

**PROCES VERBAL**  
**ASSEMBLEE DU 24 juin 2024**

**Syndicat des Copropriétaires**  
**RESIDENCE ETENDARD ABC**

A rappeler impérativement  
N/Réf. : 4231/AG27118

PESSAC, le 24 juin 2024

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 24/06/2024**  
**RESIDENCE ETENDARD ABC**  
**54 RUE EUGENE LEROY 33800 BORDEAUX**

L'an deux mille vingt-quatre,  
Le vingt-quatre juin à 18h00,  
Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le Syndic PICHET IMMO. SERVICES par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

**RESOLUTION 1 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



**RESOLUTION 2 : ELECTION DU SCRUTATEUR**

Majorité : Titre

**RESOLUTION 2.1 : Élection de MME AUDET CORINNE**

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales



**RESOLUTION 2.2 : Élection de M./MME CARRIE MARC**

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales



**RESOLUTION 3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



**RESOLUTION 4 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2023**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



**RESOLUTION 5 : DEMANDE DU COPROPRIETAIRE MENDES POUR LE LOT 90 (LOGEMENT A12) :  
AFFECTATION DES DEGREVEMENTS SUR FACTURES D'EAU 2023 SUITE A SURCONSOMMATION POUR  
FUITE SUR RESEAU NON ACCESSIBLE**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges générales Bat.A/B/C/G



**RESOLUTION 6 : APUREMENT D'APPELS DE FONDS REALISES SUITE A L'EXECUTION DE TRAVAUX VOTES**

Majorité : Titre

**RESOLUTION 6.1 : APUREMENT DU COMPTE TRAVAUX T9 - NETTOYAGE DES PARKINGS**

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales



**RESOLUTION 6.2 : APUREMENT DU COMPTE TRAVAUX TB - DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL**

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges communes generales



**RESOLUTION 6.3 : APUREMENT DU COMPTE TRAVAUX TD - REMPLACEMENT DES ECLAIRAGES  
DU PARKING SOUTERRAIN**

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges GARAGES



**RESOLUTION 6.4 : APUREMENT DU COMPTE TRAVAUX TG - REMPLACEMENT DE MATERIEL  
INCENDIE AU PARKING SOUS-SOL**

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges GARAGES



**RESOLUTION 6.5 : APUREMENT DU COMPTE TRAVAUX TL - REMPLACEMENT DES PORTES CABINE  
DES ASCENSEURS DU BATIMENT A**

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges Ascenseur A



<b>RESOLUTION 6.6 : APUREMENT DU COMPTE TRAVAUX TO - REMPLACEMENT DE LA MOTORISATION DES ASCENSEURS DU BATIMENT B</b>	✓
Majorité : <i>Article24</i> – Base de répartition : <i>Charges Ascenseur B</i>	
<b>RESOLUTION 6.7 : APUREMENT DU COMPTE TRAVAUX TV - CORRECTIF DU NEZ DE DALLE DE BALCON DU LOGEMENT A32</b>	✓
Majorité : <i>Article24</i> – Base de répartition : <i>Charges Batiment A</i>	
<b>RESOLUTION 6.8 : RESTITUTION DES FONDS DU COMPTE TRAVAUX TA - NETTOYAGE DE LA CAGE D'ESCALIER ET DES DEUX SAS MENANT AU PARKING SOUTERRAIN</b>	✓
Majorité : <i>Article24</i> – Base de répartition : <i>Charges communes generales</i>	
<b>RESOLUTION 6.9 : RESTITUTION DES FONDS DU COMPTE TRAVAUX TE - PROCEDURE CONTRE NEXITY EN PERTE DE CHANCE SUR SUBVENTION AMO</b>	✓
Majorité : <i>Article24</i> – Base de répartition : <i>Charges communes generales</i>	
<b>RESOLUTION 7 : COMPTE RENDU D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL POUR L'EXERCICE A CLOTURER</b>	
Majorité : <i>SansVote</i>	
<b>RESOLUTION 8 : DESIGNATION DU SYNDIC</b>	✓
Majorité : <i>Article25</i> – Base de répartition : <i>Charges communes generales</i>	
<b>RESOLUTION 9 : REVISION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 (N+1)</b>	✓
Majorité : <i>Article24</i> – Base de répartition : <i>Charges communes generales</i>	
<b>RESOLUTION 10 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 (N+2)</b>	✓
Majorité : <i>Article24</i> – Base de répartition : <i>Charges communes generales</i>	
<b>RESOLUTION 11 : FIXATION DU MONTANT DU FONDS TRAVAUX (DISPOSITION ALUR - OBLIGATIONS AU 01/01/2017)</b>	✓
Majorité : <i>Article25</i> – Base de répartition : <i>Charges communes generales</i>	
<b>RESOLUTION 12 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL</b>	
Majorité : <i>Titre</i>	
<b>RESOLUTION 12.1 : Élection de Mme AUDET CORINNE</b>	✓
Majorité : <i>Article25</i> – Base de répartition : <i>Charges communes generales</i>	
<b>RESOLUTION 12.2 : Élection de Ste DERIM POUR LE COMPTE DE LA SCI EUROBOR</b>	✓
Majorité : <i>Article25</i> – Base de répartition : <i>Charges communes generales</i>	
<b>RESOLUTION 12.3 : Élection de M. BELONDRADE MICHEL</b>	✓
Majorité : <i>Article25</i> – Base de répartition : <i>Charges communes generales</i>	
<b>RESOLUTION 12.4 : Élection de M. BRODU NICOLAS</b>	✓
Majorité : <i>Article25</i> – Base de répartition : <i>Charges communes generales</i>	
<b>RESOLUTION 12.5 : Élection de M./Mme CARRIE MARC</b>	✓
Majorité : <i>Article25</i> – Base de répartition : <i>Charges communes generales</i>	
<b>RESOLUTION 12.6 : Élection de M. COUTANCEAU JEAN BAPTISTE</b>	✓
Majorité : <i>Article25</i> – Base de répartition : <i>Charges communes generales</i>	
<b>RESOLUTION 12.7 : Élection de M./Mme DEJARDIN HORGUES TRISTAN</b>	✓
Majorité : <i>Article25</i> – Base de répartition : <i>Charges communes generales</i>	
<b>RESOLUTION 12.8 : Élection de M. FOURNIER JACQUES</b>	✓
Majorité : <i>Article25</i> – Base de répartition : <i>Charges communes generales</i>	
<b>RESOLUTION 12.9 : Élection de M./Mme MIGNOT MARIE PASCALE</b>	✓
Majorité : <i>Article25</i> – Base de répartition : <i>Charges communes generales</i>	
<b>RESOLUTION 12.10 : Élection de SCI LAVAUGUYOT</b>	✓
Majorité : <i>Article25</i> – Base de répartition : <i>Charges communes generales</i>	

