

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

Le **jeudi 15 juin 2023** 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) représentant GATHERON (11996) - BERTRAND (CLAVERIE) Marie-Anne (11995) - BICHSEL Marie-Hélène (11683) - BINOT - RAYNAUD (11184) - BOYER-MALINGE Sylvie (11980) - BROCHET Chloé (11194) - CASAUX-BUSSIERE Martine (11069) - CATOIRE S/C DE MME CATOIRE MICHELE (11244) - CHERVALIER (11719) - CLAVERIE Françoise (11683) représenté(e) par OUDARD Clément - CLERCQ Christine (11245) - DAZINIERE Francis (11719) - DELZANT Sabine (11849) - DERIAU-REINE NARDI (11079) - DOLOMIE (11185) - DOUMERGUE Martine (11019) - DUBOYS DE LABARRE (11719) - DUOLE Igor / FAURE Magali (11683) - DUPLA / DOMINAULT Bernard / Marie-Pascale (11364) représentant DUBLANC (11668) , GOMILA Huguette (11185) , LEJARD Jocelyne (11668) - FILLAUD Céline (11683) - FOURTON Henri (11719) - GARCIA-PARDO Maria-Francisca (11683) - GARRIGOU LAGRANGE (11074) - GAUDIN Ghislaine (11364) - GIMENEZ Hugues (10983) - GRIALOU S/C DE MLE GRIALOU Hélène (11290) - IZARIE Yveline (11683) - LE BRUCHEC Michelle (11365) - LEBLOND (11683) - MALBERT Jean-Jacques (11996) - MARGOTTAT Francis (12291) - MARIA Bertille et Nicolas (11244) - MENDES Thierry (11262) - MERINO (11719) - MINART Henri (11698) - PERCHEC Céline et Sébastien (11683) - ROUHER Jean-Claude (11329) - SALAMERO Michel /CHOEZENO M. (11704) - SIAD Bachir (11338) - SOTO Marie-Christine (11683) - TOUYAGA/STROWGER/BERNARD. STROWGER Laurence (12116) - VAYSSIERE Bertrand (11198) - VILLERET Siegfried (11170) représenté(e) par VILLERET Didier - WEISS (11265) -
sont présents ou représentés : 49 / 88 copropriétaires, totalisant 564406 / 1000000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

A+R PAYSAGISTES (11102), BERE JEAN (11996), BEREGI Yvan (11668), BERNARD M. (11194), BOLZ (11365), BONNEUX/COURAU Laurent/Christine (11348), BONNOUVRIER Guillaume (11683), BROSSETTE RENE (11828), CAPONE Carlo (11719), CARRE Patrice (11185), CLOTAIRE Marie-Laure (11180), DECOUT Sandy (11719), DELON (11262), DESILLE / VIGNES Camille / Clément (11683), DOUREL Lucas (11185), DUPOUY Patrick # (11265), GEORGEOT Liliane S/C M. GEORGEOT Luc et M. L (11250), GILLON Florence et Ludovic (11365), GRALL Jean-Yves (11732), GUILHEM / PERNOT Annabelle / Eric (10855), JOSSE Benjamin (11719), JOURDAN (11098), LABARTHE Agnès (11199), LEFEVRE/CABRIT (11704), LEMBEYE Elisabeth (11704), LENOBLE / PLUNIAN Mikael / Suzanne (11839), LOGE CONCIERGE (0), MANCHION Arlette (11230), MANGE Michèle (11180), MORIZET Pierre (11668), NAUGE Jean (11996), PANABIERES Florian (11980), RONDEAUX Marcelle (11202), ROSEN / LESCURE Bogdan / Amandine (11199), SAINT MICHEL M VILATTE (11995), SOULARUE Romain (11087), TROKSI Nexhmi (11241), VATURI Lionel (11250), VIZCANO / DOCQUIN Emilie / Pierre (11719),
sont absents ou non représentés : 39 / 88 copropriétaires, totalisant 435594 / 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 DAZINIERE Francis

Vote(nt) **POUR** : 45 copropriétaire(s) totalisant **518871 / 518871** 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 Igor DUOLE

Vote(nt) **POUR** : 45 copropriétaire(s) totalisant **518871 / 518871** 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

Vote(nt) **POUR** : 45 copropriétaire(s) totalisant **518871 / 518871** tantièmes.

