

Assemblée Générale de la Copropriété

**TENEO SUITES BX MERIGNAC AER.**  
83 AVENUE JF KENNEDY

Les copropriétaires de l'immeuble **TENEO SUITES BX MERIGNAC AER.**, sis 83 AVENUE JF KENNEDY - , se sont réunis en Assemblée Générale le

**Mercredi 19 Décembre 2018 à 10 heures**

TENEO SUITES BX MERIGNAC  
1 IMPASSE RUDOLF DIESEL  
33700 MERIGNAC

Sur convocation adressée par le syndic.

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance. L'état des signatures, à cet instant, permet de constater

**PRESENTS : 2 copropriétaires représentant 635 sur 10000 tantièmes, soit :**  
SAS TENEO SUITES (565), MR OU MME VILLIERAS CHRI (70).

**REPRESENTES : 17 copropriétaires représentant 1425 sur 10000 tantièmes, soit :**  
MR OU MME BAK HENRI (72) représenté(e) par M USTARITZ, MR OU MME BORDE JEAN-MIC (140) représenté(e) par M EXANTUS, M. OU MME CHEMINEAU BRUN (91) représenté(e) par M USTARITZ, MR OU MME COSTE MICHEL (76) représenté(e) par MR OU MME VILLIERAS CHRI, MR OU MME DIETRICH LAURE (70) représenté(e) par MR OU MME VILLIERAS CHRI, MME FARAUT FRANCOISE (72) représenté(e) par SAS TENEO SUITES, MR GAGET PASCAL (76) représenté(e) par M USTARITZ, MME GALLET MARIE-THERESE (99) représenté(e) par M EXANTUS, MR OU MME GARONNE BERNAR (74) représenté(e) par MR OU MME VILLIERAS CHRI, M. OU MME LAMAISSON (144) représenté(e) par MR OU MME VILLIERAS CHRI, MR OU MME LARRIERE PASCA (71) représenté(e) par MR OU MME VILLIERAS CHRI, MR OU MME LEAL YVES (69) représenté(e) par M EXANTUS, MR MOLL YANN (74) représenté(e) par M USTARITZ, MME MONTEILS GHISLAINE (71) représenté(e) par M EXANTUS, MR OU MME PLISSON GILLES (76) représenté(e) par MR OU MME VILLIERAS CHRI, MME SALVIAT ANNIE (74) représenté(e) par SAS TENEO SUITES, M. OU MME VELUIRE (76) représenté(e) par SAS TENEO SUITES.

**ABSENTS : 97 copropriétaires représentant 7940 sur 10000 tantièmes, soit :**  
MR OU MME ARNAUD PATRICK (74), MR OU MME ARRIAZA OLMO A (149), MR AUZOU BASTIEN (75), MR OU MME BAUBION BROYE (68), MR OU MME BERNARD J-FRAN (72), MR OU MME BIRON J-CHRIST (95), MR OU MME BLAUDEAU STEPH (97), MR OU MME BOMBENGER JEAN (108), MR BOTTON CHRISTOPHE (73), MR BOUCHILLOU JEAN-FRANC (75), MR BRANDILY BAPTISTE (74), MR BREUIL OU MME SABY (71), MR OU MME BRIOIS STEPHAN (73), MR OU MME BRIOIS PATRICK (75), MME BRUN GERALDINE (71), MR CAMUSET JEAN-FRANCIS (73), MR OU MME CANTALUPPI FAB (104), MME CHALON NADEGE (74), MR OU MME CHAUVEAU ALAIN (71), MME CHEYROU JOSIANE (73), MR CONSTANTIN SEBASTIEN (69), MME CORREIA-DA SILVA CA (65), MME CORREIA CHRISTEL (101), MR COULON GAEL (72), MR COUM YANN-ANDRE (71), MR COURTESSOLE YANNICK (71), MME CREN BERNADETTE (76), MME D'ETTORE CONCETTA (72), MR OU MME DELARCO FRANCI (72), MR DELON MATTHIEU (71), MR DEVAUX JOHANN (71), MR DREUX GUILLAUME (74), MR MME DUBEARN (73), M. DUCOS Matthieu (71), MR DUFEAL