<p><b>RESOLUTION 12.11 : Élection de M./Mme MAURIN Thomas/Isabelle</b> Majorité : <i>Article25</i>– Base de répartition : <i>Charges communes generales</i></p>	✓
<p><b>RESOLUTION 13 : DISPENSE AU CONSEIL SYNDICAL DE MISE EN CONCURRENCE DU SYNDIC</b> Majorité : <i>Article25</i> – Base de répartition : <i>Charges communes generales</i></p>	✓
<p><b>RESOLUTION 14 : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE</b> Majorité : <i>Article25</i> – Base de répartition : <i>Charges communes generales</i></p>	✓
<p><b>RESOLUTION 15 : AUTORISATION D'ENGAGEMENT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL</b> Majorité : <i>Article25</i> – Base de répartition : <i>Charges communes generales</i></p>	✓
<p><b>RESOLUTION 16 : MISE EN CONCURRENCE DES ENTREPRISES</b> Majorité : <i>Article25</i> – Base de répartition : <i>Charges communes generales</i></p>	✓
<p><b>RESOLUTION 17 : REALISATION DU PROJET DE PLAN PLURI-ANNUEL TRAVAUX</b> Majorité : <i>Titre</i></p>	
<p><b>RESOLUTION 17.1 : CHOIX DE L'ENTREPRISE</b> Majorité : <i>Majorité simple</i>– Base de répartition : <i>Charges communes generales</i></p>	✓
<p><b>RESOLUTION 18 : TRAVAUX DE REMPLACEMENT D'UNE POMPE DE SURPRESSEUR DESSERVANT LES BATIMENTS A ET B</b> Majorité : <i>Titre</i></p>	
<p><b>RESOLUTION 18.1 : PROPOSITION DE L'ENTREPRISE TECHNIO</b> Majorité : <i>Article24</i>– Base de répartition : <i>Charges batiments A/B/C</i></p>	✓
<p><b>RESOLUTION 18.2 : MANDAT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR ETUDIER D'AUTRES PROPOSITIONS</b> Majorité : <i>Article25</i>– Base de répartition : <i>Charges batiments A/B/C</i></p>	✗
<p><b>RESOLUTION 18.3 : MONTANT DES HONORAIRES DU SYNDIC</b> Majorité : <i>Article24</i>– Base de répartition : <i>Charges batiments A/B/C</i></p>	✓
<p><b>RESOLUTION 18.4 : MODALITE DE REPARTITION</b> Majorité : <i>Article24</i>– Base de répartition : <i>Charges batiments A/B/C</i></p>	✓
<p><b>RESOLUTION 19 : TRAVAUX DE POSE D'UNE PORTE BARREAUEE SUR LE PALIER D'ACCES A LA TOITURE TERRASSE DES BATIMENTS A/B/C</b> Majorité : <i>Titre</i></p>	
<p><b>RESOLUTION 19.1 : CHOIX DE L'ENTREPRISE - BATIMENT A</b> Majorité : <i>Majorité simple</i>– Base de répartition : <i>Charges Batiment A</i></p>	✓
<p><b>RESOLUTION 19.2 : CHOIX DE L'ENTREPRISE - BATIMENT B</b> Majorité : <i>Article24</i>– Base de répartition : <i>Charges Batiment B</i></p>	✓
<p><b>RESOLUTION 19.3 : CHOIX DE L'ENTREPRISE - BATIMENT C</b> Majorité : <i>Article24</i>– Base de répartition : <i>Charges Batiment C</i></p>	✗
<p><b>RESOLUTION 19.4 : MONTANT DES HONORAIRES DU SYNDIC</b> Majorité : <i>Article24</i>– Base de répartition : <i>Charges batiments A/B/C</i></p>	✓
<p><b>RESOLUTION 20 : TRAVAUX D'INSTALLATION D'UN SYSTEME DE VIDEOSURVEILLANCE EN PARTIES COMMUNES ET AUTORISATION DE CONSULTATION ET DE COMMUNICATION DES ENREGISTREMENTS AUX FORCES DE L'ORDRE</b> Majorité : <i>Titre</i></p>	
<p><b>RESOLUTION 20.1 : PROPOSITION DE LA SOCIETE ANTELEC 33 (ACHAT DE MATERIEL)</b> Majorité : <i>Article24</i>– Base de répartition : <i>Charges générales Bat.A/B/C/G</i></p>	✗
<p><b>RESOLUTION 20.2 : PROPOSITION DE LA SOCIETE SODITEL (ACHAT DE MATERIEL)</b> Majorité : <i>Article24</i>– Base de répartition : <i>Charges générales Bat.A/B/C/G</i></p>	✗

**RESOLUTION 20.3 : PROPOSITION DE LA SOCIETE VIDEOCONSULT (LOCATION DE MATERIEL)**

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges générales Bat.A/B/C/G



**RESOLUTION 20.4 : MANDAT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR ETUDIER D'AUTRES PROPOSITIONS**

Majorité : Article25– Base de répartition : Charges générales Bat.A/B/C/G



**RESOLUTION 20.5 : MONTANT DES HONORAIRES DU SYNDIC**

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges générales Bat.A/B/C/G



**RESOLUTION 20.6 : MODALITE DE REPARTITION**

Majorité : Article24– Base de répartition : Charges générales Bat.A/B/C/G



**RESOLUTION 20.7 : AUTORISATION DE CONSULTATION D'ENREGISTREMENT ET TRANSMISSION DES ENREGISTREMENTS AUX FORCES DE L'ORDRE**

Majorité : Article25– Base de répartition : Charges générales Bat.A/B/C/G



**RESOLUTION 21 : POINT SUR LES PROCEDURES**

Majorité : SansVote

**RESOLUTION 22 : INFORMATIONS DIVERSES - VIE DE LA COPROPRIETE**

Majorité : SansVote

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

---

**RESOLUTION 1 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



M. COUTANCEAU JEAN BAPTISTE a été élu président de séance.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 48 copropriétaires représentant 106893 / 106893 tantièmes

**Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 1250 / 108143 tantièmes

M. BELONDRADE MICHEL (786), MME LEGOFF AZELINE (464)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 106893 / 106893 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 2 : ELECTION DU SCRUTATEUR**

Majorité : Titre

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne M. CARRIE MARC et Mme AUDET Corinne en qualité de Scrutateurs.

---

**RESOLUTION 2.1 : Élection de MME AUDET CORINNE**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



MME AUDET CORINNE a été élue scrutatrice de séance.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 48 copropriétaires représentant 106893 / 106893 tantièmes

**Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 1250 / 108143 tantièmes

M. BELONDRADE MICHEL (786), MME LEGOFF AZELINE (464)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 106893 / 106893 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 2.2 : Élection de M./MME CARRIE MARC**



Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales

M./CARRIE MARC a été élu scrutateur de séance.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 48 copropriétaires représentant 106893 / 106893 tantièmes

**Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 1250 / 108143 tantièmes

M. BELONDRADE MICHEL (786), MME LEGOFF AZELINE (464)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 106893 / 106893 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 3 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



MME ALOE Emilie représentant PICHET IMMOBILIER SERVICES a été élue secrétaire de séance.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 48 copropriétaires représentant 106893 / 106893 tantièmes

**Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 1250 / 108143 tantièmes

M. BELONDRADE MICHEL (786), MME LEGOFF AZELINE (464)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 106893 / 106893 tantièmes.**

Après ouverture de la séance à : 13h11. Le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires présents et représentés et annonce :

Présent(s) et représenté(s)	50 copropriétaire(s)	Représentant	108143 / 152000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	10 copropriétaire(s)	Représentant	7517 / 152000 tantièmes
Absent(s)	83 copropriétaire(s)	Représentant	43857 / 152000 tantièmes

**Liste des absents**

SAS ADOURLAND REP M/MME BESINAU (709), M. AFFARI KAMEL (956), M. ALBRECHT GILLES (554), SCI ALLAU (2226), M. BACQUE FRANCOIS (90), MME BARBIERI CHANTAL (405), M. BERZUNCES STEPHANE (491), M. BIGOURDAN Patrick (101), M./MME BONNELLE (856), M./MME BRESSON JEAN LOUIS (90), M./MME CALAVIA Eveline (510), M./MME CASSIN JEAN BAPTISTE (413), MME CHANOUNY DENISE (437), MME CLERENS VIRGINIE (90), INDIV CORMARIE MARIE CHRISTINE ET OLIVIER (90), M./MME COURTOIS OU BARRAU STEPHANE OU ELODIE (413), MME CUVILLIER-TEYCHENNE (445), MME D'ANTRAS ANNE (90), MME DAFF MYRIAM (517), SCI DAGOT-DUBOURG (696), MME DARRACQ FRANCINE (90), M. DE WATRIGANT JEAN LOUIS ou SABINE (101), M. DI GIOVANNA FAUSTO (1080), M. DINANT ALAIN (750), M. DORLEAC ERIC (758), MMES DOUSDEBES NADEGE OU CHLOE (1003), MME DUCLA JOCELYNE (1187), SUCC DUPUY (851), M. FERRY GUILLAUME (101), MME FLEISCHMANN VERONIQUE (90), M./MME GAUTIER BRUNO OU MARIE-LAURE (462), INDIV GENEFIM (2586), M. GIRAUD DAVID (539), M./MME GRAILHE CHRISTIAN (501), M. JOUANNIC JEAN LUC (90), M./MME LAFFARGUE CAILLIET DAVID OU MATHILDE (507), M. LE METAIS MARC (101), M. LEDOUX LIONEL (473), M. LELONG PHILIPPE (1087), INDIV LEONARD (180), INDIV LEONARD DANIEL (10), M./MME LEPPERT BERNARD (872), SCI LES ACACIAS (429), MME LORETTE ANNE LISE (497), MME MAITRE CATHERINE (180), M. MARGUERITE MATHIEU (750), INDIV MARTINEZ OU CARBALLED A INES OU ERIC (995), M./MME MARTUNG OU ARRAUD JEROME OU JENNIFER (361), MME MAUCOR JEANNETTE (891), MME MAURY CHRISTIANE (716), SARL MOCKINGBIRDS LOCATION (379), M. MONTEIRO NETO THERENE DAVID (352), M. OUDARD FRANCK (382), M./MME PALLU DES REAUX MICHEL (101), M. PAZOS GABRIEL (636), M./MME PERCY OU BIDABURU Pierre-Louis Ou Nerea (445), M./MME PERRINEAU / PEENAERT (482), M. PLAS LUDOVIC (180), M. PONS PHILIPPE (514), MME RAVELOJAONA NANTENAINA (439), MME RETAIL ANNE LISE (90), SARL RIBI (90), M. ROCHER FLORENT (832), M. ROULLAND ARTHUR (517), M./MME ROY JAMES (772), M./MME SAINT MACARY MICHEL (421), MME SALLABERRY GISELA (90), MME SANDIN ELVIRA (1107), M./MME SCHATZ OLIVIER (90), MME SERYAT MARGUERITE (1028), MME SIGNAT FABIENNE NATHALIE (1148), M. SIMONNET JACQUES (101), M. SOUCHAL ALEXANDRE (456), M. SOUM HERVE (1125), M./MME SZKUDLAREK CLAUDE (491), M./MME TAGHON/THOMAS JEREMY/CELINE (90), M./MME TAUSKY DOMINIQUE (90), M./MME TELLIER JEAN PIERRE (90), MME THERME PATRICIA (345), MME TROUGNOU LUCILE (995), M. ULLMANN DIDIER (90), M./MME VARGAS BALLADARES CARLOS OU SABINE (314), M. VIDAL PHILIPPE (1158)

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

Puis il dépose sur le bureau, et met à la disposition des copropriétaires :

- Le règlement de copropriété,
- La feuille de présence,
- La justification de la convocation régulière à l'assemblée,
- Le double de la lettre de convocation,
- Les pouvoirs,
- Le livre des procès-verbaux.

