

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
RESIDENCE CONDORCET – 74/80 COURS DE LUZE 33300 BORDEAUX**

Le mercredi 11 juin 2025 à 17h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis Mairie Annexe du Grand Parc Place de l'EUROPE 33 300 BORDEAUX

Copropriétaires présents et représentés:

AUBAGUE/LANFRANCHI Agnès et Thomas (11334) - BARRE Jean-Pierre (11719) - BICHSEL Marie-Hélène (11683) - BOLZ Charles (11365) - BOYER-MALINGE Sylvie (11980) - BROCHET Chloé (11194) - CATOIRE S/C DE MME CATOIRE Michèle (11244) représentant GAUDIN Ghislaine (11364) - CHERVALIER (11719) - CLAVERIE Françoise (11683) - CLERCQ Christine (11245) - DALCETTE Fabienne (11202) - DAZINIÈRE Francis (11719) - DELZANT Sabine (11849) - DERIAU-REINE NARDI Liliane (11079) représentant GARRIGOU LAGRANGE Chantal (11074) - DOLOMIE Annie (11185) - DUBOYS DE LABARRÉ indivision (11719) - DUOLE Igor / FAURE Magali Igor / Magali (11683) - DUPLA / DOMINAULT Bernard / Marie-Pascale (11364) représentant DUBLANC (11668) , GOMILA Huguette S/C YAIGRE NOTAIRES ASSOCIES (11185) - FILLAUD Céline (11683) - FOURTON Henri (11719) représentant WEISS S/C DE MME RANDONNET (11265) - GARCIA-PARDO Maria-Francisca (11683) - IZARIE Yveline (11683) - JOURDAN Roberte (11098) - LABARTHE Agnès (11199) représenté(e) par MOURGUES - LE BRUCHEC Michelle (11365) - LEJARD Jocelyne (11668) - MALBERT Jean-Jacques (11996) - MARGOTTAT Francis (12291) représentant BINOT - RAYNAUD Philippe (11184) , VILLERET Siegfried (11170) - MARIA Bertille et Nicolas (11244) - MENDES Thierry (11262) - MERINO Carole (11719) représentant LEBLOND (11683) - MINART Henri (11698) - NAUGE Jean (11996) - PANABIÈRES Florian (11980) représenté(e) par cassagnard - RASKIN / HELMAN Simone / David (11704) - ROUHER Jean-Claude (11329) - SAINT MICHEL M VILATTE (11995) - SIAD Bachir (11338) - SOTO Marie-Christine (11683) - TALON Evelyne (11732) - TODESCHINI JAKOBSEN Anne (11683) - VACHER / HATON Béatrice / Martin / Benjamin (11668) représentant LENOBLE / PLUNIAN Mikael / Suzanne (11839) , OGIER-COLLIN Brigitte (11230) -

Sont présents ou représentés : 52 / 87 copropriétaires, totalisant 600044 / 1000000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

A+R PAYSAGISTES (22450), AMBLARD Victor (11180), BERE Jean (11996), BERNARD Maurice (11194), BONNOUVRIER Guillaume (11683), BROCHET Olivier (11668), BROSSETTE René (11828), CARRE Patrice (11185), CASAUX-BUSSIÈRE née LOGEZ Martine (11069), CELIK Rafael (12116), CLOTAIRE Marie-Laure (11180), DECOUT Née COUTOULY Sandy (11719), DELON (11262), DESAIGUES / VERRET Chloé / Thomas (11250), DESILLE / VIGNES Camille / Clément (11683), DOUMERGUE Martine (11019), DOUREL Lucas (11185), DUPOUY # Patrick (11265), GILLON Florence et Ludovic (11365), GIMENEZ Hugues (10983), GRIALOU S/C DE MLE GRIALOU Hélène (11290), GUILHEM / PERNOT Annabelle / Eric (10855), JOSSE Benjamin (11719), LEFEVRE/CABRIT Alexandre (11704), LEMBEYE Elisabeth (11704), LOGE CONCIERGE (0), MURATYAN/ROUSSEL ELiz/Olivier (11995), PEIGNE / DEMEUR Justine / Benoit (11719), PRAT Matthieu (11087), QUELLIEN Gildas (11996), ROSEN / LESCURE Bogdan / Amandine (11199), TROKSI Nexhmi (11241), VATURI Lionel (11250), VAYSSIÈRE Bertrand (11198), VIZCANO / DOCQUIN Emilie / Pierre (11719),

sont absents ou non représentés : 35 / 87 copropriétaires, totalisant 399956 / 1000000 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Election du Président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance Mr DAZINIÈRE Francis

Vote(nt) **POUR** : **49** copropriétaire(s) totalisant **565662 / 565662** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **11365 / 577027** tantièmes.

Se sont abstenus : BOLZ Charles (11365),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02

Election du scrutateur de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur Mr DUPLA Bernard

Vote(nt) **POUR** : **49** copropriétaire(s) totalisant **565662 / 565662** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **11365 / 577027** tantièmes.