GEORGES (106), Mlle DUPY ELISABETH (70), MME EPSTEIN DAUPLE DENIS (225), MME ETIENNE Dominique (75), MR FERRANDEZ FABRICE (69), MR OU MME FOURCADE J-JAC (70), MR OU MME FRANCOIS BERNA (94), MR OU MME GAGNAIRE PATRI (72), MME GALLIOZ CATHERINE (111), MR OU MME GARNUNG DAVID (74), MR GIBELIN PIERRE (73), MR GOMEZ DAMIEN (72), M. OU MME GUENANT PIERRE (71), MR GUIGNIER CHRISTOPHE (71), MR GUILLET SYLVAIN (76), MME HABLE ANGELIKA (69), Mlle HENRY KARINE (71), MR HUTIN JEAN-FRANCOIS (72), Mlle JEANTAUD VANESSA (74), JSA INVEST (74), MR OU MME JULHIA ALAIN (73), MR LACH CLAUDE (66), MME LECOMTE MARIE-FRANCO (67), MR LETACONNOUX ANTOINE (74), Mlle LOISON FRANCOISE (74), MR OU MME LOMBARD PATRIC (74), MR OU MME MAHEY ALEXANDR (74), MR MARCHADOUR BENJAMIN (74), Mlle MARIE VIRGINIE (76), MR MERLE FRANCOIS-XAVIER (74), MR MOREL FREDERIC (74), MR NOUVEL ALEXANDRE (76), MR OU MME NOUVEL GERARD (148), Mlle NOUVEL VIRGINIE (75), MR PAILLE JONATHAN (72), Mlle PARE ANNE (74), Mlle PERRIN CHRISTELE (74), MME POLIZZI CECILIA (75), MR PROUMEN YOHANN (74), MME PUY MAGALI (73), M. PY DIDIER (70), Mlle RENARD CORINNE (76), M. RENARD ALAIN (73), MR ROMERO Jean Marie (69), MR ROSCIGLIONE JEAN-MICH (380), MME ROUSSEAU MARIE-CHRIS (70), MR OU MME ROZENBLAT MARC (133), MR SADAUNE LUC (75), MME SANTOSUOSSO MYLENE (76), MR SIGWALT YANNICK (75), MR SOLIER JONATHAN (72), MR TERZIAN LIONEL (69), M. TOLEDANO LIONEL (75), MR OU MME TRAPANI CHRIST (69), MR VALETTE JEAN-PHILIPPE (71), MR VARDON CYRIL (76), MR VARDON XAVIER (69), MR VASSELIN GUILLAUME (68), MR VAZ MARTINS FLORENT (74), MR VEILLOUX GREGORY (75), MR VERGE FABRICE (75), Mlle YSKLOMPS VERONIQUE (72), Mlle ZURBACH MARION (74).

## Point 01 : ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance M.... MR OU MME VILLIERAS CHRI

### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 19 votants soit 2060 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (2060/2060 en voix). (Article 24)

## Point 02 : ÉLECTION DU OU DES SCRUTATEURS

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutateur(s) M.... USTARITZ

### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 19 votants soit 2060 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (2060/2060 en voix). (Article 24)

## Point 03 : NOMINATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Secrétaire de séance M....MODERNI ABAQUE GESTION

### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 19 votants soit 2060 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (2060/2060 en voix). (Article 24)

## Point 04 : VOTE SUR L'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 30/09/2018

Pièces jointes :

- Comparatif budget/dépenses/nouveau budget
- Situation de trésorerie (et détails)
- Liste des principaux copropriétaires débiteurs
- Documents comptables Loi SRU
- Etat récapitulatif (envoyé avec dernier appel) Article 18.1 de la Loi du 10 juillet 1965 Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tous les copropriétaires, le 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.
- Projet de résolution :
  - a) L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 30/09/2018
  - b) Confirme, conformément à l'article 18.1 de la Loi du 10 juillet 1965, que les comptes peuvent être vérifiés par tous les copropriétaires le 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 19 votants soit 2060 tantièmes.

- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

**La résolution est adoptée (2060/2060 en voix).** (Article 24)

## Point 05 : VOTE SUR LE QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DU 01/10/2017 AU 30/09/2018

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 19 votants soit 2060 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

**La résolution est adoptée (2060/2060 en voix).** (Article 24)

## Point 06 : VOTE SUR L'ÉLECTION DU SYNDIC ABAQUE GESTION (contrat joint)

L'Assemblée Générale, selon le contrat joint et après avoir délibéré, désigne ABAQUE GESTION en qualité de syndic, jusqu'à la date du 18/12/2021.

**L'assemblée générale entend les explications du syndic sur les tantièmes et Le vote en copropriété concernant l'article 25 et l'article 25.1 et les particularités du vote à l'article 24. L'assemblée générale demande au syndic de procéder immédiatement au vote de cette résolution à l'article 25.1 et l'article 24 à fin de ne pas re- convoquer une nouvelle assemblée générale dans les trois mois pour ne pas grever de frais supplémentaires le syndicat des copropriétaires de l'immeuble. L'assemblée générale vote favorablement cette résolution**

### Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 19 votants soit 2060 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (2060/10000 en voix).** (Article 25)

### Se sont opposés :

19 votants soit 2060 tantièmes.

MR OU MME BAK HENRI (72) représenté par M USTARITZ, MR OU MME BORDE JEAN-MIC (140) représenté par M EXANTUS, MME SALVIAT ANNIE (74) représenté par SAS TENEO SUITES, MR OU MME COSTE MICHEL (76) représenté par MR OU MME VILLIERAS CHRI, MR OU MME DIETRICH LAURE (70) représenté par MR OU MME VILLIERAS CHRI, MR GAGET PASCAL (76) représenté par M USTARITZ, MME GALLET MARIE-THERESE (99) représenté par M EXANTUS, MR OU MME GARONNE BERNAR (74) représenté par MR OU MME VILLIERAS CHRI, MR OU MME LARRIERE PASCA (71) représenté par MR OU MME VILLIERAS CHRI, MR OU MME LEAL YVES (69) représenté par M EXANTUS, MR MOLL YANN (74) représenté par M USTARITZ, MME MONTEILS GHISLAINE (71) représenté par M EXANTUS, MR OU MME PLISSON GILLES (76) représenté par MR OU MME VILLIERAS CHRI, MME FARAUT FRANCOISE (72) représenté par SAS TENEO SUITES, MR OU MME VILLIERAS CHRI (70), M. OU MME VELUIRE (76) représenté par SAS TENEO SUITES, M. OU MME LAMAISON (144) représenté par MR OU MME VILLIERAS CHRI, M. OU MME CHEMINEAU BRUN (91) représenté par M USTARITZ, SAS TENEO SUITES (565).

## +Point 06 :+ VOTE SUR L'ÉLECTION DU SYNDIC ABAQUE GESTION (contrat joint)

L'Assemblée Générale, selon le contrat joint et après avoir délibéré, désigne ABAQUE GESTION en qualité de syndic, jusqu'à la date du 18/12/2021.

**L'assemblée générale entend les explications du syndic sur les tantièmes et Le vote en copropriété concernant l'article 25 et l'article 25.1 et les particularités du vote à l'article 24. L'assemblée générale demande au syndic de procéder immédiatement au vote de cette résolution à l'article 25.1 et l'article 24 à fin de ne pas re- convoquer une nouvelle assemblée générale dans les trois mois pour ne pas grever de frais supplémentaires le syndicat des copropriétaires de l'immeuble.  
L'assemblée générale vote favorablement cette résolution**

**Résultat du vote :**

- Ont voté 'Pour' : 19 votants soit 2060 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

**Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (2060/10000 en voix). (Article 25)**

**Se sont opposés :**

19 votants soit 2060 tantièmes.

