

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE  
DU JEUDI 3 AVRIL 2003**

Le jeudi 3 avril 2003 à 18 heures, salle St. Géry à GRADIGNAN, les copropriétaires de la résidence LOUSTALOT II se sont réunis pour leur assemblée générale annuelle.

Etaient présents ou représentés 105 copropriétaires sur 139, soit **51.790 millièmes** sur les **67.342 millièmes** que compte la copropriété.

Etaient absents et non représentés : Mmes-Mrs. : ANDRIEU 461, BELLENGUEZ 499, BOROMAT 443, CASTEX 857, CHAUTEAU 508, CHEN 401, CHÉUNG 443, COURTOIS 456, DESTAILLATS 499, DUMONT 392, FUNCKE/ETCHEBARNE 451, FAISSOLLES 435, GAGNAIRE 535, GAUTRON 447, GIPOULOUX 482, GROUSSARD 513, HAZERA 421, LABOURDETTE 484, LABRACHERIE 389, LAMOUREUX 376, LARRUE 474, LETESTU 486, LOUIS 422, MASINI 474, METHY 468, DONNART/MORENO 423, PAGE 401, PERRIN 467, PICCOLO 425, POUBELLE 367, PRIGENT/KLEIN 372, ROSAZ 497, STEFFEN 432, THOMASSON 454, soit 15.552 millièmes, ainsi que l'indique la feuille de présence de ladite assemblée.

**1/-Nomination du président de séance et du bureau**

Après appel à candidature l'assemblée nomme son président :

Mr. L. ZEDDAM est élu président de séance à l'unanimité des présents et représentés.

L'assemblée désigne ensuite son bureau : M. Ph SIREYGEOL, secrétaire de séance,

Mrs B. BAHY et G. DESWAZIERE, scrutateurs.

Le bureau ainsi formé est élu à l'unanimité des présents et représentés.

M. ZEDDAM ouvre la séance et passe à l'ordre du jour :

**Rapport d'activité du Conseil Syndical Coopératif**

Le président-syndic, Ph. SIREYGEOL présente le rapport d'activité du Conseil.

L'exercice passé a été marqué par une activité soutenue du conseil syndical coopératif. Outre la gestion quotidienne, de nombreux dossiers ont été repris ou étudiés :

- création de deux copropriétés distinctes *Loustalot*,
- cession des espaces verts à la commune,
- sortie du lot 4 du Syndicat,
- point sur les servitudes,
- rédaction d'un règlement de copropriété spécifique.

Pour ce dernier point 13 réunions d'information ont été organisées afin de recueillir les remarques et propositions de chacun. Le document élaboré sera présenté à cette assemblée pour approbation.

**2/- Approbation des comptes de l'exercice arrêté au 31 décembre 2002** (art.24)

Le trésorier, Mr BAHY détaille chacun des postes dépenses et recettes des comptes de l'exercice 2002 joints à la convocation, comptes dont les dépenses s'élèvent à 12.326,60 €.

Après débat et discussion, le président de séance demande à l'assemblée de se prononcer :

**Les comptes de l'exercice 2002 arrêtés le 31 décembre 2002 pour un montant de 12.326 € sont approuvés à l'unanimité des 51.790 millièmes présents et représentés.**

**3/- Quitus donné au Conseil Syndical Coopératif pour sa gestion durant l'exercice écoulé :** (art.24)

Après analyse et discussion, le président de séance demande à l'assemblée de se prononcer :

**Le quitus au Conseil Syndical Coopératif pour sa gestion durant l'exercice écoulé est approuvé à l'unanimité des 51.790 millièmes présents et représentés.**

LZ

GP

BB

Ph.S.

**4/- Approbation du budget prévisionnel 2003** (art.24)

Le trésorier, Mr BAHI détaille chacun des postes du budget prévisionnel proposé à 13.086 € pour l'exercice 2003 et joint à la convocation. Ce montant ne comprend pas le cadastre éventuel, prévu par ailleurs. Les appels de fonds seront calculés sur la base de 10.000 €.

Après analyse et discussion, le président de séance demande à l'assemblée de se prononcer :

**Le budget prévisionnel pour l'exercice 2002 d'un montant de 13.086 €. est approuvé à l'unanimité des 51.790 millièmes présents et représentés.**

**5/- Nomination du Conseil Syndical Coopératif** : (art.25)

L'ensemble du Conseil Syndical étant en fin de mandat, il convient de procéder à la nomination de ses nouveaux membres. Sont candidats les membres sortants suivants :

Mme PASTI, Mrs. BAHI, CHEVALIER, CORONAS J-P, DESWAZIERE, RICHOUX-PETRIAT, SIREYGEOL, ZEDDAM.

Mr. PLAZZA présente également sa candidature.

**Le Conseil Syndical Coopératif ainsi formé, chacun des candidats est nominativement élu à l'unanimité des présents ou représentés, soit 51.790 millièmes.**

**6/- Règlement de copropriété** : (art.26)

Mr. DESWAZIERE informe les copropriétaires du bilan des actions menées par le CSC pour la rédaction d'un règlement de copropriété spécifique à LOUSTALOT-VILLAGE, faisant suite à la création du Syndicat secondaire LOUSTALOT votée en juin 1974.

Il est proposé de ramener la hauteur des séparations en limite de lot à 2 mètres en terrain plat.

