

**CABINET MLS**  
ADMINISTRATEUR DE BIENS

**Copropriété :**

**PONTET MUSSET**  
**4-6 Rue Paul Eluard**  
**33600 PESSAC**

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
ORDINAIRE DU  
mercredi 7 juin 2023**

Le mercredi 7 juin 2023 à 17 :30, les copropriétaires de la résidence PONTET MUSSET sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

**FRATERNITE**  
**7 Avenue Louis Laugaa**  
**SALLE DE LA FRATERNITE**  
**33600 PESSAC**

pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que :

- 24 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 6135 sur 18471.
- 17 copropriétaires votent par correspondance, soit 4203 sur 18471.

**Sont présents ou représentés :**

M. AMMEUX Jean Pierre (105), M. ou Mme BACON Christophe et Caroline (439), M. BELLEMER Jacques (359), Mme BELLEMER Maggy (244), M. BELLEMER Nicolas (23), Mme BONNEAU Véronique (186), Mme BRUNET Sylvie (268) Représenté(e) par Mme DAUDIN Corinne, Mme DAUDIN Corinne (244), Mme DUBOURG Monique (283), M. ou Mme DUCLOU Bernard (186), SCI ESCAICH PEYRE (381) Représenté(e) par SYNDICAT NATIONAL DES SAPEURS POMPIERS, Mme FERNANDEZ - PRESSEQ Anne - Romain (186), M. ou Mme GARRABELLA Herve et Fanny (383), Mme MARIANI Gisèle (439) Représenté(e) par Mme DUBOURG Monique, SCI MEYRAN (205), SCI ML Docteur MELIANI Nedjari (402) Représenté(e) par M. ou Mme VON BOROWSKI Michel et Brigitte, M. NAIZET Loic (186), M. NAIZET Philippe (188), M. PICHUZHKIN Ruslan (183), M. RICADAT Francois (245), SYNDICAT NATIONAL DES SAPEURS POMPIERS (480), Mme VON BOROWSKI Brigitte (245), M. ou Mme VON BOROWSKI Michel et Brigitte (31), M. WILLCOX Benjamin (244)

**Sont absents et non représentés :**

SCI BMR-IMMO (246), Succession BOUDIGUES Marie-Therese (124), M. ou Mme BREMARD Olivier (111), Mme BREUGNOT Marie-Madeleine (186), M. BROUSSE Guillaume (172), M. COLOMBANI Benoit (244), Mme CORDEIRO Dominique (245), M. ou Mme DE VALLIER DE BY Jacques (190), M. DOUET Cyril (244), M. ETCHEBEHEITY Claude (488), M. ou Mme GUIMBERTEAU Jean-Claude et Danielle (105), Ind. GUIRMAND Mme GUIRMAND-MONIER Catherine (186), Mme LANDOU Monique (186), M. LAUDOUAR Frederic (325), Mme LE BOZEC Josette (176), M. LE ROCH Arthur (245), M. LEMOINE Jean-Luc (245), M. LESIZZA Jerome (244), M. LY Ngiem Heang (423), Ind. MENIERE Jacqueline et Bruno (326), Mme MEVEL Françoise (244), M. et Mme MUNDUBELTZ Claude et Muriel (301), M. ou Mme ONEZIME Christian et Gisèle (23), M. PIQUEPE Laurent (172), M. ou Mme QUERAUX Francois-Yves et Beatrice (246), M. ou Mme RAYMOND Alain et Marguerite (186), M. ou Mme

REDON Nathalie et Erick (186), M. ou Mme RODES Jean (125), M. ou Mme ROUZIER Joel - Françoise (112), M. ou Mme RUBY Jean-Pierre (431), M. ou Mme SALOMEZ-MENU Florian et Alice (91), M. SANCHEZ Fabien Chez Maître ESTANSAN (175), Mme SELLON Marie-Jose (174), Syndicat RCE PONTET MUSSET - LOCAL COMMUN (30), M. TACHOIRES Dominique (105), M. ou Mme TAMARELLE François et Sandrine (245), M. et Mme TASTET Pierre et Jacqueline (186), M. ou Mme TOCHON Claude (142), M. ou Mme VEDEL Laurent et Sophie (31), Mme VIGIER Christine (31), Mme VIUDES Marie-France (186)

**Ont votés par correspondance :**

Mme BOBIN Carole (186), M. ou Mme BOYENVAL-BARATON Charles et Alice (186), M. COUPAL Michel (124), SCI DIANE Mme PEYRE Dominique (842), M. ou Mme DOMEQ Jean-Marc et Catherine (141), Mme DUSAUD Lucie (252), Mme GROGNET Manon (178), M. ou Mme JOLLIS Alain et Christianne (111), Mme LAGARDERE Catherine (148), Mme LAMBELIN Genevieve (214), M. et Mme LAVIGNE Denis et Bernadette (186), Mme LESIZZA Nathalie (186), Mme MODEST Monique (384), Sté MTVW Mme VAN DE WALLE TREBOUX Marie-Françoise (103), M. RAMIARA Jean-Pierre (511), Mme ROUILLON Alice (245), M. VIDAL Pierre (206)

## Ordre du jour :

- 1- Désignation du Président de séance
- 2- Désignation des Scrutateurs
- 3- Désignation du secrétaire de séance
- 4- Rapport d'activité du Conseil Syndical
- 5- Approbation des comptes
- 6- Election du Syndic
- 7- Désignation des membres du Conseil Syndical
- 8- Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice comptable du 01/01/2023 au 31/12/2023 pour un montant de 122 965,00 € (Art 24)
- 9- Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice comptable du 01/01/2024 au 31/12/2024 pour un montant de 122 965,00 € (Art 24)
- 10- Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 (art 25-1)
- 11- Approbation du règlement intérieur de la copropriété (art 24)
- 12- Point d'information visant le report de la réalisation du diagnostic technique global à l'automne 2023 (pas de vote)
- 13- Demande du Syndicat National des Sapeurs-Pompiers (Lot 276-363) : Autorisation de déplacer le climatiseur réversible (art 25-1)
- 14- Vie de l'immeuble (pas de vote)

## RESOLUTIONS :

### **Résolution n°1 : Désignation du Président de séance (art. 24)**

Est candidate :

- Mme DAUDIN

Mise aux voix de la candidature de :

- Mme DAUDIN

En conséquence de quoi, l'Assemblée Générale désigne Mme DAUDIN en qualité de Présidente de séance.