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

---

#### **RESOLUTION 4 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2023**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : *Charges communes générales*



L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice du **01/01/2023** au **31/12/2023** selon le relevé général des dépenses ainsi que les annexes 1 à 5 (Loi SRU) conformes au décret du 14 Mars 2005 jointes à la convocation.

Par conséquent, les dépenses sont approuvées :

- pour un montant total de charges à répartir de **230 614.82 €**
- et un budget voté à hauteur de 229 175.00 €
- soit un solde débiteur de 1 439.82 €

#### Observations :

- *augmentation des frais d'affranchissement (frais de timbres sur les appels de fonds)*
- *honoraires de vacation du syndic dans le cadre des référés préventifs (présence aux expertises transmission de documents)*
- *taxe foncière 2022 reçue en différée et intégrée aux dépenses 2023*
- *2 primes de 1000 € allouées au gardien en février et décembre 2023*
- *rondes de vigile sur chacun des bâtiments lors des vacances de l'employé d'immeuble en mai*
- *remplacement d'un tronçon de canalisation d'eau fuyarde au bâtiment A*
- *remplacement de la platine d'accès et interphonie du bâtiment B*
- *pose de grilles au niveau des trappes de désenfumage de chaque cage d'escalier pour empêcher l'accès en toiture*
- *remplacement de matériel de lutte contre incendie dans le parking sous-sol*
- *remplacement d'un récepteur du portail basculant du parking sous-sol*

Les pièces justificatives des charges, conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 sont mises à la disposition des copropriétaires :

- En nos bureaux sis 20/24 avenue de Canteranne - Pessac (33600)
- Sur demande des copropriétaires intéressés
- Durant toute la période comprise entre la réception de la convocation et la tenue de l'assemblée générale.

Par ailleurs, il est porté à la connaissance des copropriétaires que les pièces justificatives des charges de copropriété ont été soumises à la vérification de vos représentants au conseil syndical en date du 29/04/2024

\*NOTA : Nous vous rappelons que si la copropriété perçoit des revenus au titre de la location de parties communes consentie à des tiers (surface de toiture pour l'implantation d'une antenne de téléphonie, caves, emplacements de stationnement, panneau publicitaire, etc ...), il vous appartient d'en déclarer le montant de votre quote-part en même temps que vos revenus d'activités sur votre déclaration annuelle de revenus.  
Vous trouverez le montant correspondant sur l'état annuel des dépenses.

#### Résultat du vote :

**Ont voté pour :** 50 copropriétaires représentant 108143 / 108143 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 108143 / 108143 tantièmes.**

---



**RESOLUTION 5 : DEMANDE DU COPROPRIETAIRE MENDES POUR LE LOT 90 (LOGEMENT A12) : AFFECTATION DES DEGREVEMENTS SUR FACTURES D'EAU 2023 SUITE A SURCONSOMMATION POUR FUITE SUR RESEAU NON ACCESSIBLE**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges générales Bat.A/B/C/G

A la suite d'une fuite d'eau sur réseau privatif d'alimentation en eau froide du logement A12, le copropriétaire M. MENDES demande l'affectation exclusive des sommes de 473.49 € et de 710.08 € correspondant aux dégrèvements sur factures d'eau obtenus suite à démarches du syndic de copropriété sur présentation de justificatif de réparation.

**RESOLUTION :**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, prend acte de l'origine de ces dégrèvements, et décide d'affecter les sommes perçues, respectivement d'un montant de 473.49 € et de 710.08 €, exclusivement au copropriétaire MENDES pour le lot n°90.

L'inscription de ces sommes au crédit du compte copropriétaire sera effectuée lors de la répartition définitive de l'exercice comptable 2023.

**L'AG demande à ce qu'il soit évalué et communiqué au conseil syndical :**

- **le coût d'un contrat avec relève trimestrielle des sous-compteurs**
- **le coût d'un contrat avec sous-compteurs équipés de télérelèves**

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 45 copropriétaires représentant 75446 / 75446 tantièmes

**Se sont abstenus :** 5 copropriétaires représentant 3060 / 78506 tantièmes

M. AUDEBERT Laure et Julien (1148), M. COUTURIER MICHEL (572), M./MME DE LAVENERE-LUSSAN OLIVIER (90), MME ENGELIBERT THERESE (786), MME LEGOFF AZELINE (464)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 75446 / 75446 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 6 : APUREMENT D'APPELS DE FONDS REALISES SUITE A L'EXECUTION DE TRAVAUX VOTES**

Majorité : Titre

**RESOLUTION 6.1 : APUREMENT DU COMPTE TRAVAUX T9 - NETTOYAGE DES PARKINGS**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes générales



**HISTORIQUE :**

*Rappel Résolution n°12 - AGO du 30/11/2020 ayant décidé : Travaux de nettoyage du parking souterrain*

**RESOLUTION :**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, prend acte de la réalisation des travaux et décide de procéder à l'apurement et à la répartition comptable comme suit :

Montant voté :	4 516.00 €
Montant appelé :	4 516.00 €
Montant réglé :	4 416.00 €
<b>Solde Compte Travaux</b>	<b>100.00 € CREDITEUR</b>


Par conséquent, l'assemblée générale donne quitus des travaux et son accord au syndic pour clôturer le compte travaux.

**NOTA : Le solde de répartition qui en découle sera réparti selon la clé CHARGES COMMUNES GENERALES**

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 50 copropriétaires représentant 108143 / 108143 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 108143 / 108143 tantièmes.**

**RESOLUTION 6.2 : APUREMENT DU COMPTE TRAVAUX TB - DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL**Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales **HISTORIQUE :***Rappel Résolution n°14 - AGO du 25/05/2021 ayant décidé : Réalisation du Diagnostic Technique Global***RESOLUTION :**


L'assemblée générale, après en avoir délibéré, prend acte de la réalisation des travaux et décide de procéder à l'apurement et à la répartition comptable comme suit :

Montant voté :	9 360.00 Euro
Montant appelé :	9 359.48 Euro
Montant réglé :	9 360.00 Euro
<b>Solde Compte Travaux</b>	<b>0.52 Euro DEBITEUR</b>

Par conséquent, l'assemblée générale donne quitus des travaux et son accord au syndic pour clôturer le compte travaux.

*NOTA : Le solde de répartition qui en découle sera réparti selon la clé CHARGES COMMUNES GENERALES***Résultat du vote :****Ont voté pour :** 49 copropriétaires représentant 107679 / 107679 tantièmes**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 464 / 108143 tantièmes


MME LEGOFF AZELINE (464)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 107679 / 107679 tantièmes.****RESOLUTION 6.3 : APUREMENT DU COMPTE TRAVAUX TD - REMPLACEMENT DES ECLAIRAGES DU PARKING SOUTERRAIN**Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges GARAGES **HISTORIQUE :***Rappel Résolution n°19 - AGO du 25/05/2021 et résolution n°22 - AGO du 28/06/2022 - ayant décidé : Remplacement des éclairages du parking souterrain***RESOLUTION :**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, prend acte de la réalisation des travaux et décide de procéder à l'apurement et à la répartition comptable comme suit :

Montant voté :	1 857.10 Euro
Montant appelé :	1 856.84 Euro
Montant réglé :	1 857.10 Euro
<b>Solde Compte Travaux</b>	<b>0.26 Euro DEBITEUR</b>

Par conséquent, l'assemblée générale donne quitus des travaux et son accord au syndic pour clôturer le compte travaux.

