

C. RIVIERE S.A.

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

3 Bis Avenue Abadie BP 101 – 33015 BORDEAUX CEDEX

Tél: 05.57.77.28.00 – e-mail: syndic@c-riviere-sa.fr

SYNDICAT DE COPROPRIETE PALMER PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU mardi 05 juillet 2022

Le mardi 05 juillet 2022 à 18h00, à Salle Maison Des Associations Salle Waldeck Rousseau 11 Rue Du 8 Mai 1945 33150 CENON s'est tenue l'assemblée générale, de la résidence PALMER sise à Rue Camille Pellean, Rue Schweitzer, 33150 CENON sur convocation régulière du syndic pour y délibérer sur l'ordre de jour annexé à la convocation.

Ordre du jour :

- 1 - Election du président de l'assemblée générale.
- 2 - Election des scrutateurs de l'assemblée générale.
- 3 - Election du secrétaire de l'assemblée générale.
- 4 - Compte-rendu du conseil syndical.
- 5 - Bilan de l'aide au redressement de la gestion de l'année 2021
- 6 - Résolution : Autorisation donnée au syndic de solliciter les subventions au titre des expertises complémentaires
- 7 - Point d'information et intervention d'URBANIS sur le projet de rénovation globale dans le cadre du plan de sauvegarde.
- 8 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2021.
- 9 - Quitus au syndic pour sa gestion durant la période écoulée
- 10 - Rectificatif du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.
- 11 - Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.
- 12 - Détermination des montants et des modalités d'appel des cotisations annuelles du fonds de travaux "ALUR" (article 14-2 de la loi du 10/07/1965 modifié par la loi No 2014-366 du 24 mars 2014).
- 13 - Autorisation permanente accordée à la Police ou à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes.
- 14 - Convention de servitude de passage pour accès aux canalisations d'eau publique.
- 14a - Approbation de la convention de servitude de passage entre le syndicat et Bordeaux Métropole et SUEZ EAU FRANCE.
- 14b - Autorisation à donner au syndic pour signer la convention de servitude et tout acte s'y rattachant.
- 15 - Point d'information : rappel du protocole de recouvrement des charges (résolution sans vote)
- 16 - Saisie immobilière en vue d'une vente des lots appartenant à Mme WINCKLER Nadine :
- 17 - Saisie immobilière en vue d'une vente des lots appartenant à Mr CROAIN Norbert :
- 18 - Saisie immobilière en vue d'une vente des lots appartenant à Mme MAROTTE Catherine :
- 19 - Saisie immobilière en vue d'une vente du lot appartenant à Mr OUSSET DIT CRAVE Nicolas :
- 20 - Saisie immobilière en vue d'une vente des lots appartenant à Mr SAYFOU Jean-Pierre :
- 21 - Saisie immobilière en vue d'une vente des lots appartenant à Mme GACHET Stéphanie :
- 22 - Saisie immobilière en vue d'une vente du lot appartenant à Succession VINCENT Jean :

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que **75** copropriétaires sont présents ou représentés et **33** copropriétaires sont votant par correspondance sur un total de **370**, soit **27710** sur **94520**.

Sont présents: 55 / 370 copropriétaires totalisant 14186 / 94520

Mr ou Mme ABADIE Joseph (199), SARL ACER IMMOBILIER (199), Monsieur AMROFEL Elie (195), Madame ANGLADE Danielle (259), Madame ARAGON Sylvie (337), Mr ou Mme BELHAJ Belhassen (195), Madame BELLENGIER Claudine (275), Madame BEZIADE Martine (575), Madame BONNIN Joanna (224), Madame BONTEMPS Isabelle (334), Mr ou Mme BRANDAO FERNANDES Vitor (251), Mr ou Mme BRION-PUYALTE (337), Madame CAPDEVILLE Martine (196), Monsieur CHAVEROUX Michel (228), Mr ou Mme CHEZAUD J-Jacques et Anne (251), Madame CHRISTIAN Léontina (256), Mr ou Mme COURRIADES Henri (289), Madame COUTREAU Claudette (245), Melle DALL'ARMI Michele (234), Madame DORNON Sandrine (228), Mr ou Mme DREUX Christophe et Morgane (323), Melle DUCOS Isabelle (272), SCI EVOLUINE (150), Mr ou Mme FRAISSE (281), Melle GARRE Valérie (256), Mr ou Mme GATHY DUPORGE Monique (337), Madame GRATIANNE Maryelle (289), Madame GROLLEAU Virginie (182), Madame HAMACHE Seltana (334), Mr ou Mme HARDOUIN-DUSSOL Noël (280), Monsieur JABAKHANJI Mathieu (228), Monsieur JEAN Patrick (281), Mr ou Mme JULLIEN Michele (182), Madame KHELIFI ATHMANE Zahera (290), Monsieur LE GUYADER Jacques (251), Monsieur LLORENS Frédérick (224), Monsieur LOUIS Pierre (287), Monsieur MATARD Charly (289), Mr ou Mme MAUVIGNIER Luc (256), Madame MENARD Lauranne (199), Monsieur MICHELETTI Charles (202), Melle MOREAU Caroline (195), Monsieur PELISSIER Guillaume (174), Monsieur PERES Edouard (283), Mr ou Mme RAYMOND Francis (251), Mesdames ROBAIL S. / LACROIX K. (287), Mr ou Mme ROLS - LOIZEAU (289), Mr ou Mme SADIKOVIC Mesud (199), Mr ou Mme SCRIMA Christian (256), Madame STEPHANT Annaick (234), Madame TACCIARIA Monique (202), Mr ou Mme TAMALDOU Fouad (289), Mr ou Mme TAMBAC Valentin (251), Madame TOUA Imane (289), Madame VIRECOULON Alette (287)

Sont votant par correspondance : 33 / 370 copropriétaires totalisant 9153 / 94520

Madame ARAUJO DA COSTA Maria (182), Mr ou Mme BARBANSON (357), Mr ou Mme BENOMARI Youssef (284), Mr ou Mme BERTON Louis (323), Mr ou Mme BERTON Louis (147), Mr ou Mme BESSE Jean Pierre (290), Monsieur BRUNET Cédric (286), SCI CALIFORNIE (277), Monsieur DIACONU Constantin (234), Madame DUBOIS Nicole (281), Mr ou Mme DUHAR JOEL (257), Monsieur DURAND Elvis (256), Monsieur FONTENEAU Christian (259), Monsieur GARBAYE Jean (287), Monsieur GAUTRIN Clément (281), Melle GUY Florence (234), SCI HAVANA (281), Madame HILARIO DA CUNHA Sophie (234), Mr ou Mme LAAROUSSI - CHANE (256), Monsieur LE DEVEHAT Stéphane (281), Mr ou Mme MAILLY Thierry (287), Mr ou Mme MARIOT (334), Madame MAUGEIN Marie-France (515), SCI MU MAYNARE (284), Monsieur OZER Abdullah (256), Mr ou Mme PILLETTE Herve (277), Mr ou Mme RAFIK Mohammed et Malika (244), Mr ou Mme RAYMOND Stéphane (342), Monsieur ROUGEAN Jacques (234), Mr ou Mme SOCHON Jean-Luc (286), Madame TURPAULT Françoise (228), Mr ou Mme VIROULET Xavier et Emmanuelle (334), Madame VUKELICH (245)