<i>VOTENT POUR</i>	<i>10152 / 10152 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 18471) (4017 tantièmes votant par correspondance, 6135 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)</i>
<i>VOTENT CONTRE</i>	<i>NEANT</i>
<i>ABSTENTION</i>	<i>186 (Total tantièmes : 18471) (186 tantièmes votant par correspondance) Mme BOBIN Carole (186)</i>

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.**

### **Résolution n°2 : Désignation des Scrutateurs (art. 24)**

Est candidat :

- M. NAIZET

Mise aux voix de la candidature de :

- M. NAIZET

En conséquence de quoi, l'Assemblée Générale désigne M. NAIZET en qualité de Scrutateur.

<i>VOTENT POUR</i>	<i>10152 / 10152 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 18471) (4017 tantièmes votant par correspondance, 6135 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)</i>
<i>VOTENT CONTRE</i>	<i>NEANT</i>
<i>ABSTENTION</i>	<i>186 (Total tantièmes : 18471) (186 tantièmes votant par correspondance) Mme BOBIN Carole (186)</i>

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.**

### **Résolution n°3 : Désignation du secrétaire de séance (art. 24)**

L'Assemblée générale désigne Monsieur Julien CAZAUX, représentant de Cabinet MLS, en qualité de secrétaire de séance.

<i>VOTENT POUR</i>	<i>10152 / 10152 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 18471) (4017 tantièmes votant par correspondance, 6135 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)</i>
<i>VOTENT CONTRE</i>	<i>NEANT</i>
<i>ABSTENTION</i>	<i>186 (Total tantièmes : 18471) (186 tantièmes votant par correspondance) Mme BOBIN Carole (186)</i>

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.**

#### **Résolution n°4 : Rapport d'activité du Conseil Syndical (art. 24)**

L'Assemblée Générale prend acte des informations délivrées par Mme DAUDIN, Présidente du Conseil Syndical visant l'exercice clos au 31/12/2022.

L'Assemblée Générale remercie le Conseil Syndical pour son action et son engagement.

<i>VOTENT POUR</i>	<i>10214 / 10214 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 18471) (4079 tantièmes votant par correspondance, 6135 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)</i>
<i>VOTENT CONTRE</i>	<i>NEANT</i>
<i>ABSTENTION</i>	<i>124 (Total tantièmes : 18471) (124 tantièmes votant par correspondance) M. COUPAL Michel (124)</i>

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.**

#### **Résolution n°5 : Approbation des comptes (art. 24)**

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation d'Assemblée Générale et qui font ressortir un montant total de charges nettes de :

- 117 819,89 € pour les opérations courantes.
- 4 248,60 € pour les charges d'opérations exceptionnelles dont 2 339,93€ à répartir au débit des comptes copropriétaires à hauteur de leurs tantièmes.

<i>VOTENT POUR</i>	<i>10049 / 10049 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 18471) (3914 tantièmes votant par correspondance, 6135 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)</i>
<i>VOTENT CONTRE</i>	<i>NEANT</i>
<i>ABSTENTION</i>	<i>289 (Total tantièmes : 18471) (289 tantièmes votant par correspondance) Sté MTVW Mme VAN DE WALLE TREBOUX Marie-Francoise (103), Mme BOBIN Carole (186)</i>

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée.**

#### **Résolution n°6 : Election du Syndic (art. 25-1)**

L'assemblée générale désigne en qualité de syndic, la société MY LITTLE SYNDIC - SARL au capital de 7 500,00 €, dont le siège social est situé à BORDEAUX, 1 Cours Georges Clémenceau, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 848 508 750, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 3301 2019 000 039 881 portant les mentions Gestion immobilière ; Transactions sur immeubles et fonds de commerce et Syndic de Copropriété, délivrée par la Chambre de Commerce et d'industrie de la Gironde, bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Syndic de Copropriété octroyée par la Caisse de Garanties et Cautions "GALIAN", dont le siège social est au 89 rue La Boétie à Paris (75008), pour une durée de 1 an.

Le contrat de mandat du syndic entrera en vigueur le 01/07/2023 et prendra fin le 30/06/2024.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 10 000,00 € HT, soit 12 000,00 € TTC pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période de l'exercice comptable du 01/01/2023 au 31/12/2023.

A l'issue de celle-ci, les honoraires dus jusqu'au terme du mandat seront calculés au prorata de la période.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne Mme DAUDIN en sa qualité de présidente de séance, pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

<i>VOTENT POUR</i>	<i>9908 / 18471 tantièmes (3773 tantièmes votant par correspondance, 6135 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)</i>
<i>VOTENT CONTRE</i>	<i>NEANT</i>

ABSTENTION

430 / 18471 tantièmes (430 tantièmes votant par correspondance)  
Sté MTVW Mme VAN DE WALLE TREBOUX Marie-Francoise (103), Mme  
BOBIN Carole (186), M. ou Mme DOMEQCQ Jean-Marc et Catherine (141)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**

**Résolution n°7 : Désignation des membres du Conseil Syndical (art. 25-1)**

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

- Mme DAUDIN Corinne
- Mme LE GALL Fanny
- M. BACON Christophe

Il convient de procéder au renouvellement de leur mandat et/ou à la désignation de nouveaux membres.

Sont candidats :

- Mme DAUDIN Corinne
- Mme LE GALL Fanny
- M. BACON Christophe
- Mme ROUILLON
- M. WILLCOX
- M. NAIZET Philippe

Mise aux voix des candidatures :

En conséquence de quoi, Mme DAUDIN Corinne, Mme LE GALL Fanny, M. BACON Christophe, Mme ROUILLON, M. WILLCOX, M. NAIZET Philippe sont élus membres du Conseil syndical pour un mandat de 1 an et jusqu'à l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2023.

VOTENT POUR	10338 / 18471 tantièmes (4203 tantièmes votant par correspondance, 6135 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**

**Résolution n°8 : Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice comptable du 01/01/2023 au 31/12/2023 pour un montant de 122 965,00 € (art. 24)**

Lors de l'Assemblée Générale du 03/06/2022, le budget prévisionnel de la copropriété pour l'exercice comptable en cours du 01/01/2023 au 31/12/2023 a été adopté pour un montant de 121 500,00 €.

L'Assemblée générale décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en portant son montant à 122 965,00 €, conformément au détail joint à la convocation.

La régularisation des provisions de charges, consécutive à l'adoption dudit budget interviendra sur les appels de fonds restant à venir.