Se sont abstenus : BOLZ Charles (11365),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 03

Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire le syndic

Vote(nt) **POUR** : **49** copropriétaire(s) totalisant **565662 / 565662** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **11365 / 577027** tantièmes.

Se sont abstenus : BOLZ Charles (11365),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04

Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2024

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide d'approuver la liste des dépenses effectuées durant l'exercice comptable du 01/01/2024 au 31/12/2024 en sa forme et sa répartition. Elle approuve le bilan de l'exercice ainsi que les comptes joints. Elle autorise le Syndic à répartir les dépenses de l'exercice suivant les dispositions du règlement de copropriété et à appeler ou rembourser le solde éventuel incombant à chaque copropriétaire

Arrivent en cours de résolution : CLAVERIE Françoise (11683) (17:48:00) -

Vote(nt) **POUR** : **49** copropriétaire(s) totalisant **565662 / 577027** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **11365 / 577027** tantièmes.

Ont voté contre : BOLZ Charles (11365),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **11683 / 588710** tantièmes.

Se sont abstenus : SOTO Marie-Christine (11683),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 05

vote du budget prévisionnel 2025

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale reconnaît que le budget était joint à la convocation de la présente assemblée générale. Elle approuve son montant détaillé par postes de dépenses, élaboré par le Syndic et le Conseil Syndical, pour l'exercice en cours arrêté à la somme de 280.623 euros TTC (poste eau commune diminué de 10.000 €)

Vote(nt) **POUR** : **47** copropriétaire(s) totalisant **543206 / 565765** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **22559 / 565765** tantièmes.

Ont voté contre : BOLZ Charles (11365), BROCHET Chloé (11194),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **22945 / 588710** tantièmes.

Se sont abstenus : MENDES Thierry (11262), SOTO Marie-Christine (11683),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06

vote du budget prévisionnel 2026

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale reconnaît que le budget était joint à la convocation de la présente assemblée générale. Elle approuve son montant détaillé par postes de dépenses, élaboré par le Syndic et le Conseil Syndical, pour l'exercice 2026 arrêté à la somme de 280.623 euros TTC.

Vote(nt) **POUR** : **47** copropriétaire(s) totalisant **543206 / 565765** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **22559 / 565765** tantièmes.

Ont voté contre : BOLZ Charles (11365), BROCHET Chloé (11194),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **22945 / 588710** tantièmes.

Se sont abstenus : MENDES Thierry (11262), SOTO Marie-Christine (11683),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07

Gardien concierge de la résidence

Vote principe

Monsieur DE ALMEIDA a repris ses fonctions le 28 avril dernier. Le syndic a repris avec lui son organisation afin de mettre un place un planning hebdomadaire des tâches. Il remet à l'assemblée le projet de fiche de poste. Ce document sera affiné par un travail conjoint avec le conseil syndical et le gardien.

Arrivent en cours de résolution : AUBAGUE/LANFRANCHI Agnès et Thomas (11334) (18:22:00) -

Plusieurs copropriétaires font état de leur insatisfaction, d'autres sont satisfaits.

Le syndic, lors de la mise en route du planning, fera dans un premier temps des visites par quinzaine pour accompagner Monsieur DE ALMEIDA.

Il est ensuite passé au vote (vote de principe) sur la satisfaction des copropriétaires sur le travail du gardien

Vote(nt) **POUR** : **33** copropriétaire(s) totalisant **380494 / 495406** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **10** copropriétaire(s) totalisant **114912 / 495406** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **9** copropriétaire(s) totalisant **104638 / 600044** tantièmes.

Question n° 08

Travaux de mise aux normes du raccordement au chauffage et de raccordement au réseau d'eau chaude sanitaire du grand Parc

Conditions de majorité de l'Article 24.

Projet de résolution. L'assemblée vote les travaux de mise aux normes du raccordement au chauffage et le raccordement à l'eau chaude sanitaire du Grand-parc. Elle décide de signer un avenant au contrat Grand Parc Energie/ENGIE SOLUTIONS intégrant le financement de ces travaux sur une durée de 10 ans. Dans ce cas, elle accepte que le montant de financement annuel soit intégré au budget de fonctionnement pendant la durée du remboursement.

Vote(nt) **POUR** : **48** copropriétaire(s) totalisant **553925 / 553925** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **4** copropriétaire(s) totalisant **46119 / 600044** tantièmes.

Se sont abstenus : BOYER-MALINGE Sylvie (11980), BROCHET Chloé (11194), MENDES Thierry (11262), SOTO Marie-Christine (11683),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

VOTE SUR UN PAIEMENT COMPTANT

Vote(nt) **POUR** : **7** copropriétaire(s) totalisant **80805 / 541930** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **40** copropriétaire(s) totalisant **461125 / 541930** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **5** copropriétaire(s) totalisant **58114 / 600044** tantièmes.

L'assemblée opte pour l'emprunt

Question n° 09

DTG-PPPT - Vote du Projet du Plan Pluriannuel Pour Travaux

Conditions de majorité de l'Article 24.