Sont représentés: 20 / 370 copropriétaires totalisant 5083 / 94520

Monsieur BEA Jean-Philippe (281) Représenté(e) par Madame CAPDEVILLE Martine, Mr ou Mme BOURDEX Serge (251) Représenté(e) par Mr ou Mme MAUVIGNIER Luc, Mr ou Mme BOURGEOIS Andre (202) Représenté(e) par M. SASSI Hafed, Melle DUZAN Ginette (199) Représenté(e) par Madame VIRECOULON Alette, Madame ECHABE Jean (251) Représenté(e) par Mme ECHABE Christelle, Monsieur FANOUILLERE Christophe (283) Représenté(e) par Madame VIRECOULON Alette, Monsieur FAVENTINES Richard (256) Représenté(e) par Madame CAPDEVILLE Martine, Monsieur FONTANIER Thomas (199) Représenté(e) par Mme FONTANIER Odile, Madame GAUFRYAU (220) Représenté(e) par Mr ou Mme FRAISSE, Madame GAUFRYAU (337) Représenté(e) par Mr ou Mme FRAISSE, Madame GEORGES Cécile (256) Représenté(e) par Madame VIRECOULON Alette, Madame KRALIK Doriane (256) Représenté(e) par M. GABARD Alexandre, Madame LAPORTE (334) Représenté(e) par Mr ou Mme FRAISSE, Madame LEFEVRE Chantal (256) Représenté(e) par Madame CAPDEVILLE Martine, Mr ou Mme MARCHESSEAU Sylvette (281) Représenté(e) par Mr ou Mme FRAISSE, Monsieur MORVAN (286) Représenté(e) par Mr ou Mme

HB LM AV R

MAUVIGNIER Luc, Madame POURRIERE Josiane (202) Représenté(e) par Melle DUCOS Isabelle, Madame SASSI Ines (251) Représenté(e) par M. SASSI Hafed, Monsieur SIEMONS Christophe (199) Représenté(e) par Madame VIRECOULON Alette, Madame SORINET Sophie (283) Représenté(e) par Madame DORNON Sandrine

Sont absents et non représentés: 246 / 370 copropriétaires totalisant 66098 / 94520

Madame AGUIAR Maria (281), Madame AIZPURUA Lucy (286), Monsieur AKLI Amar (147), Monsieur ALLEAUME Baptiste (283), Monsieur ALVAREZ Gerard (199), SUCCESSION ANDRE Arlette (281), Monsieur ANDRIEU Pascal (288), Madame AUDOIN Fanny (202), Madame AZZOPARDI Véronique (353), Monsieur BALASUNDARAM Thusyanthan (286), Mr ou Mme BALCI Mehmet (289), Monsieur BARRUCCO Cyril (259), Monsieur BEN HADJ M'Barek (281), Mr ou Mme BEN MHENNI Habib (245), Messieurs BENOIT G. / RENAULT M. (281), Monsieur BENSALAH Samir (281), Mr ou Mme BERLAND - SOREDA (220), Mr ou Mme BERNHARD Etienne (249), SUCCESSION BERRABAH Fouad (277), Madame BERTON Karima (199), Madame BLAISE Koko (234), Monsieur BLAIZE David (280), Madame BLEYZAT Sylvia (234), Monsieur BONMARTIN Eric (277), Monsieur BOUCHENTOUF Jimmy (147), Madame BOUDOU Elodie (289), Monsieur BOUIJOUX Cédric (500), Madame BRIGNONE Francette (281), Monsieur CAMY Gilles (202), Madame CAMY Lucinda (256), Melle CARCY Laurence (290), Mr ou Mme CASSIN Jean-Baptiste (199), Madame CASTAGNIER Christiane (163), Mr ou Mme CASTRO DE CARVALHO M / GOMES R (202), Monsieur CAZAUX Anthony (256), Mr ou Mme CELIK Rafet (281), Madame CHALIGNE Mireille (234), Monsieur CHAMSIDINE Phael * (286), Mr ou Mme CHEMMAM Tazret (275), Monsieur CHESNEAU Cyril (199), Madame CHEVALLIER Carole (289), Madame CHEVRY Clarisse (224), Monsieur CHIBI Hassan (224), Madame CHICCOLI Carole (202), Monsieur COINTE Kevin (163), Mr ou Mme COMERT Yunus (289), S.A.S. CONDOMINIUM (281), Monsieur CROAIN Norbert* (228), Madame CURSAN Beatrice (283), Monsieur CUVELIER Jeannick (224), Mr ou Mme DA SILVA Cocho (256), Monsieur DAHBI Kamil (202), Mr ou Mme DARQUEST-HEROUX (337), Melle DAUGIERAS A-Maryse (275), Monsieur DE ZORZI Jean (202), Monsieur DELSOL Olivier (245), Monsieur DEMIR Ahmet (337), SA DESCAS PERE ET FILS (1325), Madame DIDENKO Valentyn EP.LEIGNEL (287), Monsieur DIRIBARNE Jacques (195), Mr ou Mme DIRIK Ozkan (234), Mr ou Mme DJALO Aissatou o (341), SCI DUCOS IMMO (220), Monsieur DUGUENET Bruno (234), Mr ou Mme DUMAS Gilbert (281), Monsieur DUMONT-FAJARDO Olivier (228), Melle DUONG NGOC Lang (256), Monsieur DUPIN Guillaume (199), Monsieur ECH-CHINE BENALIA Hammame (228), Madame EL AARAJ Asmae (256), Madame EL OWARDANI Bochra (289), Mr ou Mme ELOUHICHI Mohamed (455), Mr ou Mme ERGUL Murat (277), Madame ES SALMI Nadia (228), SUCCESSION ESPAGNACQ Jean-Michel (284), Mr ou Mme ESQUIRE Regis (256), Monsieur FAGOT Florian (289), SCI FAST (290), CONSORTS FATHALLAH (277), Melle FAVREAU Gwendoline (245), Monsieur FIEHUE Jean (202), Monsieur FOURMEAUX Antoine (228), Madame FOURNIER Catherine (256), SCI FRANPASGAFLO (287), Melle GACHET Stéphanie * (287), Monsieur GARNERY Bruno (202), Mr ou Mme GARSMEUR / HUET (249), Monsieur GAUTIER Geoffroy (234), Mr ou Mme GERAUD G - ROQUE L (286), SCI GFI* (224), Mr ou Mme GODBARGE Thierry (199), Monsieur GONZALEZ Jean-Michel (259), Madame GOTORBE Alice (174), Mr ou Mme GOULIER Julien (251), Madame GRACIA Anne (275), Madame GRANCHER Marie-Charlotte (251), Madame GROUX Floriane (224), Monsieur GUEDICHI Mohamed (163), Monsieur GUELLIL Omar (275), Monsieur GUIGNARD Lionel (281), Madame GUILLOU Aurore (256), Mr ou Mme HAMIDA Rachid (245), Mr ou Mme HARMANE Mohamed (256), Madame HERAUD Christine (256), Monsieur HERAUD Yannick (281), Madame HERAULT Anabel (283), SCI HIM (251), SCI HL (430), Madame HOUSSEIN Safa (280), Mr ou Mme HUANG Ying (283), Indivision IZQUERDO - FERNANDEZ (980), Mr ou Mme JAILLET Michel (286), Monsieur JEMAIN Mickael (195), Madame JOLIVET Mégane (195), Monsieur JOLLY Bastien (283), Mr ou Mme KALKAN Demet (323), Mr ou Mme KARAMUSAOGLU Ebubekir (283), Monsieur KONATE Rachid (281), Mr ou Mme KRAKHMALNY Andréi (286), Monsieur KUMAR Naveen (283), Madame LABRO Catherine (195), Madame LAFITE Anais (256), Monsieur LAMY Lionnel (234), Monsieur LARIBI Oussama (206), Monsieur LATAPIE-MAROUAT Yann (275), Mr ou Mme LAUNAY Roger (779), Madame LE BRAS Alexandra (206), Monsieur LE ROCH Mickael (195), SCI LE ROY CAPITAL (280), Mr ou Mme LHADI Hamid (251), Madame LI Zhu (288), Madame LILLE Henriette (289), Monsieur MAGNARD Jean Philippe (289), SCI MAGUIMO (353), Monsieur MALOZON Christophe (220), Madame MALUNGU-NGABUYELE Marylou (283), Madame MAMBOUTANA Joséphine (199), Melle MARCHIVE Aurore (147), Monsieur MARLIER Gabriel (245), Melle MAROTTE Catherine* (558), Monsieur MASSARDIER Stéphane (287), Monsieur MAUREL Pierre (334), Madame MEGHACHI Ouaida