VOTENT POUR	10049 / 10235 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 18471) (3914 tantièmes votant par correspondance, 6135 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	186 / 10235 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 18471) (186 tantièmes votant par correspondance) Mme BOBIN Carole (186)
ABSTENTION	103 (Total tantièmes : 18471) (103 tantièmes votant par correspondance) Sté MTVW Mme VAN DE WALLE TREBOUX Marie-Francoise (103)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée.**

**Résolution n°9 : Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice comptable du 01/01/2024 au 31/12/2024 pour un montant de 122 965,00 € (art. 24)**

L'Assemblée Générale, après en avoir débattu approuve le budget prévisionnel tel que joint à la convocation d'Assemblée générale pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 et pour un montant de 122 965,00 €.

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à appeler ce budget prévisionnel en 4 échéances égales exigibles le premier jour de chaque trimestre.

*VOTENT POUR* 10049 / 10235 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 18471) (3914 tantièmes votant par correspondance, 6135 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

*VOTENT CONTRE* 186 / 10235 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 18471) (186 tantièmes votant par correspondance)

*Mme BOBIN Carole (186)*

*ABSTENTION* 103 (Total tantièmes : 18471) (103 tantièmes votant par correspondance)

*Sté MTVW Mme VAN DE WALLE TREBOUX Marie-Francoise (103)*

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée.**

**Résolution n°10 : Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 (art. 25-1)**

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10/07/1965.

Ce fonds est alimenté par un cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 10% du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations au fonds travaux seront versés sur un compte séparé rémunéré au nom du Syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au Syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des Copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'Assemblée Générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 à 10% du montant du budget prévisionnel soit un montant annuel de 12 296,50€.

Elle autorise le Syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clé « CHARGES COMMUNES GENERALES ».

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

*VOTENT POUR* 10049 / 18471 tantièmes (3914 tantièmes votant par correspondance, 6135 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

*VOTENT CONTRE* NEANT

*ABSTENTION* 289 / 18471 tantièmes (289 tantièmes votant par correspondance)

*Sté MTVW Mme VAN DE WALLE TREBOUX Marie-Francoise (103), Mme BOBIN Carole (186)*

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée.**

**Résolution n°11 : Approbation du règlement intérieur de la copropriété (art. 24)**

L'Assemblée Générale prend acte des informations délivrées par le Conseil Syndical et le Syndic et visant le règlement intérieur de la copropriété.

L'Assemblée Générale prend acte des modalités du règlement intérieur.

<i>VOTENT POUR</i>	<i>10124 / 10124 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 18471) (3989 tantièmes votant par correspondance, 6135 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)</i>
<i>VOTENT CONTRE</i>	<i>NEANT</i>
<i>ABSTENTION</i>	<i>214 (Total tantièmes : 18471) (214 tantièmes votant par correspondance) Mme LAMBELIN Genevieve (214)</i>

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.**

**Résolution n°12 : Point d'information visant le report de la réalisation du diagnostic technique global à l'automne 2023 (pas de vote)**

L'Assemblée Générale prend acte des informations délivrées par le Syndic et visant le report de la réalisation du diagnostic technique global à l'automne 2023.

**Résolution n°13 : Demande du Syndicat National des Sapeurs-Pompiers (Lot 276-363) : Autorisation de déplacer le climatiseur réversible (art. 25-1)**

L'Assemblée générale,

- Considérant la demande de déplacement du groupe de climatisation réversible situé au sein des murs des lots n°276-363,
- Considérant la demande formulée par le SNSPP par courrier tel que joint à la présente convocation,
- Considérant les propositions de nouvel emplacement (joint à la présente convocation),
- Considérant les photos de mise en situation du groupe extérieur,
- Considérant que le groupe installé respectera bien le volume sonore autorisé en copropriété (46dB),

L'Assemblée générale autorise le SYNDICAT NATIONAL DES SAPEURS POMPIERS à effectuer les travaux de déplacement de leur groupe de climatisation sous condition :

- que les dimensions du groupe extérieur soient communiquées au Syndic sous huitaine à compter de la présente Assemblée Générale afin de confirmer l'autorisation délivrée
- que le volume sonore du groupe extérieur soit bien inférieur ou égal à 46dB.

L'Assemblée générale précise que SYNDICAT NATIONAL DES SAPEURS POMPIERS et les propriétaires successifs des lots n°276-363 resteront responsables des installations sus mentionnées vis à vis des tiers et de la copropriété.

<i>VOTENT POUR</i>	<i>9750 / 18471 tantièmes (4017 tantièmes votant par correspondance, 5733 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)</i>
<i>VOTENT CONTRE</i>	<i>186 / 18471 tantièmes (186 tantièmes votant par correspondance) Mme BOBIN Carole (186)</i>
<i>ABSTENTION</i>	<i>402 / 18471 tantièmes (402 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) SCI ML Docteur MELIANI Nedjari (402)</i>

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**

**L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.**

**L'ASSESEUR**



**LE PRESIDENT**



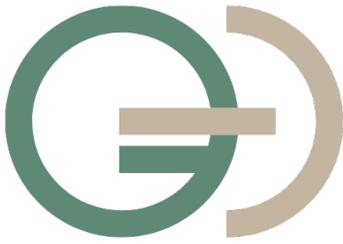
**LE SECRETAIRE**



L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique :

"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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.



**CABINET MLS**  
ADMINISTRATEUR DE BIENS

**Copropriété :**

**PONTET MUSSET**  
**4-6 Rue Paul Eluard**  
**33600 PESSAC**

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**  
**ORDINAIRE DU**  
**Jeudi 20 juin 2024**

Le jeudi 20 juin 2024 à 17:30, les copropriétaires de la résidence PONTET MUSSET sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

**FRATERNITE**  
**7 Avenue Louis Laugaa**  
**SALLE DE LA FRATERNITE**  
**33600 PESSAC**

pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que :

- 23 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 6623 sur 18471.
- 16 copropriétaires votent par correspondance, soit 3586 sur 18471.

