

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

Le **mardi 21 mai 2024** 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 (11719) - BICHSEL Marie-Hélène (11683) - BINOT - RAYNAUD (11184) - BOYER-MALINGE Sylvie (11980) - BROCHET Chloé (11194) - CAPONE Carlo (11719) représenté(e) par DEMEURE - CASAUX-BUSSIERE née LOGEZ Martine (11069) représentant DERIAU-REINE NARDI (11079) , GARRIGOU LAGRANGE (11074) - CATOIRE S/C DE MME CATOIRE Michèle (11244) - CHERVALIER (11719) - CLAVERIE Françoise (11683) représenté(e) par PIERRE BORDELAISE - CLERCQ Christine (11245) - DAZINIÈRE Francis (11719) représentant DELON (11262) , MERINO (11719) - DESAIGUES / VERRET Chloé / Thomas (11250) - DUBOYS DE LABARRE (11719) - DUPLA / DOMINAULT Bernard / Marie-Pascale (11364) représentant DUBLANC (11668) , GOMILA Huguette M GOMILA Michel (11185) , LEJARD Jocelyne (11668) - FILLAUD Céline (11683) - FOURTON Henri (11719) - GARCIA-PARDO Maria-Francisca (11683) - GAUDIN Ghislaine (11364) - GIMENEZ Hugues (10983) - IZARIE Yveline (11683) représentant DOLOMIE (11185) - JOURDAN (11098) - LE BRUCHEC Michelle (11365) - LEBLOND (11683) - LEMBEYE Elisabeth (11704) - MARGOTTAT Francis (12291) - MARIA Bertille et Nicolas (11244) - MENDES Thierry (11262) - MINART Henri (11698) - MORIZET Pierre (11668) représenté(e) par VACHER - OGIER-COLLIN Brigitte (11230) - PANABIÈRES Florian (11980) - ROUHER Jean-Claude (11329) - SALAMERO Michel / CHOEZENO M. (11704) - SIAD Bachir (11338) - SOTO Marie-Christine (11683) - TALON Evelyne (11732) - VILLERET Siegfried (11170) représenté(e) par MOREAU VILLERET - WEISS (11265) -

Sont présents ou représentés : 48 / 88 copropriétaires, totalisant 551224 / 1000000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

A+R PAYSAGISTES (11102), BERE Jean (11996), BERNARD M. (11194), BERTRAND (CLAVERIE) Marie-Anne (11995), BOLZ (11365), BONNEUX/COURAU Laurent/Christine (11348), BONNOUVRIER Guillaume (11683), BROCHET Olivier (11668), BROSSETTE René (11828), CARRE Patrice (11185), CELIK Rafael (12116), CLOTAIRE Marie-Laure (11180), DECOUT Née COUTOULY Sandy (11719), DELZANT Sabine (11849), DESILLE / VIGNES Camille / Clément (11683), DOUMERGUE Martine (11019), DOUREL Lucas (11185), DUOLE Igor / FAURE Magali (11683), DUPOUY Patrick # (11265), GATHERON (11996), GILLON Florence et Ludovic (11365), GRIALOU S/C DE MLE GRIALOU Hélène (11290), GUILHEM / PERNOT Annabelle / Eric (10855), JOSSE Benjamin (11719), LABARTHE Agnès (11199), LEFEVRE/CABRIT (11704), LENOBLE / PLUNIAN Mikael / Suzanne (11839), LOGE CONCIERGE (0), MALBERT Jean-Jacques (11996), MANGE Michèle (11180), NAUGE Jean (11996), PERCHEC Céline et Sébastien (11683), PRAT Matthieu (11087), RONDEAUX Marcelle (11202), ROSEN / LESCURE Bogdan / Amandine (11199), SAINT MICHEL M VILATTE (11995), TROKSI Nexhmi (11241), VATURI Lionel (11250), VAYSSIERE Bertrand (11198), VIZCANO / DOCQUIN Emilie / Pierre (11719),

Sont absents ou non représentés : 40 / 88 copropriétaires, totalisant 448776 / 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 Monsieur DAZINIÈRE

Vote(nt) **POUR** : 45 copropriétaires(s) totalisant **517209 / 517209** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **11698 / 528907** tantièmes.