(284), Monsieur MERIEM Abdelmadjid (199), Madame MERY Aurore (286), Monsieur MESNAGE Franck-Linh (259), Madame METAIS Patricia (281), Mr ou Mme MIDOUNE AKILA Mohamed (244), Monsieur MILLAC Frédéric (256), Mr ou Mme MINISINI F - LEPARMENTIER A (234), Monsieur MINISINI Florent (234), Madame MONTAMAT Sylviane (337), Madame MOREAU Sandrine (220), Monsieur MORRO Olivier (228), Monsieur MOVINET Jean-Pierre (256), Mr ou Mme MUT Annie ou Frederic (256), Monsieur NAFIA Ismael (202), Monsieur N'ASARI Samuel (224), Madame NAVARRO Beatrice (228), SUCCESSION NDJE - BOUCHON (251), Madame NOMAN Sylvie (196), Madame OLIVAR BEOUSTES Christine (256), Madame ORGAMBIDE Catherine (357), Monsieur OUSSET DIT CRAVE Nicolas (353), Mr ou Mme OZTURK Dagistan (277), Mr ou Mme PAPELOREY (283), Mr ou Mme PAREDES Nicasio (251), Monsieur PARENT Jean-Claude (334), Monsieur PASPIRE Dominique (256), Mr ou Mme PATTERSON Ronald et Alienor (289), Madame PENCHENAT Ninon (251), Madame PEREIRA Emilia (249), Mr ou Mme PERNIN Thomas (228), Madame PERNOO Laurence (283), Monsieur PERRIER Alain (196), SCI POLARIS (220), Monsieur PONSON Max (224), Monsieur POSTEL Hendrikus (281), Monsieur PRESTAT Hans (289), Monsieur PREVOT Laurent (228), Madame PUCHER Fanny (228), Monsieur PUJOS Remi (256), SCI RAAK (281), Melle RABEAU Céline (220), Monsieur RAHAB BEKOUICHE Karim (283), Mr ou Mme RASCH Jean-Claude (234), Madame RATIO Helene (289), Mr ou Mme RAYNAUD Yves et Manuelle (281), Monsieur RESSES Antoine (323), Madame REY-CANUT (275), Monsieur RIBEIRO DE ALMEIDA Arona* (289), Monsieur RIVALLAND Ludovic (281), SUCCESSION ROSELLO * (286), Monsieur ROUSSE Francois (202), Madame ROUX Chloe (289), Madame ROY Delphine (234), Monsieur RUIZ Laurent (337), Mr ou Mme SALHAN Y / TEKIN A (244), Monsieur SALMON Laurent (286), Madame SARRAZIN Julie (234), Monsieur SAUTREAU Jean-Marie (228), Monsieur SAVARY Jean-Paul (251), Monsieur SAVINE Paul (202), Monsieur SAYFOU Jean-Pierre (199), Mr ou Mlle SCIERS / IEVE (283), Madame SCIOZARD Celine (195), Mr ou Mme SEGHIR Philippe (163), Mr ou Mme SEKER Ayhan * (245), Monsieur SERGE Mickael (286), Monsieur SEROBYAN Artaches* (234), Madame SEURIN Charlotte (195), Mr ou Mme SINGH Chanpreet (337), Madame SINGH Murielle (234), Madame SOLER Odette (334), Mr ou Mme SOULISSE - LALANNE (277), Mr ou Mme SOW Ibrahim (228), Mesdames TAHERI / MENNANA (251), Madame TESTARODE Mallauray (202), S.A.S. THE COSY COMPANY (287), Monsieur THONGSAMOUTH Myckael (199), Monsieur TOUREILLE Benoit (199), Monsieur TRAORE Mamady (199), Madame TUAL Jeanine (199), Mr ou Mme TURK Okan (228), Madame ULLOA-GUIRAUDON Jacqueline (289), Mr ou Mme USSEGLIO LA VERNA / MARTIN (174), Mr ou Mme USTA Mustafa (337), Mr ou Mme USTA Osman (342), Mr ou Mme USTA Sezai (275), Monsieur VARDANIAN Karapet (287), Monsieur VIARD Patrick (251), Monsieur VIBERT Fabrice (283), Monsieur VIBERT Fabrice (199), Monsieur VIDALLET Jean Noel (228), Mr ou Mme VIGNON Thierry (228), Madame VIMENEY Marie-Charlotte (234), SUCCESSION VINCENT Jean (245), Madame VINCENT Magali (523), Monsieur VINSONNEAU Adrien (220), Monsieur WEICKMANN Boris (256), Madame WINCKLER Nadine (287), Madame WU Keyi (228), Mr ou Mme YETIS Emine (515), Monsieur ZENATI Morad (196), Mr ou Mme ZERROUQUI Hamid (334), Monsieur ZHANG Yinjun (281)

En début de séance le nombre des copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance représente 29,66 % des copropriétaires convoqués et totalise 27710 tantièmes sur 94520.

Résolutions :

1) Election du président de l'assemblée générale.