**Sont présents ou représentés:**

M. ou Mme BACON Christophe et Caroline (439), M. BELLEMER Jacques (359), Mme BELLEMER Maggy (244), Mme BRUNET Sylvie (268), Mme DAUDIN Corinne (244), M. ou Mme DOMEQ Jean-Marc et Catherine (141), Mme DUBOURG Monique (283), Mme DUSAUD Lucie (252) Représenté(e) par Mme DAUDIN Corinne, M. LAUDOUAR Frederic (325), Ind. LAVAU-ROUAS Valérie Ines et Arthur (186), M. LESIZZA Jerome (244), M. LY Ngiem Heang (423), Mme MARIANI Gisèle (439), Mme MEVEL Françoise (244) Représenté(e) par M. LESIZZA Jerome, SCI ML Docteur MELIANI Nedjari (402), M. NAIZET Loic (186), M. NAIZET Philippe (188), M. RAMIARA Jean-Pierre (511), Mme ROUILLON Alice (245), Sté SYNDICAT NATIONAL DES SAPEURS POMPIERS . (480), Mme VON BOROWSKI Brigitte (245), M. ou Mme VON BOROWSKI Michel et Brigitte (31), M. WILLCOX Benjamin (244)

**Sont absents et non représentés:**

M. AMMEUX Jean Pierre (105), SCI BMR-IMMO (246), Mme BOBIN Carole (186), Succession BOUDIGUES Marie-Therese (124), M. ou Mme BOYENVAL-BARATON Charles et Alice (186), M. ou Mme BREMARD Olivier (111), M. BROUSSE Guillaume (172), M. COLOMBANI Benoit (244), Mme CORDEIRO Dominique (245), M. ou Mme DE VALLIER DE BY Jacques (190), SCI DIANE Mme PEYRE Dominique (842), M. DOUET Cyril (244), SCI ESCAICH PEYRE (381), Mme FERNANDEZ - PRESSEQ Anne - Romain (186), Mme GROGNET Manon (178), M. ou Mme GUIMBERTEAU Jean-Claude et Danielle (105), M. ou Mme JOLLIS Alain et Christianne (111), Mme LAMBELIN Genevieve (214), Mme LANDOU Monique (186), M. et Mme LAVIGNE Denis et Bernadette (186), Mme LE BOZEC Josette (176), M. LE ROCH Arthur (245), M. LEMOINE Jean-Luc (245), SCI MEYRAN (205), M. et Mme MUNDUBELTZ Claude et Muriel (301), M. ou Mme ONEZIME Christian et Gisèle (23), M. PICHUZHKIN Ruslan (183), M. PIQUEPE Laurent (172), M. ou Mme RAYMOND Alain et Marguerite (186), M. ou Mme RODES Jean (125), M. ou Mme ROUZIER

Joel - Françoise (112), M. ou Mme RUBY Jean-Pierre (431), M. ou Mme SALOMEZ-MENU Florian et Alice (91), M. SANCHEZ Fabien Chez Maître ESTANSAN (175), Mme SELLOM Marie-Josée (174), Syndicat RCE PONTET MUSSET - LOCAL COMMUN (30), M. TACHOIRE Dominique (105), M. ou Mme TAMARELLE François et Sandrine (245), M. et Mme TASTET Pierre et Jacqueline (186), M. ou Mme TOCHON Claude (142), M. ou Mme VEDEL Laurent et Sophie (31), M. VIDAL Pierre (206), Mme VIGIER Christine (31)

**Ont votés par correspondance :**

M. BELLEMER Nicolas (23), Mme BONNEAU Véronique (186), Mme BREUGNOT Marie-Madeleine (186), Mme CEREAL Celine (488), M. COUPAL Michel (124), M. ou Mme GARRABELLA Herve et Fanny (383), Ind. GUIRMAND Mme GUIRMAND-MONIER Catherine (186), Mme LAGARDERE Catherine (148), Mme LESIZZA Nathalie (186), Ind. MENIERE Jacqueline et Bruno (326), Mme MODEST Monique (384), Sté MTVW Mme VAN DE WALLE TREBOUX Marie-Françoise (103), M. ou Mme QUERAUX François-Yves et Béatrice (246), M. ou Mme REDON Nathalie et Erick (186), M. RICADAT François (245), Mme VIUDES Marie-France (186)

## Ordre du jour :

- 1- Désignation du Président de séance
- 2- Désignation des Scrutateurs
- 3- Désignation du secrétaire de séance
- 4- Rapport d'activité du Conseil Syndical
- 5- Approbation des comptes
- 6- Election du Syndic
- 7- Désignation des membres du Conseil Syndical
- 8- Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice comptable du 01/01/2024 au 31/12/2024 pour un montant de 123 250,00 € (Art 24)
- 9- Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice comptable du 01/01/2025 au 31/12/2025 pour un montant de 123 250,00 € (Art 24)
- 10- Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 (art 25-1)
- 11- Point d'information relatif aux projets de rénovation globale de l'immeuble (pas de vote)
- 12- Point d'information : présentation du Diagnostic Technique Global réalisé par la société REANOVA (pas de vote)
- 13- Vote de principe visant le choix du scénario n°3 du DTG pour orienter le travail de prospective visant l'étude des travaux de rénovation énergétique (art 24)
- 14- Désignation d'un AMO (Assistant à Maîtrise d'Ouvrage) dans le cadre du travail de
- 15- Point d'information relatif aux modalités de notification des documents par recommandé électronique (loi du
- 16- Vie de l'immeuble

## RESOLUTIONS :

### **Résolution n°1 : Désignation du Président de séance (art. 24)**

Est candidate :

- Mme DAUDIN

Mise aux voix de la candidature de :

- Mme DAUDIN

<i>VOTENT POUR</i>	<i>10209 / 10209 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 18471) (3586 tantièmes votant par correspondance, 6623 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)</i>
<i>VOTENT CONTRE</i>	<i>NEANT</i>
<i>ABSTENTION</i>	<i>NEANT</i>

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.  
En conséquence de quoi, l'Assemblée Générale désigne Mme DAUDIN en qualité de Présidente de séance.**

### **Résolution n°2 : Désignation des Scrutateurs (art. 24)**

Sont candidats :

- M NAIZET

Mise aux voix de la candidature de :

- M NAIZET

En conséquence de quoi, l'Assemblée Générale désigne M NAIZET en qualité de Scrutateur(s).

<i>VOTENT POUR</i>	<i>10209 / 10209 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 18471) (3586 tantièmes votant par correspondance, 6623 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)</i>
<i>VOTENT CONTRE</i>	<i>NEANT</i>
<i>ABSTENTION</i>	<i>NEANT</i>

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.**

### **Résolution n°3 : Désignation du secrétaire de séance (art. 24)**

L'Assemblée générale désigne Monsieur Julien CAZAUX, représentant de Cabinet MLS, en qualité de secrétaire de séance.

<i>VOTENT POUR</i>	<i>10209 / 10209 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 18471) (3586 tantièmes votant par correspondance, 6623 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)</i>
<i>VOTENT CONTRE</i>	<i>NEANT</i>
<i>ABSTENTION</i>	<i>NEANT</i>

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.**

### **Résolution n°4 : Rapport d'activité du Conseil Syndical (art. 24)**

L'Assemblée Générale prend acte des informations délivrées par Mme DAUDIN, Présidente du Conseil Syndical visant l'exercice clos au 31/12/2023.