*NOTA : Le solde de répartition qui en découle sera réparti selon la clé CHARGES PARKING SOUTERRAIN***Résultat du vote :****Ont voté pour :** 22 copropriétaires représentant 6546 / 6546 tantièmes**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 6546 / 6546 tantièmes.****RESOLUTION 6.4 : APUREMENT DU COMPTE TRAVAUX TG - REMPLACEMENT DE MATERIEL INCENDIE AU PARKING SOUS-SOL**Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges GARAGES **HISTORIQUE :**



Rappel Résolution n°23 - AGO du 28/06/2022 - ayant décidé : Mise en conformité du matériel incendie du parking souterrain

**RESOLUTION :**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, prend acte de la réalisation des travaux et décide de procéder à l'apurement et à la répartition comptable comme suit :

Montant voté :	4 568.62 Euro + 350.00 € d'honoraires
Montant appelé :	4 918.77 Euro
Montant réglé :	5 299.23 Euro
<b>Solde Compte Travaux</b>	<b>380.46 Euro DEBITEUR</b>

Par conséquent, l'assemblée générale donne quitus des travaux et son accord au syndic pour clôturer le compte travaux.

NOTA : Le solde de répartition qui en découle sera réparti selon la clé CHARGES PARKING SOUTERRAIN

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 22 copropriétaires représentant 6546 / 6546 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 6546 / 6546 tantièmes.

---

**RESOLUTION 6.5 : APUREMENT DU COMPTE TRAVAUX TL - REMPLACEMENT DES PORTES CABINE DES ASCENSEURS DU BATIMENT A**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges Ascenseur A



**HISTORIQUE :**

Rappel Résolution n°24 - AGO du 28/06/2022 ayant décidé de travaux de remplacement des portes cabines des ascenseurs du bâtiment A

**RESOLUTION :**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, prend acte de la réalisation des travaux et décide de procéder à l'apurement et à la répartition comptable comme suit :

Montant voté :	20 871.40 Euro
Montant appelé :	20 871.39 Euro
Montant réglé :	18 671.40 Euro
<b>Solde Compte Travaux</b>	<b>2 199.99 Euro CREDITEUR</b>

Par conséquent, l'assemblée générale donne quitus des travaux et son accord au syndic pour clôturer le compte travaux.

NOTA : Le solde de répartition qui en découle sera réparti selon la clé CHARGES ASCENSEUR A

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 15 copropriétaires représentant 11540 / 11540 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 11540 / 11540 tantièmes.

---

**RESOLUTION 6.6 : APUREMENT DU COMPTE TRAVAUX TO - REMPLACEMENT DE LA MOTORISATION DES ASCENSEURS DU BATIMENT B**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges Ascenseur B



**HISTORIQUE :**

Rappel Résolution n°25 - AGO du 28/06/2022 ayant décidé de travaux de remplacement de la motorisation des ascenseurs du bâtiment B

**RESOLUTION :**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, prend acte de la réalisation des travaux et décide de procéder à l'apurement et à la répartition comptable comme suit :

Montant voté :	31 494.40 €
Montant appelé :	31 494.36 €
Montant réglé :	31 494.40 €
<b>Solde Compte Travaux</b>	<b>0.04 € DEBITEUR</b>

Par conséquent, l'assemblée générale donne quitus des travaux et son accord au syndic pour clôturer le compte travaux.

*NOTA : Le solde de répartition qui en découle sera réparti selon la clé CHARGES ASCENSEUR B*

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 30 copropriétaires représentant 24710 / 24710 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 24710 / 24710 tantièmes.**

**RESOLUTION 6.7 : APUREMENT DU COMPTE TRAVAUX TV - CORRECTIF DU NEZ DE DALLE DE BALCON DU LOGEMENT A32**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges Batiment A



**HISTORIQUE :**

*Rappel Résolution n°19 - AGO du 05/07/2023 ayant décidé de travaux correctifs d'un nez de dalle au niveau du balcon du logement A32*

**RESOLUTION :**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, prend acte de la réalisation des travaux et décide de procéder à l'apurement et à la répartition comptable comme suit :

Montant voté :	1 666.50 €
Montant appelé :	1 666.51 €
Montant réglé :	1 666.50 €
<b>Solde Compte Travaux</b>	<b>0.01 € CREDITEUR</b>

Par conséquent, l'assemblée générale donne quitus des travaux et son accord au syndic pour clôturer le compte travaux.

*NOTA : Le solde de répartition qui en découle sera réparti selon la clé CHARGES BATIMENT A*

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 15 copropriétaires représentant 11540 / 11540 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 11540 / 11540 tantièmes.**

**RESOLUTION 6.8 : RESTITUTION DES FONDS DU COMPTE TRAVAUX TA - NETTOYAGE DE LA CAGE D'ESCALIER ET DES DEUX SAS MENANT AU PARKING SOUTERRAIN**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



**HISTORIQUE :**

*Rappel Résolution n°14 - AGO du 30/11/2020 ayant décidé : Travaux de nettoyage de la cage d'escalier et des sas du parking souterrain*

**RESOLUTION :**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, prend acte de la non réalisation de ces travaux (revêtements en béton brut, difficilement lessivables) et décide de procéder à la restitution des fonds comme suit :

Montant voté :	1 380.00 €
Montant appelé :	1 380.00 €
Montant à restituer :	1 380.00 €

Par conséquent, l'assemblée générale donne son accord au syndic pour clôturer le compte travaux.

NOTA : Les fonds seront restitués selon la clé CHARGES COMMUNES GENERALES

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 49 copropriétaires représentant 107679 / 107679 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 464 / 108143 tantièmes  
MME LEGOFF AZELINE (464)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 107679 / 107679 tantièmes.

---

**RESOLUTION 6.9 : RESTITUTION DES FONDS DU COMPTE TRAVAUX TE - PROCEDURE CONTRE NEXITY EN PERTE DE CHANCE SUR SUBVENTION AMO**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



**HISTORIQUE :**

Rappel Résolution n°15 - AGO du 28/06/2022 ayant décidé : autorisation d'agir en justice contre NEXITY pour défaut de dépôt d'un dossier de subvention auprès de Bordeaux Métropole aux fins de financer une partie des honoraires de la mission de l'AMO URBANIS

**RESOLUTION :**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, prend acte de la non réalisation de cette procédure et décide de procéder à la restitution des fonds comme suit :

Montant voté :	2 000.00 €uro
Montant appelé :	1 999.51 €uro
Montant à restituer :	1 999.51 €uro

Par conséquent, l'assemblée générale donne son accord au syndic pour clôturer le compte travaux.  
NOTA : Les fonds seront restitués selon la clé CHARGES COMMUNES GENERALES

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 50 copropriétaires représentant 108143 / 108143 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 108143 / 108143 tantièmes.

---

**RESOLUTION 7 : COMPTE RENDU D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL POUR L'EXERCICE A CLOTURER**

Majorité : SansVote

---

**RESOLUTION 8 : DESIGNATION DU SYNDIC**

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales



L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne la société PICHET IMMOBILIER SERVICES en qualité de mandataire du Syndicat des copropriétaires suivant les modalités du contrat annexé à la convocation de la présente assemblée.

**NB :** Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, le syndic provisoire informe et rappelle à l'assemblée que la société PICHET IMMOBILIER SERVICES est affiliée à la société PROMOTION PICHET. En conséquence, le syndic PICHET IMMOBILIER SERVICES est nommé pour une durée de **12mois et 6 jours**. Le contrat débute le **24/06/2024** pour se terminer le **30/06/2025**.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont donc ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation qu'elle accepte en l'état. Notamment, les honoraires pour la mission de gestion courante est fixée à :

**16 965.00 € H.T**

**20 360.00 € T.T.C \*\***

Dans le cadre de la mission confiée au syndic, l'assemblée générale prend également acte des dispositions de l'article 10-1 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et rappelle que sont imputables au seul copropriétaire concerné :

- a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur (notamment : Frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure),
- b) Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot.

Mandat est donné au Président de séance pour signer le contrat joint à la convocation.

\* Cf. Modalités du contrat joint à la convocation.

\*\*Pour une période de 12mois et 6 jours

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 49 copropriétaires représentant 106995 / 152000 tantièmes

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 1148 / 152000 tantièmes

M. AUDEBERT Laure et Julien (1148)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 106995 / 152000 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 9 : REVISION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 (N+1)**



Majorité : Article 24 – Base de répartition : *Charges communes generales*

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel de l'exercice fixé du **01/01/2024** au **31/12/2024** à la somme de **229 770,00 €**.

**Observations :**

- augmentation de la cotisation d'assurance multirisques immeuble (suite à changement de compagnie et du fait de la sinistralité de l'immeuble)
- diminution de l'enveloppe budgétaire dédiée à l'eau
- augmentation du salaire de l'employé d'immeuble
- augmentation des honoraires syndic (+3.5%)
- augmentation du coût de l'électricité (+15%)

Mandat est donné au Syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance calculées sur la base du quart du budget prévisionnel, conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Les provisions appelées sont exigibles le premier jour de chaque trimestre.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 49 copropriétaires représentant 107571 / 107571 tantièmes

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 572 / 108143 tantièmes

M. COUTURIER MICHEL (572)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 107571 / 107571 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 10 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 (N+2)**



Majorité : Article 24 – Base de répartition : *Charges communes generales*

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel de l'exercice fixé du **01/01/2025** au **31/12/2025** à la somme de **229 770.00 €**.