Madame VIRECOULON Alette est candidate au poste de présidente de séance

| | |
|---------------|---|
| VOTENT POUR | 26545 / 26887 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (7988 tantièmes votant par correspondance, 18557 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) |
| VOTENT CONTRE | 342 / 26887 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (342 tantièmes votant par correspondance) |
| | Mr ou Mme RAYMOND Stéphane (342) |
| ABSTENTION | 823 (Total tantièmes: 94520) (823 tantièmes votant par correspondance) |
| | Monsieur LE DEVEHAT Stéphane (281), Mr ou Mme SOCHON Jean-Luc (286), Monsieur OZER Abdullah (256) |

Madame VIRECOULON Alette est élue présidente de séance de l'assemblée à la majorité des voix exprimées.

2) Election des scrutateurs de l'assemblée générale.

L'assemblée générale désigne comme scrutateur :

a) Madame BEZIADE Martine

Madame BEZIADE Martine est candidate au poste de scrutateur

| | |
|---------------|---|
| VOTENT POUR | 26545 / 26887 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (7988 tantièmes votant par correspondance, 18557 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) |
| VOTENT CONTRE | 342 / 26887 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (342 tantièmes votant par correspondance) |
| | Mr ou Mme RAYMOND Stéphane (342) |
| ABSTENTION | 823 (Total tantièmes: 94520) (823 tantièmes votant par correspondance) |
| | Monsieur LE DEVEHAT Stéphane (281), Mr ou Mme SOCHON Jean-Luc (286), Monsieur OZER Abdullah (256) |

Madame BEZIADE Martine est élue scrutateur de la séance de l'assemblée à la majorité des voix exprimées.

b) Mr MAUVIGNIER Luc

Mr MAUVIGNIER Luc est candidat au poste de scrutateur

| | |
|---------------|---|
| VOTENT POUR | 26545 / 26887 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (7988 tantièmes votant par correspondance, 18557 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) |
| VOTENT CONTRE | 342 / 26887 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (342 |

tantièmes votant par correspondance)
Mr ou Mme RAYMOND Stéphane (342)
ABSTENTION 823 (Total tantièmes: 94520) (823 tantièmes votant par correspondance)
Monsieur LE DEVEHAT Stéphane (281), Mr ou Mme SOCHON Jean-Luc (286), Monsieur OZER Abdullah (256)

Mr MAUVIGNIER Luc est élu scrutateur de la séance de l'assemblée à la majorité des voix exprimées.

3) Election du secrétaire de l'assemblée générale.

L'Assemblée Générale désigne M. KUZMAN, représentant le Cabinet C.RIVIERE SA, en qualité de Syndic, comme secrétaire de séance.

VOTENT POUR 26317 / 26659 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (7760 tantièmes votant par correspondance, 18557 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 342 / 26659 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (342 tantièmes votant par correspondance)

Mr ou Mme RAYMOND Stéphane (342)
ABSTENTION 823 (Total tantièmes: 94520) (823 tantièmes votant par correspondance)

Monsieur LE DEVEHAT Stéphane (281), Mr ou Mme SOCHON Jean-Luc (286), Monsieur OZER Abdullah (256)

COPROPRIETAIRE 228 (Total tantièmes: 94520)

DEFAILLANT (Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

Madame TURPAULT Françoise (228)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

4)Compte-rendu du conseil syndical :

Document joint à la convocation.

5)Bilan de l'aide au redressement de la gestion de l'année 2021 :

L'aide au redressement de la gestion, attribuée par l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) au syndicat des copropriétaires dans le cadre de la phase d'élaboration du plan de sauvegarde (PDS), a pour objectif de contribuer à l'amélioration de la situation financière de la copropriété, indispensable à la mise à oeuvre d'un projet de travaux.

Elle permet de financer les prestations nécessaires aux actions de d'amélioration de la situation financière notamment les frais de procédures, frais d'honoraires d'huissier et d'avocats ainsi que toute étude ou expertise qui concourt à la résolution d'un dysfonctionnement compromettant le rétablissement de la situation financière de la copropriété.

Plan de financement définitif de l'année 2021 et bilan des actions menées :

Les dépenses avaient été estimées à 55 250€ pour l'année 2021. En conséquence, le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic avait sollicité auprès de l'Anah, par courrier du 21/07/2021, une aide au redressement de la gestion à hauteur maximale de 55 250€. A la suite de la clôture des comptes de l'exercice 2021 au 31/12/2021, le montant définitif des dépenses a été actualisé selon les dépenses suivantes :

Dépenses Honoraires 2021 :

Honoraires avocats : 5739 €

Honoraires huissiers : 561,93 €

Honoraires syndic : 4320 €

Une demande de paiement sur la base d'un montant de 10 620,93€ d'honoraires d'avocats, d'huissiers et de syndic nécessaires à l'aboutissement des procédures de recouvrement sera transmise à l'Anah pour l'année 2021. L'expertise juridique conduite par Delta avocats sur la question des parkings (SCI Palmer IV) a commencé en 2021 mais la première facture a été émise en 2022. Elle sera donc reportée sur la demande 2022.

Moyens mis en oeuvre :

Dans le cadre de la phase d'élaboration du plan de sauvegarde (PDS), plusieurs actions ont été menées pour améliorer la situation financière de la copropriété, associant syndic, conseil syndical, URBANIS et l'ensemble des partenaires et financeurs du PDS :

La commission de suivi des impayés Une commission de suivi et de traitement des impayés a été formalisée. Elle s'est réunie tous les trimestres en présence du Syndic, des membres du Conseil Syndical et d'Urbanis.

La commission d'accompagnement social. Une commission spécifique réunissant les travailleurs sociaux de secteur (MDSI, CCAS), la CAF, le FSL et Bordeaux Métropole a été mise en place. Elle a permis d'organiser et de coordonner les actions autour des ménages en situation de fragilité qu'ils aient des impayés de charges ou non.

Les procédures de recouvrement des impayés. Le Syndic a poursuivi les procédures de recouvrement habituelles lorsqu'une solution amiable ne peut pas être trouvée.

Les documents d'information du PDS. Plusieurs documents de communication à destination des copropriétaires ont été rédigés et diffusés aux copropriétaires : le fonctionnement de la copropriété, les charges, les aspects techniques de la résidence...

Plan de financement prévisionnel pour l'année 2022 et moyens mis en oeuvre :

Les dépenses ont été estimées à un montant maximum de 58 300€ pour l'année 2022 en tenant compte d'une accélération du nombre de procédures, des dossiers importants en cours et d'une expertise juridique à venir sur la question des parkings (voté en 2020 mais qui a démarré en 2021 avec première facturation en 2022 pour une durée prévisionnelle de 2 ans). En conséquence, le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic sollicitera donc l'Anah pour le financement d'une aide au redressement de la gestion d'un montant maximum de 58 300 €. L'aide sera versée sur présentation des factures relatives aux dépenses réellement réalisées.