L'Assemblée Générale remercie le Conseil Syndical pour son action et son engagement.

<i>VOTENT POUR</i>	<i>10209 / 10209 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 18471) (3586 tantièmes votant par correspondance, 6623 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)</i>
<i>VOTENT CONTRE</i>	<i>NEANT</i>
<i>ABSTENTION</i>	<i>NEANT</i>

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.**

#### **Résolution n°5 : Approbation des comptes (art. 24)**

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation d'Assemblée Générale et qui font ressortir un montant total de charges nettes de :  
- 119 440,33 € pour les opérations courantes.

<i>VOTENT POUR</i>	<i>10023 / 10209 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 18471) (3400 tantièmes votant par correspondance, 6623 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)</i>
<i>VOTENT CONTRE</i>	<i>186 / 10209 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 18471) (186 tantièmes votant par correspondance)</i>
	<i>Ind. GUIRMAND Mme GUIRMAND-MONIER Catherine (186)</i>
<i>ABSTENTION</i>	<i>NEANT</i>

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée.**

#### **Résolution n°6 : Election du Syndic (art. 25-1)**

L'assemblée générale désigne en qualité de syndic, la société MY LITTLE SYNDIC - SARL au capital de 7 500,00 €, dont le siège social est situé à BORDEAUX, 1 Cours Georges Clémenceau, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 848 508 750, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 3301 2019 000 039 881 portant les mentions Gestion immobilière ; Transactions sur immeubles et fonds de commerce et Syndic de Copropriété, délivrée par la Chambre de Commerce et d'industrie de la Gironde, bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Syndic de Copropriété octroyée par la Caisse de Garanties et Cautions "GALIAN", dont le siège social est au 89 rue La Boétie à Paris (75008), pour une durée de 2 ans.

Le contrat de mandat du syndic entrera en vigueur le 01/07/2024 et prendra fin le 30/06/2026

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 10 333,33€ HT, soit 12 400€ TTC pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période de l'exercice comptable du 01/01/2024 au 31/12/2024.

A l'issue de celle-ci, les honoraires dus jusqu'au terme du mandat seront calculés au prorata de la période.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne Mme DAUDIN, en sa qualité de présidente de séance, pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

<i>VOTENT POUR</i>	<i>10023 / 18471 tantièmes (3400 tantièmes votant par correspondance, 6623 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)</i>
<i>VOTENT CONTRE</i>	<i>NEANT</i>
<i>ABSTENTION</i>	<i>186 / 18471 tantièmes (186 tantièmes votant par correspondance)</i>
	<i>Ind. GUIRMAND Mme GUIRMAND-MONIER Catherine (186)</i>

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**

**Résolution n°7 : Désignation des membres du Conseil Syndical (art. 25-1)**

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

- Mme DAUDIN Corinne
- Mme LE GALL Fanny
- M. BACON Christophe
- Mme ROUILLON
- M. WILLCOX
- M. NAIZET Philippe

Il convient de procéder au renouvellement de leur mandat et/ou à la désignation de nouveaux membres.

Sont candidats :

- Mme DAUDIN Corinne
- Mme LE GALL Fanny
- M. BACON Christophe
- Mme ROUILLON
- M. WILLCOX
- M. NAIZET Philippe

Mise aux voix des candidatures :

*VOTENT POUR* 9 697 / 18471 tantièmes (3074 tantièmes votant par correspondance, 6623 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

*VOTENT CONTRE* NEANT

*ABSTENTION* 512 / 18471 tantièmes (512 tantièmes votant par correspondance)  
*Ind. GUIRMAND Mme GUIRMAND-MONIER Catherine (186) , Ind. MENIERE Jacqueline et Bruno (326)*

**En conséquence de quoi, les candidats sont élus membres du Conseil syndical pour un mandat de 1 an et jusqu'à l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2024.**

**Résolution n°8 : Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice comptable du 01/01/2024 au 31/12/2024 pour un montant de 123 250,00 € (art. 24)**

Lors de l'Assemblée Générale du 07/06/2023, le budget prévisionnel de la copropriété pour l'exercice comptable en cours du 01/01/2024 au 31/12/2024 a été adopté pour un montant de 122 965,00 €.

L'Assemblée générale décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en portant son montant à 123 250,00 €, conformément au détail joint à la convocation.

La régularisation des provisions de charges, consécutive à l'adoption dudit budget interviendra sur les appels de fonds restant à venir.

*VOTENT POUR* 10023 / 10209 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 18471) (3400 tantièmes votant par correspondance, 6623 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

*VOTENT CONTRE* 186 / 10209 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 18471) (186 tantièmes votant par correspondance)

*Ind. GUIRMAND Mme GUIRMAND-MONIER Catherine (186)*

*ABSTENTION* NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée.**

**Résolution n°9 : Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice comptable du 01/01/2025 au 31/12/2025 pour un montant de 123 250,00 € (Art 24)**

L'Assemblée Générale, après en avoir débattu approuve le budget prévisionnel tel que joint à la convocation d'Assemblée générale pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 et pour un montant de 123 250,00 €.

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à appeler ce budget prévisionnel en 4 échéances égales exigibles le premier jour de chaque trimestre.

<i>VOTENT POUR</i>	<i>10023 / 10209 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 18471) (3400 tantièmes votant par correspondance, 6623 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)</i>
<i>VOTENT CONTRE</i>	<i>186 / 10209 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 18471) (186 tantièmes votant par correspondance)</i>
	<i>Ind. GUIRMAND Mme GUIRMAND-MONIER Catherine (186)</i>
<i>ABSTENTION</i>	<i>NEANT</i>

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée.**

**Résolution n°10 : Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 (art. 25-1)**

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10/07/1965.

Ce fond est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5% du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations au fonds travaux seront versés sur un compte séparé rémunéré au nom du Syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au Syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des Copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'Assemblée Générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 à 5% du montant du budget prévisionnel soit un montant annuel de 6 162,50 €.

Elle autorise le Syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clé « CHARGES COMMUNES GENERALES ».