Se sont abstenus : MINART Henri (11698),

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 Monsieur BARRE

Vote(nt) **POUR** : 45 copropriétaires(s) totalisant **517209 / 517209** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **11698 / 528907** tantièmes.

Se sont abstenus : MINART Henri (11698),

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** : 45 copropriétaires(s) totalisant **517209 / 517209** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **11698 / 528907** tantièmes.

Se sont abstenus : MINART Henri (11698),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04**Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2023**

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 01/01/2023 au 31/12/2023 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 : AUBAGUE/LANFRANCHI Agnès et Thomas (11334) (17:23:00) -

Vote(nt) **POUR** : 46 copropriétaires(s) totalisant **528558 / 540241** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **11683 / 540241** tantièmes.

Ont voté contre : SOTO Marie-Christine (11683),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 05**Vote du budget prévisionnel 2024**

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 260.588 euros TTC.

Vote(nt) **POUR** : 46 copropriétaires(s) totalisant **528558 / 540241** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **11683 / 540241** tantièmes.

Ont voté contre : SOTO Marie-Christine (11683),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06**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 2025 arrêté à la somme de 260.588 euros TTC.

Vote(nt) **POUR** : 46 copropriétaires(s) totalisant **528558 / 540241** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **11683 / 540241** tantièmes.

Ont voté contre : SOTO Marie-Christine (11683),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07**Travaux de mise aux normes du raccordement au chauffage**

Le syndic rappelle l'historique de la situation

Depuis sa construction, la résidence CONDORCET est raccordée au réseau de chauffage du Grand-Parc via une sous-station implantée à l'entrée 74. Ces installations sont partagées avec la résidence MONTESQUIEU.

Dans le cadre des travaux de mise aux normes des raccordements de chaque immeuble que doit réaliser la société GRAND PARC ENERGIE (obligation contractuelle imposée par la métropole), la résidence CONDORCET doit mettre aux normes les installations de la sous-station du chauffage dans l'immeuble.

La résidence MONTESQUIEU prend à sa charge le démontage de son raccordement et l'installation en son sein d'une station de raccordement directe.

Sur proposition du syndic, le conseil syndical a validé le fait d'être accompagné par un spécialiste indépendant (Sté SCE - Mr ALBI) afin de contrôler le devis de travaux et de conseiller la résidence.

Le devis de travaux établi par ENGIE SOLUTIONS (via Grand Parc Energie - titulaire du contrat de chauffage et seule habilitée à réaliser ces travaux) s'élève à 52.286,85 euros TTC.

Le syndic a parallèlement cherché à obtenir, pour ces travaux, des aides publiques. Il a reçu une offre de la société HELLIO qui chiffre les aides mobilisables pour ces travaux au titre des Certificats d'Economie d'Energie à 16.511 euros. Il attend une confirmation définitive de ce montant.

Parallèlement, il a demandé à Grand Parc Energie de proposer un financement permettant d'étaler cet investissement dans le cadre du contrat de chauffage.

Compte-tenu de l'absence de certitudes tant sur les travaux proposés que sur les modes de financement et les aides mobilisables, l'assemblée, sur proposition du syndic et du conseil syndical, décide de sursoir à toute décision sur les résolutions 8, 9 et 10. Une assemblée générale spécifique sera organisée à l'automne.

Question n° 08**Vote sur la proposition 1 - Financement direct des travaux**

Conditions de majorité de l'Article 24.

SANS VOTE

Question n° 09**Vote sur la proposition 2 - Financement des travaux par la signature d'un avenant au contrat de chauffage**

Conditions de majorité de l'Article 24.