Prévisionnel 2022 :

Honoraires avocats : 15 000 €

Honoraires huissiers : 5 000 €

Honoraires expertise juridique sur les parkings : 34 000 €

Honoraires syndic suivi PDS : 4300 €

TOTAL PREVISIONNEL : 58 300€

Moyens mis en oeuvre :

Dans le cadre de la phase d'élaboration du plan de sauvegarde puis de l'animation du PDS, plusieurs actions seront menées pour améliorer la situation financière de la copropriété, associant syndic, conseil syndical, Urbanis et l'ensemble des partenaires et financeurs du PDS :

La commission de suivi des impayés. La commission de suivi et de traitement des impayés continuera à se réunir tous les trimestres en présence du Syndic, des membres du Conseil Syndical et d'Urbanis.

La commission d'accompagnement social. Cette commission spécifique réunira les travailleurs sociaux de secteur (MDSI, CCAS), la CAF, le FSL et Bordeaux Métropole tous les trimestres. Elle permet d'organiser et de coordonner les actions autour des ménages en situation de fragilité qu'ils aient des impayés de charges ou non.

Les procédures de recouvrement des impayés. Le Syndic poursuivra les procédures de recouvrement habituelles lorsqu'une solution amiable ne peut pas être trouvée. Un protocole de recouvrement, rédigé par la commission de suivi des impayés, sera proposé au vote. Ce document précise les étapes du recouvrement et leur coût. Une Conseillère en économie sociale et familiale (CESF) de l'équipe d'Urbanis tiendra une permanence sur rendez-vous dans la copropriété chaque semaine afin de rencontrer et d'accompagner les copropriétaires en situation d'impayés de charges.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne pouvoir au syndic afin d'engager les démarches nécessaires à l'obtention de subvention d'aide au redressement de la gestion pour la copropriété auprès de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) sur toute la durée de la phase d'élaboration du plan de sauvegarde, à savoir : Remplir et signer tous les documents et formulaires nécessaires

Transmettre à l'opérateur, désigné par Bordeaux Métropole pour assurer l'animation du PDS, tous les documents et justificatifs nécessaires à la présentation des dossiers, de la demande d'engagement jusqu'au paiement

6) Résolution : Autorisation donnée au syndic de solliciter les subventions au titre des expertises complémentaires

PROJET DE RESOLUTION:

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne pouvoir au syndic afin d'engager les démarches nécessaires à l'obtention de subvention auprès de l'ANAH dans le cadre du financement "d'expertises complémentaires" nécessaires avant d'engager le projet de travaux :

Remplir et signer tous les documents et formulaires nécessaires

Transmettre à l'opérateur, désigné par Bordeaux Métropole pour assurer le suivi et l'animation du plan de sauvegarde, tous les documents et justificatifs nécessaires à la présentation des dossiers, de la demande d'engagement jusqu'au paiement.

| | |
|----------------------------------|---|
| VOTENT POUR | 27112 / 27454 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (8555 tantièmes votant par correspondance, 18557 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) |
| VOTENT CONTRE | 342 / 27454 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (342 tantièmes votant par correspondance) |
| Mr ou Mme RAYMOND Stéphane (342) | |
| ABSTENTION | 256 (Total tantièmes: 94520) (256 tantièmes votant par correspondance) |
| Monsieur OZER Abdullah (256) | |

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

7) Point d'information et intervention d'URBANIS sur le projet de rénovation globale dans le cadre du plan de sauvegarde. :

Document joint à la convocation.

Arrivée de : Mr ou Mme ABADIE Joseph (199), Madame BONNIN Joanna (224), Madame TOUA Imane (289)

8) Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2021.

RESOLUTION PROPOSEE

L'assemblée générale après avoir examiné les documents joints à la convocation, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes présentés pour l'exercice clos le 31/12/2021 desquels il ressort notamment que les dépenses se sont élevées à 927 845,43 € T.T.C. Comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

VOTENT POUR 26318 / 26946 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (7231 tantièmes votant par correspondance, 19087 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 628 / 26946 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (628 tantièmes votant par correspondance)

Mr ou Mme RAYMOND Stéphane (342), Monsieur BRUNET Cédric (286)

ABSTENTION 1242 (Total tantièmes: 94520) (1060 tantièmes votant par correspondance, 182 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Mr ou Mme SOCHON Jean-Luc (286), Monsieur DIACONU Constantin (234), Mr ou Mme JULLIEN Michele (182), Monsieur OZER Abdullah (256), Mr ou Mme BENOMARI Youssef (284)

COPROPRIETAIRE 234 (Total tantièmes: 94520)

DEFAILLANT (Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

Monsieur ROUGEAN Jacques (234)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

9) Quitus au syndic pour sa gestion durant la période écoulée

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne quitus au syndic C. RIVIERE SA pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2021.

VOTENT POUR 25705 / 26589 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (6618 tantièmes votant par correspondance, 19087 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 884 / 26589 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (884 tantièmes votant par correspondance)

Mr ou Mme RAYMOND Stéphane (342), Monsieur BRUNET Cédric (286), Mr ou Mme LAAROUSSI - CHANE (256)

ABSTENTION 1476 (Total tantièmes: 94520) (1294 tantièmes votant par correspondance, 182 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Mr ou Mme SOCHON Jean-Luc (286), Monsieur DIACONU Constantin (234), Madame HILARIO DA CUNHA Sophie (234), Mr ou Mme JULLIEN Michele (182), Monsieur OZER Abdullah (256), Mr ou Mme BENOMARI Youssef (284)

COPROPRIETAIRE 357 (Total tantièmes: 94520)

DEFAILLANT (Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

Mr ou Mme BARBANSON (357)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

10) Rectificatif du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 arrêté à la somme de 1 021 810,00 € T.T.C et, autorise le syndic à envoyer des appels de fonds basés sur le présent budget jusqu'à la tenue de l'Assemblée Générale qui délibèrera sur les comptes arrêtés au 31/12/2022.

VOTENT POUR 26377 / 27545 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (7108 tantièmes votant par correspondance, 19269 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 1168 / 27545 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (1168 tantièmes votant par correspondance)

Mr ou Mme RAYMOND Stéphane (342), Monsieur BRUNET Cédric (286), Mr ou Mme LAAROUSSI - CHANE (256), Mr ou Mme BENOMARI Youssef (284)

ABSTENTION 877 (Total tantièmes: 94520) (877 tantièmes votant par correspondance)

Mr ou Mme SOCHON Jean-Luc (286), Monsieur DIACONU Constantin (234), Mr ou Mme BARBANSON (357)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

11) Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

En application de l'Article 43 du décret du 17 Mars 1967, l'assemblée générale approuve le budget prévisionnel du 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de 1 049 680,00 € T.T.C et, autorise le syndic à envoyer des appels de fonds basés sur le présent budget jusqu'à la tenue de l'Assemblée Générale qui délibèrera sur les comptes arrêtés au 31/12/2023.