MR OU MME BAK HENRI (72) représenté par M USTARITZ, MR OU MME BORDE JEAN-MIC (140) représenté par M EXANTUS, MME SALVIAT ANNIE (74) représenté par SAS TENEO SUITES, MR OU MME COSTE MICHEL (76) représenté par MR OU MME VILLIERAS CHRI, MR OU MME DIETRICH LAURE (70) représenté par MR OU MME VILLIERAS CHRI, MR GAGET PASCAL (76) représenté par M USTARITZ, MME GALLET MARIE-THERESE (99) représenté par M EXANTUS, MR OU MME GARONNE BERNAR (74) représenté par MR OU MME VILLIERAS CHRI, MR OU MME LARRIERE PASCA (71) représenté par MR OU MME VILLIERAS CHRI, MR OU MME LEAL YVES (69) représenté par M EXANTUS, MR MOLL YANN (74) représenté par M USTARITZ, MME MONTEILS GHISLAINE (71) représenté par M EXANTUS, MR OU MME PLISSON GILLES (76) représenté par MR OU MME VILLIERAS CHRI, MLE FARAUT FRANCOISE (72) représenté par SAS TENEO SUITES, MR OU MME VILLIERAS CHRI (70), M. OU MME VELUIRE (76) représenté par SAS TENEO SUITES, M. OU MME LAMAISON (144) représenté par MR OU MME VILLIERAS CHRI, M. OU MME CHEMINEAU BRUN (91) représenté par M USTARITZ, SAS TENEO SUITES (565).

**++Point 06 :++ VOTE SUR L'ÉLECTION DU SYNDIC ABAQUE GESTION (contrat joint)**

L'Assemblée Générale, selon le contrat joint et après avoir délibéré, désigne ABAQUE GESTION en qualité de syndic, jusqu'à la date du 18/12/2021.

**L'assemblée générale entend les explications du syndic sur les tantièmes et Le vote en copropriété concernant l'article 25 et l'article 25.1 et les particularités du vote à l'article 24. L'assemblée générale demande au syndic de procéder immédiatement au vote de cette résolution à l'article 25.1 et l'article 24 à fin de ne pas re- convoquer une nouvelle assemblée générale dans les trois mois pour ne pas grever de frais supplémentaires le syndicat des copropriétaires de l'immeuble.  
L'assemblée générale vote favorablement cette résolution**

**Résultat du vote :**

- Ont voté 'Pour' : 19 votants soit 2060 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

**La résolution est adoptée (2060/2060 en voix). (Article 24)**

## Point 07 : VOTE SUR L'APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE DU 01/10/2018 AU 30/09/2019 D'UN MONTANT DE 23225.00€.

Majorité nécessaire : Article 24 L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et après en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice à la somme de 23225.00 €. Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels par quart à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues au Règlement de Copropriété. Ce budget vaut également pour les appels provisionnels de l'exercice suivant, en l'absence de décision d'une nouvelle assemblée générale. Le syndic ajustera à 1/6ième (art. 35 du décret) du budget prévisionnel, le niveau de l'avance de trésorerie. Cet ajustement est exigible le lendemain de cette assemblée. En cas de mutation, le syndic appellera au vendeur en réponse au questionnaire du notaire chargé de la rédaction de l'acte, une avance équivalente à la quote part des lots vendus sur le présent budget prévisionnel. Cette avance spécifique est instituée pour couvrir le syndicat de toute charge financière du fait de la mutation, elle est exigible au jour de la réception du questionnaire. Rappel des textes : Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 : il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le 1er jour de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, avril, juillet et octobre. Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot.

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 19 votants soit 2060 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (2060/2060 en voix).** (Article 24)

## Point 08 : VOTE SUR L'APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR LA PÉRIODE N+1 DU 01/10/2019 AU 30/09/2020 D'UN MONTANT DE 23225.00€.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice au 01/10/2019 arrêté à la somme de 23225.00 € et sera appelé suivant les modalités ci-après : (nombre, date et montants de chaque appel)

### Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 19 votants soit 2060 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

**La résolution est adoptée (2060/2060 en voix).** (Article 24)

## Point 09 : QUESTIONS DIVERSES

### GSM ASCENSSEUR

Voir avec SCE pour la pose du Kit GSM

**L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le(la) Président(e) lève la séance.**

**Il est 11:00**

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le(a) Président(e), le(s) scrutateur(s) et le Secrétaire de séance.

**Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :**

*« 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 dans un délai de dix 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 ( loi n° 85.1470 du 31 décembre 1985) « dans un délai de deux 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 la 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 22 juillet 1994, art. 35-IV :**

*« 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 matière dilatoire ou abusive est de 152 € à 3049 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26 ».*

Fait à TENEO SUITE MERIGNAC, le 19/12/2018

Notifié le

Président : MR OU MME VILLIERAS  
CHRI



Scrutateur : M USTARITZ



Secrétaire : ABAQUE GESTION