SANS VOTE

Question n° 10**Délégation au conseil syndical**

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

L'assemblée donne mandat au conseil syndical et au syndic pour négocier au mieux des intérêts de la copropriété la meilleure solution entre la signature d'un avenant au contrat et le financement direct des travaux.

SANS VOTE

Question n° 11

Portillon d'entrée rue des Généraux DUCHE

Le portillon a été vandalisé à deux reprises en 2023.

La réparation s'élève à 1319.53 €TTC. Devant l'importance de ce montant, le conseil syndical s'est demandé s'il n'était pas possible de trouver une solution technique afin de renforcer la qualité de la fermeture.

Après étude, la solution la mieux adaptée serait d'une part d'inverser le sens d'ouverture (la serrure actuelle a été cassée par des coups de pieds) et d'autre part de remplacer la serrure par des ventouses électromagnétiques. Ces travaux s'élèvent à 1781.53 €TTC.

Arrivent en cours de résolution : GIMENEZ Hugues (10983) (18:16:00) -

Question n° 12

Vote de principe sur le maintien fermé du portillon rue des Généraux DUCHE

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée confirme le maintien fermé du portillon d'entrée de la résidence.

Vote(nt) **POUR** : 32 copropriétaires(s) totalisant **367205 / 482494** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 10 copropriétaires(s) totalisant **115289 / 482494** tantièmes.

Ont voté contre : AUBAGUE/LANFRANCHI Agnès et Thomas (11334), BARRE (11719), CHERVALIER (11719), CLAVERIE Françoise (11683), DUBOYS DE LABARRE (11719), GARCIA-PARDO Maria-Francisca (11683), JOURDAN (11098), LE BRUCHEC Michelle (11365), LEMBEYE Elisabeth (11704), WEISS (11265),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 6 copropriétaires(s) totalisant **68730 / 551224** tantièmes.

Se sont abstenus : DAZINIÈRE Francis (11719), DELON (11262), GAUDIN Ghislaine (11364), GIMENEZ Hugues (10983), MERINO (11719), SOTO Marie-Christine (11683),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 13

Vote au choix de la réparation ou de la modification du type de fermeture du portillon

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée décide le changement du sens d'ouverture du portillon et installation d'une ventouse électromagnétique pour un montant de 1.781,53 €.

Vote(nt) **POUR** : 43 copropriétaires(s) totalisant **492773 / 504477** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **11704 / 504477** tantièmes.

Ont voté contre : LEMBEYE Elisabeth (11704),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 4 copropriétaires(s) totalisant **46747 / 551224** tantièmes.

Se sont abstenus : FILLAUD Céline (11683), GARCIA-PARDO Maria-Francisca (11683), MINART Henri (11698), SOTO Marie-Christine (11683),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 14

Information du le DTG-PPPT en cours avec FACIRENOV

Le pré rapport contenant le projet de DTG et de PPT a été transmis au syndic par FACIRENOV.

Avec le conseil syndical, ils prévoient de rencontrer le prestataire pour amender ce projet.

Le rapport définitif sera présenté aux copropriétaires lors d'une assemblée spéciale à l'automne.

Question n° 15

Information sur le compostage

Le départ de copropriétaires a entraîné quelques dysfonctionnements dans le suivi du compostage. Le syndic rappelle qu'il est nécessaire qu'une équipe de copropriétaires assurent le suivi de ces équipements. Le gardien assure l'entretien régulier.

Le syndic interviendra auprès de la métropole pour demander le remplacement des bacs en mauvais état.

Question n° 16**Information sur le sondage réalisé par le conseil syndical relatif à l'utilisation du parking**

Monsieur DAZINIÈRE présente le résultat du sondage.

Question n° 17**Information sur la mise aux normes du règlement de copropriété**

Le projet de modificatif du règlement de copropriété est en cours de d'élaboration.

Le syndic rappelle que si des copropriétaires souhaitent participer à ce travail, ils peuvent lui demander la communication du document.

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

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