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

Question n° 04**Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2022**

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 01/01/2022 au 31/12/2022 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 : CATOIRE S/C DE MME CATOIRE MICHELE (11244) (17:35:00) - DELZANT Sabine (11849) (17:22:00) - MARIA Bertille et Nicolas (11244) (17:33:00) - VAYSSIERE Bertrand (11198) (17:35:00) -

Vote(nt) **POUR** : 47 copropriétaire(s) totalisant 541433 / 564406 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant 22973 / 564406 tantièmes.

Ont voté contre : GRIALOU S/C DE MLE GRIALOU Hélène (11290), SOTO Marie-Christine (11683),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 05**Quitus au syndic**

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale décide d'accorder son quitus plein et entier au syndic pour sa gestion

Vote(nt) **POUR** : 48 copropriétaire(s) totalisant 552723 / 564406 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 11683 / 564406 tantièmes.

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

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06**Désignation du syndic**

Conditions de majorité de l'Article 25.

L'assemblée générale renouvelle le cabinet Liquidard Syndic aux fonctions de syndic.

Le présent mandat entrera en vigueur à compter du 01/07/2023 et se poursuivra jusqu'au 30/06/2026. L'assemblée générale accepte le contrat joint à la convocation en ses dispositions et ses modalités. Elle mandate le Président de cette assemblée pour signer le contrat de syndic en fin de séance.

Vote(nt) **POUR** : 49 copropriétaire(s) totalisant 564406 / 1000000 tantièmes.

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

Question n° 07**Désignation des membres du Conseil Syndical**

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

Après avoir rappelé les membres sortants et avoir procédé à l'appel des candidats, le Président de l'assemblée passe au vote. L'assemblée générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical

Candidatures : Mmes AUBAGUE et MERINO, Messieurs BARRE, DAZINIÈRE, DUOLE, DUPLA, GIMENEZ et PERCHEC.

Vote(nt) **POUR** : 49 copropriétaire(s) totalisant 564406 / 1000000 tantièmes.

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

Question n° 08**vote du budget prévisionnel 2023**

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 250 767.00 euros TTC.

Vote(nt) **POUR** : 48 copropriétaire(s) totalisant 552723 / 564406 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 11683 / 564406 tantièmes.

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

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 09**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 250 767.00 euros TTC.

Vote(nt) **POUR** : 48 copropriétaire(s) totalisant **552723 / 564406** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **11683 / 564406** tantièmes.

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

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 10**Information relative à la procédure judiciaire ATAL**

Le syndic a reçu l'arrêt de la cour d'Appel condamnant la copropriété à versé à Mr ATAL la somme de 18.259,67 €. La cour justifie sa décision en requalifiant le contrat en un contrat à temps plein et à durée indéterminée.

Même si cela peut sembler inique, c'est la stricte application de la règle au détriment des nécessités des fonctions de chaque gardien ou employé. S'agissant d'une décision au fond, il nous a été déconseillé d'aller en cassation.

Le syndic a obtenu une prise en charge des dommages et intérêts et des compensations des frais de procédure (art 700) : soit 10.247,92 €. Il restera à la charge de la copropriété 8.011,75 € correspondant aux salaires et indemnités de départ. Parallèlement, il a obtenu une compensation complémentaire de 4.393 euros au titre des frais d'avocats.

Question n° 11**Information sur la signature du traité particulier relatif au contrat de chauffage**

Le syndic et le conseil syndical informent l'assemblée sur le traité particulier instauré par Grand-Parc Energies de façon provisoire conséquence de la flambée des prix de l'énergie.

Question n° 12**Informations relatives aux travaux votés en 2023**

-Remplacement des machines de traction des ascenseurs : les travaux sont prévus à l'automne.

-Diagnostic technique global : le diagnostic est en cours et sera produit d'ici octobre.