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

<i>VOTENT POUR</i>	<i>9209 / 18471 tantièmes (2586 tantièmes votant par correspondance, 6623 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)</i>
	<i>M. BELLEMER Jacques (359), Sté MTVW Mme VAN DE WALLE TREBOUX Marie-Francoise (103), Mme BONNEAU Véronique (186), Mme BELLEMER Maggy (244), M. LY Ngiem Heang (423), M. COUPAL Michel (124), M. ou Mme BACON Christophe et Caroline (439), Mme MARIANI Gisèle (439), M. ou Mme GARRABELLA Herve et Fanny (383), M. ou Mme DOMEQ Jean-Marc et Catherine (141), Mme LAGARDERE Catherine (148), Mme MODEST Monique (384), Mme DUSAUD Lucie (252), M. LAUDOUAR Frederic (325), M. RAMIARA Jean-Pierre (511), Mme DUBOURG Monique (283), Sté SYNDICAT NATIONAL DES SAPEURS POMPIERS . (480), M. ou Mme REDON Nathalie et Erick (186), M. RICADAT Francois (245), Mme VIUDES Marie-France (186), M. ou Mme QUERAUX Francois-Yves et Beatrice (246), Mme BREUGNOT Marie-Madeleine (186), M. LESIZZA Jerome (244), Mme BRUNET Sylvie (268), Mme VON BOROWSKI Brigitte (245), Mme DAUDIN Corinne (244), M. WILLCOX Benjamin (244), Mme MEVEL Françoise (244), Mme ROUILLON Alice (245), M. NAIZET Loic (186), Mme LESIZZA Nathalie (186), Ind. LAVAU-ROUAS Valérie Ines et Arthur (186), M. NAIZET Philippe (188), M. BELLEMER Nicolas (23), M. ou Mme VON BOROWSKI Michel et Brigitte (31), SCI ML Docteur MELIANI Nedjari (402)</i>
<i>VOTENT CONTRE</i>	<i>186 / 18471 tantièmes (186 tantièmes votant par correspondance)</i>
<i>ABSTENTION</i>	<i>814 / 18471 tantièmes (814 tantièmes votant par correspondance)</i>
	<i>Ind. MENIERE Jacqueline et Bruno (326), Mme CEREAL Celine (488)</i>

**Mise aux voix, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24.**

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

<i>VOTANT POUR</i>	<i>9209 / 9395 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 18471) (2586 tantièmes votant par correspondance, 6623 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)</i>
<i>VOTANT CONTRE</i>	<i>186 / 9395 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 18471) (186 tantièmes votant par correspondance)</i>
	<i>Ind. GUIRMAND Mme GUIRMAND-MONIER Catherine (186)</i>
<i>ABSTENTION</i>	<i>814 (Total tantièmes: 18471) (814 tantièmes votant par correspondance)</i>
	<i>Ind. MENIERE Jacqueline et Bruno (326), Mme CEREAL Celine (488)</i>

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée.**

**Résolution n°11 : Point d'information relatif aux projets de rénovation globale de l'immeuble (pas de vote)**

Pourquoi opter pour une rénovation globale ?

Les pouvoirs publics n'ont jamais autant encouragé cette démarche. Non seulement elle est désormais incontournable au vu des nouvelles dispositions réglementaires et légales (LOI CLIMAT ET RESILIANCE), mais elle permet surtout des bénéfices durables pour la copropriété :

Améliorer l'efficacité des travaux :

La rénovation globale traite l'enveloppe du bâtiment dans son entièreté. Cette isolation continue supprime davantage de ponts thermiques que des travaux séparés et réalisés par des entreprises différentes.

Bénéficier de davantage d'aides :

MaPrimeRénov'Copro et la prime Coup de pouce sont plus intéressantes que le cumul d'aides pour des travaux individuels.

Réduire la durée du chantier et ses nuisances :

Les travaux peuvent s'avérer pénibles pour les occupants. La rénovation globale permet de les regrouper sur un laps de temps plus court.

Valoriser le patrimoine :

Un logement classé A ou B sur l'étiquette énergie du DPE se vend en moyenne plus cher qu'un équivalent classé D. À l'inverse, les passoires énergétiques (lettres F ou G) sont pénalisées sur le marché.

Anticiper la réglementation :

Ces mêmes passoires thermiques seront progressivement interdites à la location en 2025 (classe G) et 2028 (classe F).

Rénover la copropriété représente la meilleure solution pour éviter aux bailleurs cette interdiction dans les années à venir.

Qui sont les acteurs d'une rénovation globale ?

De nombreuses structures peuvent intervenir au cours d'un projet de ce type :

Maître d'ouvrage : syndicat de copropriétaires (SDC) et son représentant, le syndic

AMO : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

MOE : Maîtrise d'Oeuvre (conception et exécution)  
Bureau d'études thermique  
Coordinateur SPS  
Diagnostiqueur : amiante, plomb  
Entreprises de travaux  
Bureaux de contrôle

Parmi ces acteurs, l'un d'entre eux nous intéresse particulièrement lors de la présente Assemblée Générale, à savoir l'AMO (Assistant à Maîtrise d'Ouvrage).

En effet, depuis 2021, le dispositif MaPrimeRénov' est ouvert aux copropriétés (subvention sur les travaux de rénovation énergétique). Ces dernières peuvent donc profiter de nouvelles aides financières pour engager des travaux énergétiques. Parmi les conditions d'éligibilité, la copropriété doit impérativement être accompagnée par une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

Aussi, compte tenu des nouveaux impératifs permettant d'accéder aux subventions proposées par l'ANAH (Ma Prim'réno), la présente Assemblée Générale aura à se prononcer sur l'approbation d'un contrat d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage visant l'accompagnement de la copropriété dans le travail de prospective pour les travaux de rénovation énergétique.

**Résolution n°12 : Pont d'information : présentation du Diagnostic Technique Global réalisé par la société REANOVA (pas de vote)**

L'assemblée générale prend acte du rapport dressé par le cabinet REANOVA et visant les conclusions du diagnostic technique global réalisé en 2023.

La synthèse dudit rapport est annexée à la présente convocation d'assemblée générale.  
La société REANOVA présentera son rapport lors de la présente assemblée générale pour la parfaite information des copropriétaires.

Le conseil syndical a dressé une synthèse financière (coût des travaux et subventions accordées) pour chaque scénarios travaux.

Il semble indiscutable que le scénario 3 soit le scénario le plus avantageux pour la copropriété car il couvre bien tous les besoins en matière de travaux et permet l'octroi de subventions conséquentes.

Le conseil syndical souhaite donc que les travaux de prospective visant l'étude du chantier de rénovation globale soient articulés autour du scénario n°3.

**Résolution n°13 : Vote de principe visant le choix du scénario n°3 du DTG pour orienter le travail de prospective visant l'étude des travaux de rénovation énergétique (art 24)**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance :

- du rapport et de l'exposé de REANOVA
- de l'avis du conseil syndical

Décide de retenir le scénario n°3 en tant que base pour engager les études visant les travaux de rénovation globale de la copropriété.