Mandat est donné au Syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance calculées sur la base du quart du budget prévisionnel, conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

NOTA : L'assemblée rappelle que ce budget N+2 pourra être modifié lors de l'assemblée générale qui approuvera les comptes de N+1 (Cf. Résolution précédente) en fonction des dépenses réelles constatées.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 49 copropriétaires représentant 107571 / 107571 tantièmes

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 572 / 108143 tantièmes  
M. COUTURIER MICHEL (572)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 107571 / 107571 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 11 : FIXATION DU MONTANT DU FONDS TRAVAUX (DISPOSITION ALUR - OBLIGATIONS AU 01/01/2017)**



Majorité : Article 25 – Base de répartition : *Charges communes generales*

**Le montant du fonds travaux ALUR était de 70 253.45 € au 31/12/2023.**

**RESOLUTION :**

L'assemblée générale informée de l'existence obligatoire d'un fonds de travaux énoncée à l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965, après en avoir délibéré, décide de fixer :

- La cotisation FONDS TRAVAUX annuelle **au taux obligatoire de 5%** du montant du budget prévisionnel de la copropriété, SOIT pour la somme de **11 488.50 €** pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025.
- D'autoriser en conséquence le syndic à procéder à l'appel de fonds correspondant qui sera effectué selon les modalités suivantes :
  - CLEF CHARGES COMMUNES GENERALES
  - Par ¼ en même temps que les appels de fonds concernant les charges de l'exercice s'y rapportant

Les sommes versées par les copropriétaires sont déposées par le syndic PICHET IMMOBILIER SERVICES sur un compte de placement spécifique ouvert au nom du Syndicat des copropriétaires.

Les intérêts produits sont définitivement acquis au syndicat.

Le montant de la cotisation est indexé sur le montant du budget prévisionnel voté chaque année.

**NOTA :** Les sommes versées par les copropriétaires sur ce fonds sont acquises aux lots.

En cas de modification ou d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 50 copropriétaires représentant 108143 / 152000 tantièmes

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 108143 / 152000 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 12 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL**

Majorité : *Titre*

La composition actuelle du Conseil Syndical est la suivante :

- CORINNE AUDET,
- JEROME BARRIERE POUR LE COMPTE DE LA SCI EUROBOR DERIM,
- MICHEL BELONDRAGE,
- NICOLAS BRODU,
- MARC CARRIE,
- JEAN-BAPTISTE COUTANCEAU (président),
- TRISTAN DEJARDIN HORGUES,
- JACQUES FOURNIER,
- MARIE PASCALE MIGNOT

Appel à candidature

**RESOLUTION :**

L'Assemblée, après en avoir délibéré, accepte,  
- d'arrêter la composition suivante :

- **CORINNE AUDET,**
- **JEROME BARRIERE POUR LE COMPTE DE LA SCI EUROBOR DERIM,**
- **MICHEL BELONDRADE,**
- **NICOLAS BRODU,**
- **MARC CARRIE,**
- **JEAN-BAPTISTE COUTANCEAU (président),**
- **TRISTAN DEJARDIN HORGUES,**
- **JACQUES FOURNIER,**
- **MARIE PASCALE MIGNOT**
- **SCI LAUVAUGUYOT (M. BROCHET)**
- **ISABELLE MAURIN**

- de fixer l'échéance du mandat du conseil syndical jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire

---

**RESOLUTION 12.1 : Élection de Mme AUDET CORINNE**

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Mme AUDET CORINNE est candidat(e).

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 49 copropriétaires représentant 107679 / 152000 tantièmes

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 464 / 152000 tantièmes

MME LEGOFF AZELINE (464)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 107679 / 152000 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 12.2 : Élection de Ste DERIM POUR LE COMPTE DE LA SCI EUROBOR**

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*



Ste DERIM POUR LE COMPTE DE LA SCI EUROBOR est candidat(e).

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 49 copropriétaires représentant 107679 / 152000 tantièmes

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 464 / 152000 tantièmes

MME LEGOFF AZELINE (464)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 107679 / 152000 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 12.3 : Élection de M. BELONDRADE MICHEL**

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*



M. BELONDRADE MICHEL est candidat(e).

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 49 copropriétaires représentant 107679 / 152000 tantièmes

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 464 / 152000 tantièmes

MME LEGOFF AZELINE (464)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 107679 / 152000 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 12.4 : Élection de M. BRODU NICOLAS**

Majorité : *Article25* – Base de répartition : *Charges communes generales*



M. BRODU NICOLAS est candidat(e).

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 49 copropriétaires représentant 107679 / 152000 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 464 / 152000 tantièmes  
MME LEGOFF AZELINE (464)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 107679 / 152000 tantièmes.

---

**RESOLUTION 12.5 : Élection de M./Mme CARRIE MARC**

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales



M./Mme CARRIE MARC est candidat(e).

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 49 copropriétaires représentant 107679 / 152000 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 464 / 152000 tantièmes  
MME LEGOFF AZELINE (464)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 107679 / 152000 tantièmes.

---

**RESOLUTION 12.6 : Élection de M. COUTANCEAU JEAN BAPTISTE**

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales



M. COUTANCEAU JEAN BAPTISTE est candidat(e).

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 49 copropriétaires représentant 107679 / 152000 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 464 / 152000 tantièmes  
MME LEGOFF AZELINE (464)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 107679 / 152000 tantièmes.

---

**RESOLUTION 12.7 : Élection de M./Mme DEJARDIN HORGUES TRISTAN**

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales



M./Mme DEJARDIN HORGUES TRISTAN est candidat(e).

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 49 copropriétaires représentant 107679 / 152000 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 464 / 152000 tantièmes  
MME LEGOFF AZELINE (464)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 107679 / 152000 tantièmes.

---

**RESOLUTION 12.8 : Élection de M. FOURNIER JACQUES**

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales



M. FOURNIER JACQUES est candidat(e).

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 49 copropriétaires représentant 107679 / 152000 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 464 / 152000 tantièmes  
MME LEGOFF AZELINE (464)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 107679 / 152000 tantièmes.

---

**RESOLUTION 12.9 : Élection de M./Mme MIGNOT MARIE PASCALE**

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges communes generales



M./Mme MIGNOT MARIE PASCALE est candidat(e).

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 49 copropriétaires représentant 107679 / 152000 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 464 / 152000 tantièmes  
MME LEGOFF AZELINE (464)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 107679 / 152000 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 12.10 : Élection de SCI LAVAUGUYOT**

Majorité : Article25 – Base de répartition : *Charges communes generales*



M. BROCHET pour la SCI LAVAUGUYOT est candidat.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 49 copropriétaires représentant 107679 / 152000 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 464 / 152000 tantièmes  
MME LEGOFF AZELINE (464)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 107679 / 152000 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 12.11 : Élection de M./Mme THOMAS/ISABELLE MAURIN**

Majorité : Article25 – Base de répartition : *Charges communes generales*



Mme ISABELLE MAURIN est candidat.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 49 copropriétaires représentant 107679 / 152000 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 464 / 152000 tantièmes  
MME LEGOFF AZELINE (464)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 107679 / 152000 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 13 : DISPENSE AU CONSEIL SYNDICAL DE MISE EN CONCURRENCE DU SYNDIC**

Majorité : Article25 – Base de répartition : *Charges communes generales*



**HISTORIQUE :**

Conformément aux dispositions en vigueur, le conseil syndical effectue une mise en concurrence du contrat de syndic, tous les 3 ans, avant l'assemblée générale annuelle appelée à se prononcer sur la désignation du syndic.

Le conseil syndical peut être exonéré de cette obligation s'il le souhaite. Le cas échéant, cette question est inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

**IMPORTANT : En cas de dispense, le conseil syndical, ainsi que tout copropriétaire, reste à tout moment libre de solliciter une mise en concurrence du contrat de syndic.**

**RESOLUTION :**

L'assemblée générale, informée de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic énoncée à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de la faculté d'y déroger, décide, à la demande du conseil syndical, que celui-ci est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lors de la prochaine désignation du syndic.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 49 copropriétaires représentant 107963 / 152000 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 180 / 152000 tantièmes  
M./MME IDIR / HAMRIOUI MESSAOUD / FAIZA (180)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 107963 / 152000 tantièmes.**



---

#### **RESOLUTION 14 : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE**

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales



L'Assemblée Générale décide de fixer le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire par le syndic à **1000,00 € TTC**.