Question n° 13**Information relative à la cession de parcelle à la métropole et sur les travaux de réfection de l'éclairage du parking**

Le syndic informe l'assemblée que l'acte de vente a été signé et les fonds versés au syndicat au mois de mai.

Le conseil syndical et le syndic travaillent sur les travaux de remplacement des lampadaires (enlèvement des anciens et installation de nouveaux uniquement sur la partie centrale).

Question n° 14**Mise à disposition d'un code permettant l'ouverture du portillon rue des Généraux DUCHE**

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

Plusieurs copropriétaires ont demandé s'il était possible de mettre en place un code permettant l'ouverture du portillon.

Il sera donc demandé à l'assemblée générale de se prononcer sur cette question.

Vote(nt) **POUR** : 16 copropriétaire(s) totalisant **185501 / 1000000** tantièmes.

Ont voté pour : AUBAGUE/LANFRANCHI Agnès et Thomas (11334), BOYER-MALINGE Sylvie (11980), BROCHET Chloé (11194), CHERVALIER (11719), DAZINIÈRE Francis (11719), DOUMERGUE Martine (11019), DUBOYS DE LABARRE (11719), DUOLE Igor / FAURE Magali (11683), GRIALOU S/C DE MLE GRIALOU Hélène (11290), IZARIE Yveline (11683), LEBLOND (11683), MENDES Thierry (11262), MERINO (11719), MINART Henri (11698), SOTO Marie-Christine (11683), TOUYAGA/STROWGER/BERNARD. STROWGER Laurence (12116),

Vote(nt) **CONTRE** : 25 copropriétaire(s) totalisant **287886 / 1000000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 8 copropriétaire(s) totalisant **91019 / 1000000** tantièmes.

Se sont abstenus : BICHSEL Marie-Hélène (11683), BINOT - RAYNAUD (11184), CLAVERIE Françoise (11683), DELZANT Sabine (11849), GARRIGOU LAGRANGE (11074), GIMENEZ Hugues (10983), LE BRUCHEC Michelle (11365), VAYSSIERE Bertrand (11198),

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

Question n° 15**Mise aux normes du règlement de copropriété**

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

Le syndic informe les copropriétaires que le règlement de copropriété doit mentionner, le cas échéant, la création et la consistance des lots transitoires ainsi que l'existence de parties communes spéciales ou à jouissance privative. Il résulte des articles 206 et 209 de la loi ELAN que les syndicats des copropriétaires doivent, le cas échéant, mettre en conformité leur règlement de copropriété.

Ayant été informée de l'obligation de mise en conformité du règlement de copropriété prévue par les articles 206 et 209 de la loi ELAN, et après avoir étudié les devis joints à la convocation, l'assemblée générale décide de faire réaliser un audit du règlement de copropriété par AGEO pour un montant de 516.00 € TTC.

L'assemblée générale désigne la société AGEO pour rédiger une mise en harmonie du règlement de copropriété pour un montant de 3360.00 € TTC.

Ce montant sera exigible le 01/10/2023 et réparti entre les copropriétaires en fonction de leurs tantièmes généraux.

Vote(nt) **POUR** : 44 copropriétaire(s) totalisant 505733 / 1000000 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant 46954 / 1000000 tantièmes.

Ont voté contre : BARRE (11719), BERTRAND (CLAVERIE) Marie-Anne (11995), CATOIRE S/C DE MME CATOIRE MICHELE (11244), GATHERON (11996),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 11719 / 1000000 tantièmes.

Se sont abstenus : DUBOYS DE LABARRE (11719),

Résolution adoptée 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

Les scrutateurs

Le secrétaire

Mr DAZINIÈRE Francis

Mr Igor DUOLE


LE SYNDIC

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

 VIALINK





Signatures électroniques



MICHEL AUDIBERT

Signé électroniquement
le 21/06/2023 à 13h17 UTC



IGOR DUOLE

Signé électroniquement
le 23/06/2023 à 14h34 UTC



FRANCOIS DAZINIÈRE

Signé électroniquement
le 23/06/2023 à 21h54 UTC