Il est rappelé par le Syndic et le Conseil Syndical que la présente assemblée générale ne vote ni des travaux ni des montants mais bien une orientation sur les prestations à mettre en œuvre pour la poursuite de l'étude du projet de rénovation globale.

*VOTENT POUR* 9837 / 10023 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 18471) (3214 tantièmes votant par correspondance, 6623 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

*VOTENT CONTRE* 186 / 10023 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 18471) (186 tantièmes votant par correspondance)

*Ind. GUIRMAND Mme GUIRMAND-MONIER Catherine (186)*

ABSTENTION

186 (Total tantièmes: 18471) (186 tantièmes votant par correspondance)

Mme VIUDES Marie-France (186)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.**

**Résolution n°14 : Désignation d'un AMO (Assistant à Maîtrise d'Ouvrage) dans le cadre du travail de (art. 24)**

A l'heure actuelle, il est intéressant pour les copropriétés de s'orienter vers une rénovation énergétique globale. En effet, les différentes aides collectives et individuelles ainsi que les incitations fiscales peuvent permettre de réduire nettement le reste à charge des copropriétaires.

L'objectif étant de déterminer le bouquet de travaux permettant la perception d'un maximum de subventions (collectives et individuelles) afin que le reste à charge des copropriétaires soit minimum.

L'étape préalable est de valider une mission d'AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage) dont le rôle principal sera d'accompagner la copropriété à construire avec les copropriétaires son programme de travaux, afin de prétendre à tous les financements existants.

Le rôle de l'AMO sera également de procéder à la recherche des différentes subventions et aides pour le compte de la copropriété et des copropriétaires, selon la situation individuelle de chacun.

Afin d'assister la copropriété dans cette démarche, deux sociétés spécialisées ont été sollicitées par le syndic, afin d'accompagner et de conseiller la copropriété dans cette démarche.

Cette mission consiste en 3 phases :

- Réalisation d'un Diagnostic Technique (sur la base du DTG déjà réalisé), Social et Financier de la Copropriété pour la définition d'un programme de travaux
- Optimisation financière du projet pendant la phase de conception technique du projet
- Montage des dossiers de subventions

Résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des offres des deux sociétés consultées :

- URBANIS : 32 188.04 € TTC

Et après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical en ce qui concerne ces deux propositions, décide :

- de confier une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage à la société URBANIS, selon sa proposition jointe à la convocation, pour un montant de 32 188.04 Euros TTC
- de mandater le syndic pour mobiliser, avec l'aide de l'AMO URBANIS, l'ensemble des aides de droits communs et/ou locales dont la copropriété pourra bénéficier dans le cadre du projet, et ce pour toute la durée du projet jusqu'au vote des travaux finaux,
- autorise le syndic à passer commande et signer le contrat,
- que le coût global sera réparti entre les copropriétaires selon la clé de répartition CHARGES GENERALES.
- d'autoriser le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires correspondant au devis aux dates suivantes :

- Date d'exigibilité : 01/07/2024 - Montant : 25%

- Date d'exigibilité : 01/09/2024 - Montant : 25%

- Date d'exigibilité : 01/11/2024 - Montant : 25%

- Date d'exigibilité : 01/01/2025 - Montant : 25%

Il est précisé que la présente mission d'assistance à Maîtrise d'Ouvrage fera l'objet d'une demande de subvention auprès de Bordeaux Métropole et de l'ANAH.

Cette demande permettra d'obtenir un remboursement de la dépense engagée pour la mission d'AMO à hauteur de 13 411,68€ TTC.

Il est précisé que les honoraires du syndic pour le suivi de l'étude réalisée par l'AMO s'élèvent à 1 000,00€ HT soit 1

200,00€ TTC.

*VOTENT POUR* 9349 / 9535 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 18471) (2726 tantièmes votant par correspondance, 6623 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

*VOTENT CONTRE* 186 / 9535 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 18471) (186 tantièmes votant par correspondance)

*Ind. GUIRMAND Mme GUIRMAND-MONIER Catherine (186)*

*ABSTENTION* 674 (Total tantièmes: 18471) (674 tantièmes votant par correspondance)

*Mme CEREAL Celine (488), Mme VIUDES Marie-France (186)*

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.**

**Résolution n°15 : Point d'information relatif aux modalités de notification des documents par recommandé électronique**

La réglementation de la copropriété évolue : La loi du 9 avril 2024 modifie l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut des immeubles bâtis, et acte la généralisation des notifications par voie électronique.

Concrètement, les convocations aux assemblées générales et, le cas échéant, les procès-verbaux vous seront dorénavant adressés par lettre recommandée électronique.

Il en va de même pour toute notification des mises en demeure.

La lettre recommandée électronique a la même valeur juridique qu'un envoi par voie postale et respectera le même délai de convocation : 21 jours avant la tenue de l'assemblée générale.

Cette mesure vise à faciliter la communication en copropriété et à réduire le coût engendré par l'envoi postal pour les copropriétaires.

Pour mémoire : les frais Postaux sont répartis en CHARGES GENERALES à tous les copropriétaires quelque soit le mode de notification choisi individuellement.

Dès le 1er mai 2024, LE CABINET MLS procédera à la mise en application de cette nouvelle réglementation.

Votre prochaine convocation d'assemblée générale vous sera donc adressée à l'email que vous nous avez transmis.

Si vous souhaitez modifier votre e-mail, vous pouvez contacter votre gestionnaire pour mettre à jour vos coordonnées (en nous transmettant un email à l'adresse suivante : [contact@cabinetmls.fr](mailto:contact@cabinetmls.fr)).

Vous pouvez également faire le choix de conserver l'envoi postal en nous demandant de maintenir une notification "classique" de vos documents. Pour ce faire, il conviendra de nous adresser un courrier de demande de notification postale de vos documents.

A partir de cette date, toutes les convocations d'assemblées générales seront notifiées par lettre recommandée électronique.

**Résolution n°16 : Vie de l'immeuble (art. 24)**

**L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.**

**L'ASSESEUR**



**LE PRESIDENT**



**LE SECRETAIRE**



L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique:

"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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionnée à la première phrase du présent alinéa.