##### **Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 49 copropriétaires représentant 107679 / 152000 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 464 / 152000 tantièmes  
MME LEGOFF AZELINE (464)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 107679 / 152000 tantièmes.**

---

#### **RESOLUTION 15 : AUTORISATION D'ENGAGEMENT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL**

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales



Conformément à l'article 21 – alinéa 2 – de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale des copropriétaires autorise le Conseil Syndical à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant maximum de **3 000.00 € TTC**.

##### **Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 49 copropriétaires représentant 107679 / 152000 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 464 / 152000 tantièmes  
MME LEGOFF AZELINE (464)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 107679 / 152000 tantièmes.**

---

#### **RESOLUTION 16 : MISE EN CONCURRENCE DES ENTREPRISES**

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales



Conformément à l'article 21 – alinéa 2 – de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale des copropriétaires arrête la somme de **1 500.00 € TTC** le montant des marchés et contrat à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est rendue obligatoire, exception faite pour les travaux entrant dans le cadre des mesures d'urgences, comme il est stipulé à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

##### **Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 49 copropriétaires représentant 107679 / 152000 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 464 / 152000 tantièmes  
MME LEGOFF AZELINE (464)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 107679 / 152000 tantièmes.**

---

#### **RESOLUTION 17 : REALISATION DU PROJET DE PLAN PLURI-ANNUEL TRAVAUX**

Majorité : Titre

##### **CADRE JURIDIQUE**

Dans le cadre de la loi Climat et résilience n°2021-1104 (art. 171 publiée le 24 août 2021) :

- le **projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)** devient **obligatoire** pour les **copropriétés de plus de 15 ans et doit être établi au 1er janvier 2024** pour les copropriétés comprenant entre 50 et 200 lots principaux.

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)

Le PPPT répond à 3 enjeux principaux :

- conservation du bâtiment pour prévenir le mécanisme naturel de son vieillissement
- protection des habitants

- rénovation énergétique.

Ce document a pour objectif de **planifier les travaux dans les parties communes sur 10 ans**, et de **définir les dépenses associées**.

Il contient :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, la préservation de la santé et la sécurité des occupants, la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre
- Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation que les travaux mentionnés ci-dessus permettent d'atteindre
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Il est réalisé à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble, ainsi que du diagnostic de performance énergétique (DPE) mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation.

**Lorsqu'il est établi, ce projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à la 1ère assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration ou sa révision.**

S'il fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les 10 prochaines années, le syndic inscrira à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de son adoption totale ou partielle qui sera votée à la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires).

En cas de refus de l'assemblée, le syndic devra inscrire à nouveau cette question à l'ordre du jour de chaque assemblée annuelle d'approbation des comptes.

En cas de vente, le plan de travaux adopté (PPT) ou le rapport PPPT s'ajoute à la liste des **documents à remettre à l'acquéreur chez le notaire**.

Les copropriétaires s'estimant lésés par la non-réalisation du PPPT obligatoire pourront se retourner contre le syndicat pour demander réparation au titre de l'Article 14 de la loi du 10/07/1965.

Ainsi, la copropriété répondra à son obligation réglementaire et sera à même de déterminer les travaux préconisés pour la conservation de l'immeuble et l'amélioration de ses performances énergétiques.

---

#### **RESOLUTION 17.1 : CHOIX DE L'ENTREPRISE**

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *Charges communes generales*



<b>SOCIETE</b>	<b>TARIFS</b>
ACCEO	
BUREAU VERITAS	
ELANSYM (APAVE)	6 564.00 € TTC
SOCOTEC	8 290.00 € TTC
URBANIS	

#### **RESOLUTION :**

Par conséquent, l'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rappel et en avoir débattu, décide de **confier la réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de (PPPT) à REANOVA, maître d'oeuvre actuellement en charge du projet de rénovation énergétique globale, dans la mesure où ce dernier a déjà établi le DTG.**

Il sera demandé qu'il produise :

- un PPPT en l'état actuel ;
- un PPPT après travaux ;

**et cela, sans frais supplémentaires pour la résidence.**

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 49 copropriétaires représentant 107706 / 107706 tantièmes

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 437 / 108143 tantièmes  
M./MME VIDAL ERIC (437)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 107706 / 107706 tantièmes.

---

**RESOLUTION 18 : TRAVAUX DE REMPLACEMENT D'UNE POMPE DE SURPRESSEUR DESSERVANT LES BATIMENTS A ET B**

Majorité : *Titre*

La pompe secondaire du surpresseur desservant les bâtiments A et B en eau froide est hors service et doit être remplacée.

Actuellement, la pompe maîtresse assure seule l'acheminement d'eau vers les étages de ces deux bâtiments, ce qui peut générer une usure prématurée du matériel.



---

**RESOLUTION 18.1 : PROPOSITION DE L'ENTREPRISE TECHNI O**

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges batiments A/B/C*

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis,



- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- Décide de retenir la proposition de l'entreprise **TECHNI O** prévue pour un montant de **2 645.00 € T.T.C.**

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 45 copropriétaires représentant 36922 / 36922 tantièmes

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 35038 / 71960 tantièmes

STE DERIM POUR LE COMPTE DE LA SCI EUROBOR (35038) représenté(e) par M. FOURNIER JACQUES

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 36922 / 36922 tantièmes.**

**RESOLUTION 18.2 : MANDAT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR ETUDIER D'AUTRES PROPOSITIONS**



Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges batiments A/B/C

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du Conseil syndical,
- et délibéré
- Décide de donner mandat au Conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un **budget maximum de 2 800.00 € T.T.C.** et autorise le Syndic à passer commande en conséquence;

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 7 copropriétaires représentant 6322 / 109246 tantièmes

M. AUDEBERT Laure et Julien (1058), M. BELONDRADE MICHEL (786), M. COUTURIER MICHEL (482), MME ENGELIBERT THERESE (696), SCI SAINT JEAN LE ROY REP / M.MAZARD SEBASTIEN (2140), M. TEXIER Alexandre (723), M./MME VIDAL ERIC (437)

**Ont voté contre :** 38 copropriétaires représentant 30600 / 109246 tantièmes

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 35038 / 109246 tantièmes

STE DERIM POUR LE COMPTE DE LA SCI EUROBOR (35038) représenté(e) par M. FOURNIER JACQUES

**Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 6322 tantièmes.**

**RESOLUTION 18.3 : MONTANT DES HONORAIRES DU SYNDIC**



Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges batiments A/B/C

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la présente résolution, sont **modifiés et fixés à 0 % du montant HT des travaux soit 0.00 €.**

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 44 copropriétaires représentant 36458 / 36458 tantièmes

**Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 35502 / 71960 tantièmes

STE DERIM POUR LE COMPTE DE LA SCI EUROBOR (35038) représenté(e) par M. FOURNIER JACQUES, MME LEGOFF AZELINE (464)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 36458 / 36458 tantièmes.**

**RESOLUTION 18.4 : MODALITE DE REPARTITION**



Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges batiments A/B/C

L'Assemblée Générale après avoir délibéré décide :

- que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :

- selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et du règlement de copropriété, **par moitié suivant la clé BATIMENT A et la clé BATIMENT B**

- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Dates d'exigibilité :	Montant ou % :
- 01/08/2024	100%

de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 44 copropriétaires représentant 36458 / 36458 tantièmes

**Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 35502 / 71960 tantièmes

STE DERIM POUR LE COMPTE DE LA SCI EUROBOR (35038) représenté(e) par M. FOURNIER

JACQUES, MME LEGOFF AZELINE (464)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 36458 / 36458 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 19 : TRAVAUX DE POSE D'UNE PORTE BARREAUEE SUR LE PALIER D'ACCES A LA TOITURE TERRASSE DES BATIMENTS A/B/C**

Majorité : *Titre*

Il est proposé de positionner une porte barreaudée au niveau du palier d'accès toitures de chacun des bâtiments A/B/C pour empêcher les intrusions, le squat et la dégradation des façades par tags.

<b>SOCIETE</b>	<b>MONTANT</b>
DECLIC SERRURERIE	1 818.67 € TTC par porte
METALLERIE MARTIN	1 815.00 € TTC par porte
PAGNAT	3 204.30 € TTC par porte

**Ces travaux nécessiteront le déplacement du coffret de commande du système de désenfumage de chaque escalier vers le palier bas du dernier niveau d'escalier.**

---

**RESOLUTION 19.1 : CHOIX DE L'ENTREPRISE - BATIMENT A**

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *Charges Batiment A*



L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis,
  - pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
  - et délibéré
  - Décide de retenir la proposition de l'entrepris **METALLERIE MARTIN** prévue pour un montant de **1 815.00 € TTC**
  - Décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et du règlement de copropriété, suivant la **clé BATIMENT A**
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Dates d'exigibilité :	Montant ou % :
- 01/08/2024	100%

de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 14 copropriétaires représentant 11076 / 11076 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 464 / 11540 tantièmes  
MME LEGOFF AZELINE (464)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 11076 / 11076 tantièmes.