VOTENT POUR 26143 / 27545 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (6874 tantièmes votant par correspondance, 19269 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 1402 / 27545 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (1402 tantièmes votant par correspondance)

Monsieur DIACONU Constantin (234), Mr ou Mme RAYMOND Stéphane (342), Monsieur BRUNET Cédric (286), Mr ou Mme LAAROUSSI - CHANE (256), Mr ou Mme BENOMARI Youssef (284)

ABSTENTION 643 (Total tantièmes: 94520) (643 tantièmes votant par correspondance)

Mr ou Mme SOCHON Jean-Luc (286), Mr ou Mme BARBANSON (357)

COPROPRIETAIRE 234 (Total tantièmes: 94520)

DEFAILLANT (Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)

Monsieur ROUGEAN Jacques (234)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

12) Détermination des montants et des modalités d'appel des cotisations annuelles du fonds de travaux "ALUR" (article 14-2 de la loi du 10/07/1965 modifié par la loi No 2014-366 du 24 mars 2014).

Le fonds est constitué par une cotisation annuelle versée selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel de l'exercice en cours. Son montant ne peut être inférieur à 5 % du montant du budget prévisionnel mais il peut, par délibération de l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, être fixé à un montant plus élevé.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires et ne donnent pas lieu à remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot. Les cotisations sont déposées sur un compte séparé spécialement affecté à cet usage, rémunéré et ouvert au nom du syndicat et les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

RESOLUTION PROPOSEE

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 à **5 %** du montant du budget prévisionnel, soit la somme de **52 484 Euros**. Les sommes, réparties selon la clef des charges communes générales, seront exigibles : **Trimestriellement avec les appels de fonds.**

VOTENT POUR 26424 / 27306 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (7155 tantièmes votant par correspondance, 19269 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 882 / 27306 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (882 tantièmes votant par correspondance)

Mr ou Mme RAYMOND Stéphane (342), Mr ou Mme LAAROUSSI - CHANE (256), Mr ou Mme BENOMARI Youssef (284)

ABSTENTION 1116 (Total tantièmes: 94520) (1116 tantièmes votant par correspondance)

Monsieur LE DEVEHAT Stéphane (281), Monsieur DIACONU Constantin (234), Mr ou Mme RAFIK Mohammed et Malika (244), Mr ou Mme BARBANSON (357)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

13) Autorisation permanente accordée à la Police ou à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes.

L'assemblée générale autorise la Police ou la Gendarmerie à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier conformément à la loi du 21 Janvier 1995. Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 25, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

VOTENT POUR 27613 / 27847 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (8919 tantièmes votant par correspondance, 18694 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 234 / 27847 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (234 tantièmes votant par correspondance)

Madame HILARIO DA CUNHA Sophie (234)

ABSTENTION 575 (Total tantièmes: 94520) (575 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Madame BEZIADE Martine (575)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

14) Convention de servitude de passage pour accès aux canalisations d'eau publique.

Convention jointe à la convocation

Régularisation de la situation de canalisations d'eau publique situées dans l'emprise de parcelles de la résidence. Le service de l'Eau BORDEAUX METROPOLE doit pouvoir accéder, de manière autorisée, à l'ensemble des ouvrages publics destinés à l'alimentation des usagers, et ce pour en garantir l'exploitation, l'entretien et le renouvellement.

14a) Approbation de la convention de servitude de passage entre le syndicat et Bordeaux Métropole et SUEZ EAU FRANCE.

L'assemblée générale approuve la convention de servitude de passage entre le syndicat et Bordeaux Métropole et SUEZ EAU FRANCE.

| | |
|---------------|--|
| VOTENT POUR | 27543 / 28166 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (8274 tantièmes votant par correspondance, 19269 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) |
| VOTENT CONTRE | 623 / 28166 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (623 tantièmes votant par correspondance) |
| | Monsieur LE DEVEHAT Stéphane (281), Mr ou Mme RAYMOND Stéphane (342) |
| ABSTENTION | 256 (Total tantièmes: 94520) (256 tantièmes votant par correspondance) |
| | Monsieur OZER Abdullah (256) |

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

14b) Autorisation à donner au syndic pour signer la convention de servitude et tout acte s'y rattachant.

L'assemblée générale autorise la signature de la convention de servitude et autorise la signature de l'acte notarié de constitution de servitude au profit de BORDEAUX METROPOLE et son concessionnaire SUEZ EAU FRANCE conformément à la convention. L'assemblée générale donne tous pouvoirs au syndic à l'effet de l'acte de constitution de servitude qui sera reçu par Maître DELHOMME, notaire à Bordeaux, avec faculté de déléguer à tous clers de l'étude.

| | |
|---|--|
| VOTENT POUR | 27071 / 27694 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (7802 tantièmes votant par correspondance, 19269 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) |
| VOTENT CONTRE | 623 / 27694 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (623 tantièmes votant par correspondance) |
| | Monsieur LE DEVEHAT Stéphane (281), Mr ou Mme RAYMOND Stéphane (342) |
| ABSTENTION | 500 (Total tantièmes: 94520) (500 tantièmes votant par correspondance) |
| | Mr ou Mme RAFIK Mohammed et Malika (244), Monsieur OZER Abdullah (256) |
| COPROPRIETAIRE | 228 (Total tantièmes: 94520) |
| DEFAILLANT (Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire) | |
| | Madame TURPAULT Françoise (228) |

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

15) Point d'information : rappel du protocole de recouvrement des charges (résolution sans vote) :

Lors de l'assemblée générale du 20 septembre 2020 la copropriété a adopté un protocole de recouvrement des impayés stricte. Il s'agit d'un document qui explique comment la copropriété va agir pour procéder au recouvrement des charges impayées. Il précise les procédures qui seront engagées envers les copropriétaires qui ne sont pas à jour du paiement de leurs charges.

Il est rappelé à l'ensemble des copropriétaires qu'en cas de difficultés pour le paiement des charges il est impératif de prendre contact avec le syndic afin d'éviter l'augmentation de votre dette et de trouver une solution amiable.

Urbanis se tient également à votre disposition pour vous accompagner :

Tél : 05 57 80 75 51

Courriel : pds.palmer@urbanis.fr

Des permanences sur rendez-vous sont organisées par Urbanis tous les vendredis matin au local situé au rez-de-chaussée du 23 rue du Docteur Schweitzer (Palmer 4)

Le protocole prévoit le recours aux actions suivantes :

Lettre de relance : à défaut de paiement dans les 20 jours suivant la date d'exigibilité, le syndic enverra au copropriétaire une lettre de relance simple non recommandée.

Mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception : à défaut de paiement dans les 10 jours suivant la lettre non recommandée, soit 1 mois après la date d'exigibilité, le syndic adressera une lettre recommandée de mise en demeure de payer au copropriétaire (facturée 20 € TTC).

Les intérêts de retard, fixés au taux légal en matière civile et portant intérêt au profit du syndicat des copropriétaires, seront décomptés à partir de la première présentation de cette mise en demeure (art. 36 décret 17 mars 1967). Conformément à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, ces frais sont imputables aux seuls copropriétaires débiteurs.

