 6329 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 6329 tantièmes.

ABSTENTIONS : 192 tantièmes.

BECK NEHL (101), CAGNIN RENEE(91), .

65 copropriétaires totalisent 6521 tantièmes au moment du vote.

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

18. QUESTIONS DIVERSES
Majorité nécessaire : Sans vote

* Point sur l'entretien du parc :

Ce sujet est évoqué en assemblée générale et ne fait pas l'objet de remarques.

* Point climatisation :

Nous vous rappelons que toute installation de climatisation est assujettie à une demande écrite auprès du syndic.

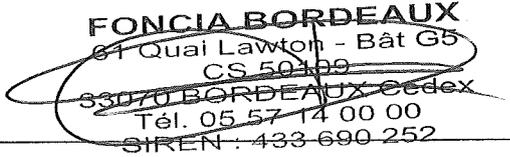
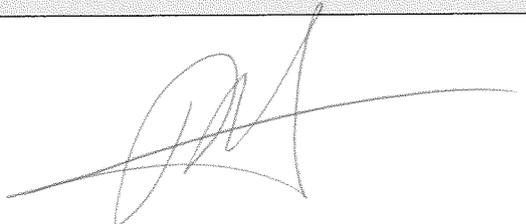
Le courrier doit spécifier les travaux envisagés avec plan à l'appui et caractéristiques techniques de l'installation.

En amont de cette demande, nous vous spécifions que les travaux ne doivent pas défigurer la façade, qu'aucun matériau ne doit être visible sur la façade et que l'installation doit respecter les normes acoustiques en vigueur.

Toute installation qui n'aura pas fait l'objet d'un accord préalable s'expose à un **démontage immédiat**.



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 18h45.

Le Président	
Monsieur LORANS JEAN FRANCOIS	
Le Secrétaire	
Madame MAUCORT Nathalie	
Le(s) scrutateur(s)	
Monsieur ROSSIGNOL GILLES	

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. »