---

**RESOLUTION 19.2 : CHOIX DE L'ENTREPRISE - BATIMENT B**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges Batiment B



L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- Décide de retenir la proposition de l'entrepris **METALLERIE MARTIN** prévue pour un montant de **1 815.00 € TTC**
- Décide que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et du règlement de copropriété, suivant la **clé BATIMENT B**
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Dates d'exigibilité :	Montant ou % :
- 01/08/2024	100%

de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 30 copropriétaires représentant 24710 / 24710 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 24710 / 24710 tantièmes.

---

**RESOLUTION 19.3 : CHOIX DE L'ENTREPRISE - BATIMENT C**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges Batiment C



**Le bâtiment C reporte ces travaux en raison de la réhabilitation actuelle du bâtiment**

**Résultat du vote :**

**A voté contre :** 1 copropriétaire représentant 35020 / 35020 tantièmes

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 35020 / 35020 tantièmes.

---

**RESOLUTION 19.4 : MONTANT DES HONORAIRES DU SYNDIC**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges batiments A/B/C



Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la présente résolution, sont **modifiés et fixés à 5.05% du montant HT des travaux soit 200.00 € à partager par moitié entre les bâtiments A et B.**

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 44 copropriétaires représentant 36458 / 71496 tantièmes  
**A voté contre :** 1 copropriétaire représentant 35038 / 71496 tantièmes  
STE DERIM POUR LE COMPTE DE LA SCI EUROBOR (35038) représenté(e) par M. FOURNIER JACQUES  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 464 / 71960 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 36458 / 71496 tantièmes.

---

**RESOLUTION 20 : TRAVAUX D'INSTALLATION D'UN SYSTEME DE VIDEOSURVEILLANCE EN PARTIES COMMUNES ET AUTORISATION DE CONSULTATION ET DE COMMUNICATION DES ENREGISTREMENTS AUX FORCES DE L'ORDRE**

Majorité : *Titre*

Il est proposé de mettre en place un système de vidéosurveillance par positionnement de caméras en parties communes :

- 1 sous chacun des porches d'accès aux bâtiments A, B et C
- 1 dans chacun de halls des bâtiments A, B et C
- 1 au niveau de chaque porte d'accès en façade arrière des bâtiments A, B et C
- 1 au niveau de chaque porte d'accès à la toiture des bâtiments A, B et C
- 1 au niveau du porche d'accès véhicules au parking souterrain
- 1 au niveau du sas d'accès au parking au RDC du bâtiment B

L'objectif étant de :

- dissuader les personnes malveillantes souhaitant pénétrer dans l'immeuble et squatter dans les parties communes
- pouvoir filmer et si possible identifier les individus déposant des encombrants, débrayant le portail abusivement, dégradant les portes d'accès...

---

**RESOLUTION 20.1 : PROPOSITION DE LA SOCIETE ANTELEC 33 (ACHAT DE MATERIEL)**

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges générales Bat.A/B/C/G*



L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré
- décide de retenir la proposition de l'entreprise **ANTELEC 33** prévue pour un montant de **11 829.40 € T.T.C.**
- décide que ces sommes seront inscrites aux dépenses de fonctionnement de l'immeuble en **clé CHARGES BATIMENTS A/B/C ET PARKINGS**

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 8 copropriétaires représentant 5835 / 76572 tantièmes  
M./MME ACHER JEAN FRANCOIS (716) représenté(e) par M. COUTANCEAU JEAN BAPTISTE, M. COUTURIER MICHEL (572), M./MME DE LAVENERE-LUSSAN OLIVIER (90), MME ENGELIBERT THERESE (786), M./MME IDIR / HAMRIOUI MESSAOUD / FAIZA (180), SCI SAINT JEAN LE ROY REP / M.MAZARD SEBASTIEN (2331), M. TEXIER Alexandre (723), M./MME VIDAL ERIC (437)

**Ont voté contre :** 40 copropriétaires représentant 70737 / 76572 tantièmes

**Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 1934 / 78506 tantièmes  
M. AUDEBERT Laure et Julien (1148), M. BELONDRADÉ MICHEL (786)

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 70737 / 76572 tantièmes.

---

**RESOLUTION 20.2 : PROPOSITION DE LA SOCIETE SODITEL (ACHAT DE MATERIEL)**

Majorité : *Article24* – Base de répartition : *Charges générales Bat.A/B/C/G*



L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

- décide de retenir la proposition de l'entreprise **SODITEL** prévue pour un montant de **17 991.00 € T.T.C.**
- décide que ces sommes seront inscrites aux dépenses de fonctionnement de l'immeuble en clé **CHARGES BATIMENTS A/B/C ET PARKINGS**

**Résultat du vote :**

- Ont voté pour :** 3 copropriétaires représentant 2011 / 75786 tantièmes  
M./MME ACHER JEAN FRANCOIS (716) représenté(e) par M. COUTANCEAU JEAN BAPTISTE, M. COUTURIER MICHEL (572), M. TEXIER Alexandre (723)
- Ont voté contre :** 44 copropriétaires représentant 73775 / 75786 tantièmes
- Se sont abstenus :** 3 copropriétaires représentant 2720 / 78506 tantièmes  
M. AUDEBERT Laure et Julien (1148), M. BELONDRADE MICHEL (786), MME ENGELIBERT THERESE (786)

**Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 73775 / 75786 tantièmes.**

**RESOLUTION 20.3 : PROPOSITION DE LA SOCIETE VIDEOCONSULT (LOCATION DE MATERIEL)**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges générales Bat.A/B/C/G



L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré
- décide de retenir la proposition de l'entreprise **VIDEOCONSULT** prévue pour un montant de **480.00 € T.T.C. pendant 5 ans et 3 mois (63 mois)**
- décide que ces sommes seront inscrites aux dépenses de fonctionnement de l'immeuble en clé **CHARGES BATIMENTS A/B/C ET PARKINGS**

**Résultat du vote :**

- Ont voté pour :** 5 copropriétaires représentant 3261 / 77358 tantièmes  
M./MME ACHER JEAN FRANCOIS (716) représenté(e) par M. COUTANCEAU JEAN BAPTISTE, M. BELONDRADE MICHEL (786), M. COUTURIER MICHEL (572), MME LEGOFF AZELINE (464), M. TEXIER Alexandre (723)
- Ont voté contre :** 44 copropriétaires représentant 74097 / 77358 tantièmes
- S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 1148 / 78506 tantièmes  
M. AUDEBERT Laure et Julien (1148)

**Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 74097 / 77358 tantièmes.**

**RESOLUTION 20.4 : MANDAT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR ETUDIER D'AUTRES PROPOSITIONS**

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges générales Bat.A/B/C/G



L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du Conseil syndical,
- et délibéré
- Décide de donner mandat au Conseil syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un **budget maximum de 30 000.00 € T.T.C.** et autorise le Syndic à passer commande en conséquence.

**Résultat du vote :**

- Ont voté pour :** 9 copropriétaires représentant 5438 / 122363 tantièmes  
M./MME ACHER JEAN FRANCOIS (716) représenté(e) par M. COUTANCEAU JEAN BAPTISTE, M. AUDEBERT Laure et Julien (1148), M. BELONDRADE MICHEL (786), M. COUTURIER MICHEL (572), M./MME DE LAVENERE-LUSSAN OLIVIER (90), MME ENGELIBERT THERESE (786), M./MME IDIR / HAMRIOUI MESSAOUD / FAIZA (180), M. TEXIER Alexandre (723), M./MME VIDAL ERIC (437)
- Ont voté contre :** 41 copropriétaires représentant 73068 / 122363 tantièmes



Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 5438 tantièmes.

---

#### RESOLUTION 20.5 : MONTANT DES HONORAIRES DU SYNDIC

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges générales Bat.A/B/C/G



Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la présente résolution, sont fixés à ... % du montant HT des travaux soit 500.00 € TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés.

#### Résultat du vote :

- Ont voté pour :** 10 copropriétaires représentant 7769 / 78042 tantièmes  
M./MME ACHER JEAN FRANCOIS (716) représenté(e) par M. COUTANCEAU JEAN BAPTISTE, M. AUDEBERT Laure et Julien (1148), M. BELONDRADE MICHEL (786), M. COUTURIER MICHEL (572), M./MME DE LAVENERE-LUSSAN OLIVIER (90), MME ENGELIBERT THERESE (786), M./MME IDIR / HAMRIOUI MESSAOUD / FAIZA (180), SCI SAINT JEAN LE ROY REP / M.MAZARD SEBASTIEN (2331), M. TEXIER Alexandre (723), M./MME VIDAL ERIC (437)
- Ont voté contre :** 39 copropriétaires représentant 70273 / 78042 tantièmes
- S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 464 / 78506 tantièmes  
MME LEGOFF AZELINE (464)

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 70273 / 78042 tantièmes.