Proposition d'un plan d'étalement du paiement des charges : le copropriétaire qui n'est pas à jour du paiement de ses charges contactera le syndic qui lui proposera un plan d'étalement du paiement des charges. Conclu sous la forme d'un protocole d'accord et/ou d'un échéancier, ce plan prévoira la reconnaissance de la dette, l'imputation de toutes les sommes versées à la dette la plus ancienne et la prise en compte de l'arriéré de charges (courantes ; charges " travaux " votés de l'article 14-2 de la loi no65-557 du 10 juillet 1965 ; provisions spéciales pour travaux prévues par l'article 18 de cette même loi). L'échéancier aura une durée maximale de 12 mois.

Commandement de payer : en l'absence de réponse de la part du copropriétaire sous 30 jours après envoi de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit 2 mois après la date d'exigibilité, le syndic fera délivrer par voie d'huissier un commandement de payer préalable à la prise d'hypothèque (facturé 150 € TTC + frais d'huissier). Dès transfert du dossier à l'huissier, le recouvrement devra se faire en son étude. La totalité des frais de recouvrement et de procédure seront à la charge du copropriétaire défaillant.

Procédures judiciaires : si le copropriétaire a plus de 2 trimestres de retard de paiement des charges et s'il n'a pas contacté le syndic pour mettre en place un plan d'étalement du paiement des charges ou en cas de non-respect d'un plan d'étalement d'une dette, l'ensemble des autres mesures de recouvrement seront mobilisées.

Plusieurs procédures judiciaires sont possibles :

Injonction de payer (facturée 150 € TTC),

Assignation devant le Tribunal d'Instance (dettes inférieures à 10 000 €) ou de Grande Instance (dettes supérieures à 10 000 €) et ce jusqu'aux saisies (et notamment la saisie immobilière),

Procédure dite de " super recouvrement des charges " devant le Tribunal de Grande Instance qui permet la condamnation du propriétaire défaillant à devoir régler en plus de son arriéré, toutes les provisions de charges à venir votées en assemblée générale (budget, travaux, fonds ALUR).

Le recours à un avocat sera facturé 240 € TTC.

En cas de procédure, le juge pourra décider de faire supporter les honoraires d'avocat et les frais d'huissier liés à l'assignation engagés par le syndicat des copropriétaires ainsi que des dommages et intérêts à la charge du copropriétaire débiteur.

16) Saisie immobilière en vue d'une vente des lots appartenant à Mme WINCKLER Nadine :
RESOLUTION PROPOSEE

L'assemblée générale autorise son syndic en exercice, assisté de Maître Emmanuel JOLY, avocat au barreau de BORDEAUX, à engager une procédure de saisie immobilière des lots no 426 et no 531 appartenant à Mme WINCKLER Nadine afin de recouvrer la dette de cette dernière s'élevant à la somme de 55553,17 € au jour de la convocation.

L'assemblée générale fixe la mise à prix à la somme de 57000,00 €, soit 1/3 de la valeur estimée du bien.

Eu égard au montant de la dette à recouvrer et à la valeur des lots, le montant des sommes estimées définitivement perdues, à reporter sur le compte de la comptabilité du syndicat, apparaît être nul.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

VOTENT POUR 26778 / 27120 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (7509 tantièmes votant par correspondance, 19269 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 342 / 27120 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (342 tantièmes votant par correspondance)

Mr ou Mme RAYMOND Stéphane (342)

ABSTENTION 1302 (Total tantièmes: 94520) (1302 tantièmes votant par correspondance)

Monsieur DIACONU Constantin (234), Madame HILARIO DA CUNHA Sophie (234), Mr ou Mme RAFIK Mohammed et Malika (244), Mr ou Mme LAAROUSSI - CHANE (256), Mr ou Mme MARIOT (334)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

17) Saisie immobilière en vue d'une vente des lots appartenant à Mr CROAIN Norbert :
RESOLUTION PROPOSEE

L'assemblée générale autorise son syndic en exercice, assisté de Maître Emmanuel JOLY, avocat au barreau de BORDEAUX, à engager une procédure de saisie immobilière des lots no 169 et no 145 appartenant à Mr CROAIN Norbert afin de recouvrer la dette de ce dernier s'élevant à la somme de 4822,56 € au jour de la convocation.

L'assemblée générale fixe la mise à prix à la somme de 43300,00 €, soit 1/3 de la valeur estimée du bien.

Eu égard au montant de la dette à recouvrer et à la valeur des lots, le montant des sommes estimées définitivement perdues, à reporter sur le compte de la comptabilité du syndicat, apparaît être nul.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

| | |
|---------------|--|
| VOTENT POUR | 26778 / 27120 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (7509 tantièmes votant par correspondance, 19269 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) |
| VOTENT CONTRE | 342 / 27120 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (342 tantièmes votant par correspondance) |
| | Mr ou Mme RAYMOND Stéphane (342) |
| ABSTENTION | 1302 (Total tantièmes: 94520) (1302 tantièmes votant par correspondance) |
| | Monsieur DIACONU Constantin (234), Madame HILARIO DA CUNHA Sophie (234), Mr ou Mme RAFIK Mohammed et Malika (244), Mr ou Mme LAAROUSSI - CHANE (256), Mr ou Mme MARIOT (334) |

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

18) Saisie immobilière en vue d'une vente des lots appartenant à Mme MAROTTE Catherine :
RESOLUTION PROPOSEE

L'assemblée générale autorise son syndic en exercice, assisté de Maître Emmanuel JOLY, avocat au barreau de BORDEAUX, à engager une procédure de saisie immobilière des lots no 22, 37, 187, 207, 697 appartenant à Mme MAROTTE Catherine afin de recouvrer la dette de cette dernière s'élevant à la somme de 32244,63 € et 25453,83 € au jour de la convocation.

L'assemblée générale fixe la mise à prix à la somme de 57000,00 €, soit 1/3 de la valeur estimée du bien.

Eu égard au montant de la dette à recouvrer et à la valeur des lots, le montant des sommes estimées définitivement perdues, à reporter sur le compte de la comptabilité du syndicat, apparaît être nul.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

| | |
|---------------|---|
| VOTENT POUR | 26778 / 27120 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (7509 tantièmes votant par correspondance, 19269 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) |
| VOTENT CONTRE | 342 / 27120 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (342 |

tantièmes votant par correspondance)

Mr ou Mme RAYMOND Stéphane (342)

ABSTENTION 1302 (Total tantièmes: 94520) (1302 tantièmes votant par correspondance)

Monsieur DIACONU Constantin (234), Madame HILARIO DA CUNHA Sophie (234), Mr ou Mme RAFIK Mohammed et Malika (244), Mr ou Mme LAAROUSSI - CHANE (256), Mr ou Mme MARIOT (334)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

**19) Saisie immobilière en vue d'une vente du lot appartenant à Mr OUSSET DIT CRAVE Nicolas :
RESOLUTION PROPOSEE**

L'assemblée générale autorise son syndic en exercice, assisté de Maître Emmanuel JOLY, avocat au barreau de BORDEAUX, à engager une procédure de saisie immobilière du lot no 226 appartenant à Mr OUSSET DIT CRAVE Nicolas afin de recouvrer la dette de ce dernier s'élevant à la somme de 2301,16 € au jour de la convocation.

