

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

Le **jeudi 27 mars 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:

A+R PAYSAGISTES (11102) - AMBLARD Victor (11180) - AUBAGUE/LANFRANCHI Agnès et Thomas (11334) - BARRE (11719) - BICHSEL Marie-Hélène (11683) - BINOT - RAYNAUD (11184) - BONNEUX Christine (11348) représenté(e) par RASKIN Simone - BROCHET Chloé (11194) représenté(e) par LOSTIE DE KERHOR - CASAUX-BUSSIÈRE née LOGEZ Martine (11069) - CATOIRE S/C DE MME CATOIRE Michèle (11244) représentant GAUDIN Ghislaine (11364) - CHERVALIER (11719) - CLERCQ Christine (11245) - DAZINIÈRE Francis (11719) - DELZANT Sabine (11849) - DESAIGUES / VERRET Chloé / Thomas (11250) - DESILLE / VIGNES Camille / Clément (11683) - DOLOMIE (11185) représentant IZARIE Yveline (11683) - DUOLE Igor / FAURE Magali (11683) représenté(e) par DEVILLE Quentin - DUPLA / DOMINAULT Bernard / Marie-Pascale (11364) représentant DUBLANC (11668) , GOMILA Huguette S/C YAIGRE NOTAIRES ASSOCIES (11185) , LEJARD Jocelyne (11668) - FILLAUD Céline (11683) représenté(e) par Mme MOREAU VILLERET - FOURTON Henri (11719) représentant WEISS S/C DE MME RANDONNET (11265) - GARCIA-PARDO Maria-Francisca (11683) - GARRIGOU LAGRANGE (11074) représentant JOURDAN (11098) , LE BRUCHEC Michelle (11365) , LEBLOND (11683) - MALBERT Jean-Jacques (11996) - MERINO (11719) représentant DELON (11262) - MINART Henri (11698) représentant MARGOTTAT Francis (12291) - MURATYAN/ROUSSEL ELiz/Olivier (11995) - NAUGE Jean (11996) - OGIER-COLLIN Brigitte (11230) - PRAT Matthieu (11087) - ROUHER Jean-Claude (11329) - SIAD Bachir (11338) - SOTO Marie-Christine (11683) - TALON Evelyne (11732) - TODESCHINI JAKOBSEN Anne (11683) - VACHER / HATON Béatrice / Martin / Benjamin (11668) - VILLERET Siegfried (11170) représenté(e) par Mme MOREAU VILLERET -

Sont présents ou représentés : 48 / 88 copropriétaires, totalisant 551769 / 1000000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

BERE Jean (11996), BERNARD M. (11194), BOLZ Charles (11365), BONNOUVRIER Guillaume (11683), BOYER-MALINGE Sylvie (11980), BROCHET Olivier (11668), BROSETTE René (11828), CARRE Patrice (11185), CELIK Rafael (12116), CLAVERIE Françoise (11683), CLOTAIRE Marie-Laure (11180), DALCETTE Fabienne (11202), DECOUT Née COUTOULY Sandy (11719), DERIAU-REINE NARDI (11079), DOUMERGUE Martine (11019), DOUREL Lucas (11185), DUBOYS DE LABARRE (11719), 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), LABARTHE Agnès (11199), LEFEVRE/CABRIT (11704), LEMBEYE Elisabeth (11704), LENOBLE / PLUNIAN Mikael / Suzanne (11839), LOGE CONCIERGE (0), MARIA Bertille et Nicolas (11244), MENDES Thierry (11262), PANABIÈRES Florian (11980), PEIGNE / DEMEUR Justine / Benoit (11719), QUELLIEN Gildas (11996), ROSEN / LESCURE Bogdan / Amandine (11199), SAINT MICHEL M VILATTE (11995), SALAMERO Michel /CHOEZENO M. (11704), TROKSI Nexhmi (11241), VATURI Lionel (11250), VAYSSIÈRE Bertrand (11198), VIZCANO / DOCQUIN Emilie / Pierre (11719),
sont absents ou non représentés : 40 / 88 copropriétaires, totalisant 448231 / 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 BARRE