---

#### RESOLUTION 20.6 : MODALITE DE REPARTITION

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges générales Bat.A/B/C/G



L'Assemblée Générale après avoir délibéré décide :

- que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :
  - selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et du règlement de copropriété, suivant la **clé CHARGES BATIMENTS A/B/C ET PARKINGS**
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Dates d'exigibilité :	Montant ou % :
- 01/06/2024	- 25%
- 01/07/2024	- 25%
- 01/08/2024	- 25%
- 01/09/2024	- 25%

de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

#### Résultat du vote :

- Ont voté pour :** 11 copropriétaires représentant 8233 / 78506 tantièmes  
M./MME ACHER JEAN FRANCOIS (716) représenté(e) par M. COUTANCEAU JEAN BAPTISTE, M. AUDEBERT Laure et Julien (1148), M. BELONDRADE MICHEL (786), M. COUTURIER MICHEL (572), M./MME DE LAVENERE-LUSSAN OLIVIER (90), MME ENGELIBERT THERESE (786), M./MME IDIR / HAMRIOUI MESSAOUD / FAIZA (180), MME LEGOFF AZELINE (464), SCI SAINT JEAN LE ROY REP / M.MAZARD SEBASTIEN (2331), M. TEXIER Alexandre (723), M./MME VIDAL ERIC (437)
- Ont voté contre :** 39 copropriétaires représentant 70273 / 78506 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 70273 / 78506 tantièmes.

## RESOLUTION 20.7 : AUTORISATION DE CONSULTATION D'ENREGISTREMENT ET TRANSMISSION DES ENREGISTREMENTS AUX FORCES DE L'ORDRE



Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges générales Bat.A/B/C/G

L'Assemblée Générale :

- autorise uniquement le Syndic et l'employé d'immeubles à consulter les enregistrements ;
- autorise l'extraction d'enregistrements vidéos pour remise aux forces de l'ordre sur réquisition de leur part.

### Résultat du vote :

**Ont voté pour :** 11 copropriétaires représentant 8233 / 122363 tantièmes  
M./MME ACHER JEAN FRANCOIS (716) représenté(e) par M. COUTANCEAU JEAN BAPTISTE, M. AUDEBERT Laure et Julien (1148), M. BELONDRADE MICHEL (786), M. COUTURIER MICHEL (572), M./MME DE LAVENERE-LUSSAN OLIVIER (90), MME ENGELIBERT THERESE (786), M./MME IDIR / HAMRIOUI MESSAOUD / FAIZA (180), MME LEGOFF AZELINE (464), SCI SAINT JEAN LE ROY REP / M.MAZARD SEBASTIEN (2331), M. TEXIER Alexandre (723), M./MME VIDAL ERIC (437)

**Ont voté contre :** 39 copropriétaires représentant 70273 / 122363 tantièmes

**Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 8233 tantièmes.**

---

## RESOLUTION 21 : POINT SUR LES PROCEDURES

Majorité : SansVote

### Procédure c/ NEXITY : perte de chance subvention

Sur les conseils de Me MALO, avocate, et en accord avec le conseil syndical, la poursuite de cette procédure a été abandonnée.

En effet, si le juge n'interprète pas correctement les dispositions du règlement de subvention de Bordeaux Métropole (à savoir que la demande de subvention devait auparavant être formulée avant désignation de l'AMO en AG), il y a un risque d'aléa judiciaire en défaveur du SDC Etendard, et un risque de condamnation d'URBANIS pour défaut de conseil et du syndic pour défaut de dépôt du dossier de subvention.

### Référé préventif – projet résidence étudiante NACARAT

Réunion d'expertise le 21/06/2023

Annonce par l'expert par email du 02/02/2024 de l'abandon du projet par NACARAT.

### Référé préventif – projet hôtel EUROBORDEAUX (tour D)

#### Sinistre PJ - Destruction partielle d'un mur du parking-souterrain niveau -3 par l'hôtel IBIS

Travaux réalisés sans autorisation pour mener à bien le désamiantage de la cage ascenseur de l'hôtel et évacuer les gravats

Constat d'huissier établi le 31/05/2023

Déclaration du sinistre auprès de l'assurance de protection juridique (indemnisation des frais de constat en HT).

Rebouchage du mur le 02/02/2024 par l'hôtel.

#### Sinistre PJ – Désordres au niveau de l'étanchéité en toitures

Un courrier recommandé avait été adressé fin novembre 2023 à TEBAG pour obtenir les pièces du marché de travaux relatif à la réfection des étanchéités en toiture et sur les entrées.

Sans réponse, le dossier a été transmis à l'assurance PJ pour tentative de récupération amiable des éléments.

En raison des désordres par infiltrations vers logements se manifestant du fait de défaut d'étanchéité, une expertise est organisée par l'assurance PJ pour fin mai 2024.

#### Sinistre PJ - Servitude de passage avec immeuble voisin

Un courrier recommandé a été adressé fin novembre 2023 au cabinet REYNAUD REBAUDIÈRES pour s'entendre sur une servitude d'accès véhicule et piétonne

Sans réponse, le dossier a été transmis à l'assurance PJ pour démarche amiable mais cela n'a pas abouti.

La société A2MA (mainteneur portail) a proposé d'établir une convention tripartite pour avoir au moins accès au portail pour les programmations d'émetteurs. Le syndic voisin n'y a pas donné suite. Le syndic voisin répond un laconique « c'est réglé » aux relances de l'assurance PJ. En accord avec le conseil syndical, une action juridique est à envisager.

---

## **RESOLUTION 22 : INFORMATIONS DIVERSES - VIE DE LA COPROPRIETE**

Majorité : *SansVote*

### **Espace client en ligne**

En votre qualité de copropriétaire et/ou propriétaire géré PIMS ADB, vous bénéficiez d'un accès gratuit à l'espace client qui vous est dédié et qui regroupe les documents relatifs à votre copropriété (Règlement de copropriété, contrat, convocation, procès verbal...).

Par conséquent, n'hésitez pas à vous connecter sur votre compte client en ligne via <http://www.pichet.fr>. Vos documents y sont disponibles à tout moment.

### **IMPORTANT : Pour votre 1ère connexion : vous devez nous avoir communiqué préalablement votre adresse courriel.**

Votre identifiant est indiqué sur votre document « Appel de fonds ». Pour créer votre mot de passe : cliquez sur « j'ai oublié mon mot de passe » pour vous faire adresser un « mot de passe » provisoire et créer ensuite votre « mot de passe » définitif en suivant les instructions.

### **E-recommandé**

Les convocations et procès-verbaux d'AG seront désormais envoyés par voie électronique, sauf renonciation expresse du copropriétaire (par courrier ou email).

### **Réunion d'AG en visio**

Vous disposez de la possibilité de participer aux réunions d'assemblée par visio et de voter en direct à distance depuis votre espace client.

### **Présentation de la modélisation BIM**

M. COUTANCEAU procède à une présentation de la maquette BIM de l'immeuble et des données enregistrées à ce jour. L'AG demande à ce qu'il soit procédé à un enregistrement régulier des maquettes.

### **Projet de rénovation énergétique globale**

Le scénario de travaux a été modifié en mars 2024 : il a été décidé de retirer la production collective d'eau chaude sanitaire par pompes à chaleur et de chiffrer en lieu et place le remplacement des menuiseries extérieures privatives > 10 ans afin de conserver un gain énergétique > 35% pour accéder aux subventions.

La consultation des entreprises est en cours ; le groupe projet doit se réunir courant juillet pour ouvrir et analyser les offres avec le maître d'œuvre REANOVA et l'accompagnateur à maîtrise d'ouvrage URBANIS.

En raison de l'inconfort ressenti dans certains logements, il sera demandé à REANOVA et URBANIS si certaines menuiseries peuvent être remplacées par avance dans le projet.

A noter que les sondages plombs et amiantes avant travaux ont été menés et font apparaître la présence d'amiante dans certains supports. Un surcoût pour travaux en site amiante est donc à prévoir.

Calendrier prévisionnel :

- Une réunion d'information pour septembre ou octobre 2024
- Une AG extraordinaire pour le vote des travaux pour fin d'année 2024/ début d'année 2025
- Démarrage travaux prévu été 2025

**L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 21h20**

**Président**  
M. COUTANCEAU

**Secrétaire**  
MME ALOE

**Scrutateur n°1**  
MME AUDET

.....  
**Scrutateur n°2**  
M./MME CARRIE

.....  
Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptées par cette Assemblée, reçoivent notification desdites décisions, par pli recommandé AR.

**RAPPEL** : Article 42 Loi 65 modifiée

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

**IMPORTANT** : Conformément aux dispositions de l'article 32-1 Nouveau Code de procédure civile : Le montant de l'amende civile redevable pour celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale peut s'élever jusqu'à la somme de 10 000€ maximum, sans préjudice des dommages intérêts qui lui seraient réclamés.

Copie certifiée conforme  
LE SYNDIC