Après analyse et discussion, le président de séance demande à l'assemblée de se prononcer sur les modifications proposées, y compris pour la hauteur des séparations ramenée à 2 m., ainsi que sur l'ensemble du règlement de copropriété :

**L'ensemble du règlement de copropriété modifié du Syndicat LOUSTALOT-VILLAGE est approuvé à l'unanimité des 51.790 millièmes présents et représentés.**

**7/- Aliénation de parties communes – cadastre de la copropriété**

Il convient pour le Syndicat de régulariser le transfert à la commune de Gradignan de certaines parties communes, transfert décidé le 25 avril 1983 mais jamais réalisé.

Dans un premier temps les placettes cadastrées feront l'objet d'un transfert à la commune. Le cadastre de la copropriété permettra dans un second temps la régularisation des autres parties à aliéner.

Le président de séance demande à l'assemblée de se prononcer :

**Le transfert effectif à la commune de GRADIGNAN des placettes référencées CK11, 12, 13, 14, 15, 18 et CK2 est approuvé à l'unanimité des 51.790 millièmes présents et représentés.**

**Le cadastre de la copropriété LOUSTALOT-VILLAGE pour un budget de 5.400 €. est approuvé à l'unanimité des 51.790 millièmes présents et représentés.**

**8/- Retrait du lot n°4 de la copropriété** (art.25)

La commune de GRADIGNAN propriétaire du lot N° 4 (ex. centre commercial) demande le retrait de son lot du Syndicat.

**Le retrait effectif du Syndicat du lot n°4 propriété de la commune de GRADIGNAN est approuvé à l'unanimité des 51.790 millièmes présents et représentés.**

**9/- Servitude d'entretien de la clôture St.ALBE** (art.25)

L'assemblée générale décide à l'unanimité des présents et représentés la renégociation de la servitude accordée au Domaine de St ALBE par le promoteur lors de la réalisation du programme LOUSTALOT.

L'assemblée mandate le conseil syndical coopératif pour procéder à la redéfinition de l'assiette de la servitude d'entretien de la clôture mitoyenne avec St. ALBE et rétablir avec la CUB les transferts de servitudes non enregistrés

LZ

GD

BB

AS

**10/- Autorisation de travaux privatifs à donner à certains copropriétaires** (art.25)

Certains copropriétaires désirant réaliser des travaux de construction privatifs sur des parties communes à leur usage exclusif sollicitent l'accord de l'assemblée sur leurs projets joints à la convocation.

Le projet présenté par Mme BAHI, création d'une véranda, est autorisé à l'unanimité des présents et représentés.

Le projet présenté par M. BOUCHAUD, création d'un porche, est autorisé à l'unanimité des présents et représentés.

Le projet présenté par Mme CASTAING, extension d'habitation, est autorisé à l'unanimité des présents et représentés.

Le projet présenté par Mme DEVOS, extension d'habitation - édification d'un abri de jardin, est autorisé à l'unanimité des présents et représentés.

Le projet présenté par M. DONNADIEU, création d'une véranda, est autorisé à l'unanimité des présents et représentés.

Le projet présenté par Mme D'ESPARBES, édification d'un abri de jardin, est autorisé à l'unanimité des présents et représentés.

Le projet présenté par M. FAUCON, extension d'habitation, est autorisé à l'unanimité des présents et représentés.

Le projet présenté par M. LAFAGE, édification d'un abri de jardin, est autorisé à l'unanimité des présents et représentés.

Le projet présenté par M. MACHERET, extension d'habitation, est autorisé à l'unanimité des présents et représentés.

Il est rappelé ici que les copropriétaires autorisés à réaliser des travaux par l'assemblée générale devront impérativement respecter les dispositions suivantes :

- Faire réaliser les travaux conformément au projet autorisé par l'assemblée générale.
- Se conformer aux dispositions du règlement de copropriété.
- Se conformer à la réglementation en vigueur (règles d'urbanisme) et fournir au syndic copies de toutes autorisations administratives requises.
- Faire effectuer les travaux sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble et pour le moins dans les règles de l'art.
- Souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au Syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage.

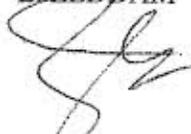
**11/ - Questions diverses.** *Ne peuvent faire l'objet d'un vote*

Il n'est pas fait état de questions particulières.

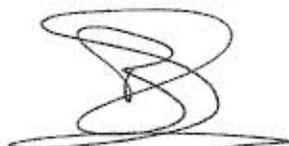
Plus aucune autre question n'étant à l'ordre du jour, Mr. L. ZEDDAM, président de séance, lève l'assemblée générale à 21 h.30.

"Article 42, loi du 10 juillet 1965 : 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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale."

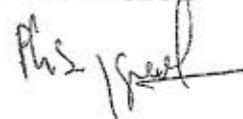
Le président  
L. ZEDDAM



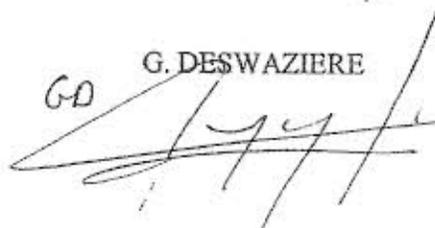
Les scrutateurs,  
B. BAHI



Le secrétaire  
Ph. SIREYGEOL



G. DESWAZIERE



LZ

B.B

GD