Vote(nt) **POUR** : 48 copropriétaire(s) totalisant **551769 / 551769** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité 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 DAZINIÈRE Francis

Vote(nt) **POUR** : 48 copropriétaire(s) totalisant **551769 / 551769** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité 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 syndic

Vote(nt) **POUR** : **48** copropriétaire(s) totalisant **551769 / 551769** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04

Présentation du Diagnostic Technique Global et du Projet de Plan Pluriannuel pour Travaux établis par la société FACIRENOV

L'assemblée générale du 24 avril 2023 a voté la réalisation d'un Diagnostic Technique Global, d'un Projet de Plan Pluriannuel pour Travaux et d'un DPE collectif en application des dispositions de la loi CLIMAT ET RESILIENCE du 24 août 2021.

Le syndic précise que l'objet de la présente réunion est de discuter autour des différents scénarios de travaux à la lumière de l'étude menée par FACIRENOV. Il rappelle qu'en revanche, en l'état actuel de la législation, la réalisation des travaux n'est pas obligatoire.

La société FACIRENOV présente ses travaux au cours de cette réunion.

- L'état des lieux de deux bâtiments
- Le DPE collectif de l'immeuble
- Les différents programmes de travaux (scénarios)
- Les subventions mobilisables
- Les coûts par logements

Il ressort de cette présentation que les différents scénarios proposés n'entraînent que de faibles économies sur les consommations d'énergie. Les scénarios qui permettraient l'obtention de subventions sont trop onéreux pour un gain minime.

Parallèlement, Il ressort de l'analyse technique que les premiers travaux à réaliser par les copropriétaires sont le remplacement des menuiseries privatives (les menuiseries d'origine représentent à elles seules 23% des déperditions).

L'assemblée générale convient que les priorités, pour la copropriété, restent l'amélioration de la distribution du chauffage et de la production d'eau chaude sanitaire.

Le conseil syndical va réfléchir et proposera un plan de travaux à 10 ans conformément aux obligations nées de la loi climat et résilience.

Question n° 05

Informations relatives aux projets de mise aux normes de la sous-station de chauffage et du raccordement de la résidence à la distribution d'eau chaude sanitaire par Grand Parc Energie.

Depuis la dernière assemblée générale, Grand Parc Energie est revenu vers le syndic et a proposé des modalités de financement des travaux.

Monsieur ALBI de SCE, qui accompagne la résidence, étudie les propositions faites avant qu'elles soient soumises au vote de la prochaine assemblée générale.

Question n° 06**Situation de Mr DE ALMEIDA - gardien concierge de la résidence**

Monsieur DE ALMEIDA est en arrêt maladie depuis le 24/12/2024. Il est aujourd'hui prolongé jusqu'à la fin du mois d'avril. Il a informé le syndic de son incapacité psychologique à reprendre son travail. Il a par ailleurs fait état de son souhait d'engager une rupture conventionnelle de son contrat. Le syndic attend la confirmation écrite de cette demande.

Question n° 07**Mise aux normes du règlement de copropriété**

Le syndic fait état du travail entrepris.

Le nouveau document régularise la situation juridique des loggias (balcons) et la création de charges spéciales (par entrée) et ce conformément aux obligations légales.

La partie réglementaire (destination des lots et mode d'occupation) n'a pas été modifiée mais nécessite une réécriture. Le syndic et le conseil syndical se sont entourés de l'aide d'un avocat spécialisé afin d'une part de ne pas changer les modes d'occupation (autorisés et interdits) et d'autre part d'adapter le règlement aux évolutions actuelles en la matière.

Le projet de modificatif a été transmis aux copropriétaires. Plusieurs ont fait part de leurs remarques, le syndic fait un point de demandes reçues. Elles seront étudiées avec le conseil syndical.

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