A la suite de l'assemblée extraordinaire du mois de mars, le conseil syndical et le syndic ont discuté autour d'un projet de plan à 10 ans sur la base du diagnostic établi par FACIRENOV.

L'assemblée débat autour des différents travaux qu'il conviendrait de réaliser à court et moyen termes.

Après quoi, l'assemblée accepte le principe d'un plan à 10 ans intégrant les travaux suivants :

- La réfection des trottoirs
- La réfection des réseaux d'adduction d'eau froide et d'eau chaude sanitaire
- L'installation d'une VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée)
- Le ravalement des façades.

Le syndic et le conseil syndical feront chiffrer les projets de travaux afin que soit adopté lors de la prochaine assemblée générale un plan incluant les estimations des travaux prévus.

Vote(nt) **POUR** : **47** copropriétaire(s) totalisant **542560 / 565016** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **22456 / 565016** tantièmes.

Ont voté contre : BROCHET Chloé (11194), MENDES Thierry (11262),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **3** copropriétaire(s) totalisant **35028 / 600044** tantièmes.

Se sont abstenus : BOLZ Charles (11365), BOYER-MALINGE Sylvie (11980), SOTO Marie-Christine (11683),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 10

Augmentation du montant du fonds de travaux instauré par la loi 2014-366 du 24 mars 2014

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Projet de résolution : l'assemblée fixe le montant du fonds de travaux à 10% du budget de la copropriété. Les fonds seront placés par le syndic, auprès de la banque de son choix, sur un compte épargne ouvert spécifiquement au nom du syndicat. ils seront appelés chaque trimestre à partir du 01 janvier 2017.

Vote(nt) **POUR** : **2** copropriétaire(s) totalisant **22627 / 1000000** tantièmes. Ont voté pour : BOLZ Charles (11365), MENDES Thierry (11262),

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **11194 / 1000000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **49** copropriétaire(s) totalisant **566223 / 1000000** tantièmes.

L'assemblée sursoit à toute décision

Question n° 11

Autorisation à donner à Madame VACHER, copropriétaire occupante, pour l'ouverture d'une porte entre ses deux appartements (lots 148 et 149 - 9EME ETAGE - Entrée 74)

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale, après avoir entendu les explications du demandeur et en avoir délibéré, décide d'autoriser Madame VACHER à réaliser à ses frais exclusifs les travaux suivants : Création d'une ouverture d'une taille maximale de 70/190.

Cette autorisation est donnée sous réserve de l'étude préalable de faisabilité prévue au devis de la société ORIGINE STRUCTURES qui sera réalisée aux frais du demandeur.

En cas d'étude favorable, le demandeur devra s'assurer que l'entreprise mandatée dans la réalisation desdits travaux aura souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle et qu'elle sera à jour de sa cotisation. Elle transmettra au syndic l'attestation d'assurance avant le début des travaux. Le coût des travaux sera entièrement à sa charge

Les travaux sont autorisés sous les conditions suivantes :

- ne soit pas porté atteinte aux parties communes ou à l'immeuble en général
- que le demandeur s'engage à réparer tous désordres causés à l'immeuble du fait de ses travaux

Vote(nt) **POUR** : **19** copropriétaire(s) totalisant **219791 / 1000000** tantièmes. Ont voté pour : CATOIRE S/C DE MME CATOIRE Michèle (11244), DALCETTE Fabienne (11202), DELZANT Sabine (11849), DERIAU-REINE NARDI Liliane (11079), DUBLANC (11668), DUOLE Igor / FAURE Magali Igor / Magali (11683), DUPLA / DOMINAULT Bernard / Marie-Pascale (11364), GAUDIN Ghislaine (11364), GOMILA Huguette S/C YAIGRE NOTAIRES ASSOCIES (11185), JOURDAN Roberte (11098), LEJARD Jocelyne (11668), LENOBLE / PLUNIAN Mikael / Suzanne (11839), MALBERT Jean-Jacques (11996), NAUGE Jean (11996), OGIER-COLLIN Brigitte (11230), PANABIERES Florian (11980), SAINT MICHEL M VILATTE (11995), TODESCHINI JAKOBSEN Anne (11683), VACHER / HATON Béatrice / Martin / Benjamin (11668),

Vote(nt) **CONTRE** : **23** copropriétaire(s) totalisant **265023 / 1000000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **10** copropriétaire(s) totalisant **115230 / 1000000** tantièmes.

Se sont abstenus : BOYER-MALINGE Sylvie (11980), BROCHET Chloé (11194), GARRIGOU LAGRANGE Chantal (11074), LABARTHE Agnès (11199), LEBLOND (11683), MENDES Thierry (11262), MERINO Carole (11719), RASKIN / HELMAN Simone / David (11704), SOTO Marie-Christine (11683), TALON Evelyne (11732),

Résolution REJETEE à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 19h30

DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " 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 de 1 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 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Le président

Le scrutateur

Le secrétaire

Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe *BRED Banque Populaire*.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - www.vialink.fr



Signatures électroniques