L'assemblée générale fixe la mise à prix à la somme de 43300,00 €, soit 1/3 de la valeur estimée du bien.

Eu égard au montant de la dette à recouvrer et à la valeur des lots, le montant des sommes estimées définitivement perdues, à reporter sur le compte de la comptabilité du syndicat, apparaît être nul.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

VOTENT POUR 26778 / 27120 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (7509 tantièmes votant par correspondance, 19269 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 342 / 27120 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (342 tantièmes votant par correspondance)

Mr ou Mme RAYMOND Stéphane (342)

ABSTENTION 1302 (Total tantièmes: 94520) (1302 tantièmes votant par correspondance)

Monsieur DIACONU Constantin (234), Madame HILARIO DA CUNHA Sophie (234), Mr ou Mme RAFIK Mohammed et Malika (244), Mr ou Mme LAAROUSSI - CHANE (256), Mr ou Mme MARIOT (334)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

**20) Saisie immobilière en vue d'une vente des lots appartenant à Mr SAYFOU Jean-Pierre :
RESOLUTION PROPOSEE**

L'assemblée générale autorise son syndic en exercice, assisté de Maître Emmanuel JOLY, avocat au barreau de BORDEAUX, à engager une procédure de saisie immobilière des lots no 412 et no 532 appartenant à Mr SAYFOU Jean-Pierre afin de recouvrer la dette de ce dernier s'élevant à la somme de 5600,59 € au jour de la convocation.

L'assemblée générale fixe la mise à prix à la somme de 43300,00 €, soit 1/3 de la valeur estimée du bien.

Eu égard au montant de la dette à recouvrer et à la valeur des lots, le montant des sommes estimées définitivement perdues, à reporter sur le compte de la comptabilité du syndicat, apparaît être nul.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

| | |
|---------------|--|
| VOTENT POUR | 26778 / 27120 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (7509 tantièmes votant par correspondance, 19269 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) |
| VOTENT CONTRE | 342 / 27120 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (342 tantièmes votant par correspondance) |
| | Mr ou Mme RAYMOND Stéphane (342) |
| ABSTENTION | 1302 (Total tantièmes: 94520) (1302 tantièmes votant par correspondance) |
| | Monsieur DIACONU Constantin (234), Madame HILARIO DA CUNHA Sophie (234), Mr ou Mme RAFIK Mohammed et Malika (244), Mr ou Mme LAAROUSSI - CHANE (256), Mr ou Mme MARIOT (334) |

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

21) Saisie immobilière en vue d'une vente des lots appartenant à Mme GACHET Stéphanie :
RESOLUTION PROPOSEE

L'assemblée générale autorise son syndic en exercice, assisté de Maître Emmanuel JOLY, avocat au barreau de BORDEAUX, à engager une procédure de saisie immobilière des lots no 325 et no 435 appartenant à Mme GACHET Stéphanie afin de recouvrer la dette de cette dernière s'élevant à la somme de 6530,98 € au jour de la convocation.

L'assemblée générale fixe la mise à prix à la somme de 57000,00 €, soit 1/3 de la valeur estimée du bien.

Eu égard au montant de la dette à recouvrer et à la valeur des lots, le montant des sommes estimées définitivement perdues, à reporter sur le compte de la comptabilité du syndicat, apparaît être nul.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

| | |
|---------------|--|
| VOTENT POUR | 26778 / 27120 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (7509 tantièmes votant par correspondance, 19269 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) |
| VOTENT CONTRE | 342 / 27120 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (342 tantièmes votant par correspondance) |
| | Mr ou Mme RAYMOND Stéphane (342) |
| ABSTENTION | 1302 (Total tantièmes: 94520) (1302 tantièmes votant par correspondance) |
| | Monsieur DIACONU Constantin (234), Madame HILARIO DA CUNHA Sophie (234), Mr ou Mme RAFIK Mohammed et Malika (244), Mr ou Mme LAAROUSSI - CHANE (256), Mr ou Mme MARIOT (334) |

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

22) Saisie immobilière en vue d'une vente du lot appartenant à Succession VINCENT Jean :
RESOLUTION PROPOSEE

L'assemblée générale autorise son syndic en exercice, assisté de Maître Emmanuel JOLY, avocat au barreau de BORDEAUX, à engager une procédure de saisie immobilière du lot no 241 appartenant à Succession VINCENT Jean afin de recouvrer la dette de ce dernier s'élevant à la somme de 7889,03 € au jour de la convocation.

L'assemblée générale fixe la mise à prix à la somme de 43300,00 €, soit 1/3 de la valeur estimée du bien.

Eu égard au montant de la dette à recouvrer et à la valeur des lots, le montant des sommes estimées définitivement perdues, à reporter sur le compte de la comptabilité du syndicat, apparaît être nul.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

VOTENT POUR 25969 / 27120 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (7509 tantièmes votant par correspondance, 18460 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 1151 / 27120 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 94520) (342 tantièmes votant par correspondance, 809 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Madame BEZIADÉ Martine (575), Mr ou Mme RAYMOND Stéphane (342), Madame STEPHANT Annaïck (234)

ABSTENTION 1302 (Total tantièmes: 94520) (1302 tantièmes votant par correspondance)

Monsieur DIACONU Constantin (234), Madame HILARIO DA CUNHA Sophie (234), Mr ou Mme RAFIK Mohammed et Malika (244), Mr ou Mme LAAROUSSI - CHANE (256), Mr ou Mme MARIOT (334)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Modalités de distribution des pouvoirs en blanc.

Le syndic a remis l'ensemble des pouvoirs en blanc reçu au président de l'assemblée générale en début de séance.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19h26.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès verbal qui a été signé par le président, les scrutateurs et le secrétaire après lecture.

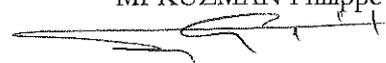
LE PRESIDENT

Madame VIRECOULON Alette



LE SECRETAIRE

Mr KUZMAN Philippe



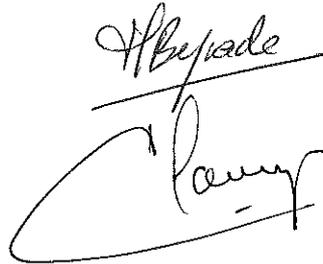
LES SCRUTATEURS

Madame BEZIADE

Martine -

Mr MAUVIGNIER

Luc



Conformément aux dispositions de l'article 18 du décret du 17 mars 1967, le texte de l'article 42 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965, modifié par la Loi du 31 décembre 1965 et ci-après reproduit :

« Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente Loi entre des Copropriétaires, ou entre un Copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent par un délai de cinq ans ».

« Les actions qui ont pour objet de contester les 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa ».

« En cas de modification par l'Assemblée Générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente Loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un Copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 ».

(Loi N° 94-624 du 21 juillet 1994) « Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau Code de Procédure Civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive, est de 150 à 3000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'Assemblée Générale concernant des travaux mentionnés au § c de l'article 26 ».

07B - AV LM