**CABINET MLS**  
ADMINISTRATEUR DE BIENS

**Copropriété :**  
**PONTET MUSSET**  
4-6 Rue Paul Eluard  
33600 PESSAC

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU**  
**Jeudi 3 avril 2025**

Le jeudi 3 avril 2025 à 17:00, les copropriétaires de la résidence PONTET MUSSET sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

**LE PETIT FOYER**  
**9 Rue des Poilus**  
**33600 PESSAC**

pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que :

- **31** copropriétaires sont présents ou représentés, soit **8718 sur 18471**.
- **10** copropriétaires votent par correspondance, soit **2208** sur 18471.

**Sont présents ou représentés :**

M. AMMEUX Jean Pierre (105), M. ou Mme BACON Christophe et Caroline (439), M. ou Mme BELLEMER Jacques (359), Mme BELLEMER Maggy (244), M. BELLEMER Nicolas (23), Mme BOBIN Carole (186) Représenté(e) par Mme DAUDIN Corinne, Succession BOUDIGUES Marie-Therese (124) Représenté(e) par Mme DAUDIN Corinne, M. ou Mme BOYENVAL-BARATON Charles et Alice (186), Mme CEREAL Celine (488), Mme DAUDIN Corinne (244), SCI DIANE Mme PEYRE Dominique (842) Représenté(e) par SCI ESCAICH PEYRE, Mme DUBOURG Monique (283), Mme DUSAUD Lucie (252) Représenté(e) par Mme DAUDIN Corinne, SCI ESCAICH PEYRE (381), M. et Mme GARDNER William et Delphine (190), M. ou Mme GARRABELLA Herve et Fanny (383), Mme LAGARDERE Catherine (148), M. LAUDOUAR Frederic (325), Ind. LAVAU-ROUAS Valérie Ines et Arthur (186), M. LY Ngiem Heang (423) Représenté(e) par SCI ESCAICH PEYRE, Mme MARIANI Gisèle (439), SCI MEYRAN (205), SCI ML Docteur MELIANI Nedjari (402) Représenté(e) par Mme DAUDIN Corinne, M. NAIZET Philippe (188), M. PICHUZHKIN Ruslan (183), M. RICADAT Francois (245), Mme ROUILLON Alice (245), Sté SYNDICAT NATIONAL DES SAPEURS POMPIERS . (480), Mme VON BOROWSKI Brigitte (245), M. ou Mme VON BOROWSKI Michel et Brigitte (31), M. WILLCOX Benjamin (244)

**Sont en vote par correspondance :**

M. ou Mme JOLLIS Alain et Christianne (111), Mme LESIZZA Nathalie (186), Mme MEVEL Françoise (244), Mme MODEST Monique (384), Sté MTVW Mme VAN DE WALLE TREBOUX Marie-Françoise (103), M. NAIZET Loic (186), M. ou Mme QUERAUX Francois-Yves et Beatrice (246), M. RAMIARA Jean-Pierre (511), M. VIDAL Pierre (206), Mme VIGIER Christine (31)

### **Sont absents et non représentés :**

SCI BMR-IMMO (246), Mme BONNEAU Véronique (186), M. ou Mme BREMARD Olivier (111), Mme BREUGNOT Marie-Madeleine (186), M. BROUSSE Guillaume (172), Mme BRUNET Sylvie (268), M. COLOMBANI Benoit (244), Mme CORDEIRO Dominique (245), M. COUPAL Joseph (214), M. COUPAL Michel (124), M. ou Mme DOMEQ Jean-Marc et Catherine (141), M. DOUET Cyril (244), Mme FERNANDEZ - PRESSEQ Anne - Romain (186), Mme GROGNET Manon (178), M. ou Mme GUIMBERTEAU Jean-Claude et Danielle (105), Ind. GUIRMAND Mme GUIRMAND-MONIER Catherine (186), Mme LANDOU Monique (186), M. et Mme LAVIGNE Denis et Bernadette (186), Mme LE BOZEC Josette (176), M. LE ROCH Arthur (245), M. LEMOINE Jean-Luc (245), M. LESIZZA Jerome (244), Ind. MENIERE Jacqueline et Bruno (326), M. et Mme MUNDUBELTZ Claude et Muriel (301), M. ou Mme ONEZIME Christian et Gisèle (23), M. PIQUEPE Laurent (172), M. ou Mme RAYMOND Alain et Marguerite (186), M. ou Mme REDON Nathalie et Erick (186), M. ou Mme RODES Jean (125), M. ou Mme ROUZIER Joel - Françoise (112), M. ou Mme RUBY Jean-Pierre (431), M. ou Mme SALOMEZ-MENU Florian et Alice (91), M. SANCHEZ Fabien Chez Maître ESTANSAN (175), Mme SELLON Marie-Jose (174), Syndicat RCE PONTET MUSSET - LOCAL COMMUN (30), M. TACHOIRES Dominique (105), M. ou Mme TAMARELLE François et Sandrine (245), M. et Mme TASTET Pierre et Jacqueline (186), M. ou Mme TOCHON Claude (142), M. ou Mme VEDEL Laurent et Sophie (31), Mme VIUDES Marie-France (186)

## **Ordre du jour :**

- 1 - Désignation du Président de séance
- 2 - Désignation des Scrutateurs
- 3 - Désignation du secrétaire de séance
- 4 - Rapport d'activité du Conseil Syndical
- 5 - Approbation des comptes
- 6 - Désignation des membres du Conseil Syndical
- 7 - Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice comptable du 01/01/2025 au 31/12/2025 pour un montant de 123 600,00 € (Art 24)
- 8 - Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice comptable du 01/01/2026 au 31/12/2026 pour un montant de 123 600,00 € (Art 24)
- 9 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 (Art 25)
- 10 - Présentation des offres de la Maîtrise d'oeuvre par le Cabinet URBANIS ( AMO) - Pas de vote
- 11 - Désignation du Maître d'Œuvre en charge de la phase conception des travaux de rénovation énergétique de la copropriété (art 24)
- 12 - Affectation de tout ou partie du fonds travaux au financement de la mission de maîtrise d'œuvre de conception du projet de rénovation énergétique de la copropriété (art. 25-1)
- 13 - Demande de Madame LAGARDERE (Apt n°20) : Autorisation d'installer un climatiseur au niveau de la terrasse de son logement (Art 25)
- 14 - Point d'information relatif aux modalités de notification des documents par recommandé électronique (loi du
- 15 - Vie de l'immeuble

## Résolutions :

### Résolution n°1 : Désignation du Président de séance (art. 24)

Est candidate :

- Mme DAUDIN

Mise aux voix de la candidature de :

- Mme DAUDIN

<i>VOTENT POUR</i>	<i>9651 / 9651 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 18471) (2208 tantièmes votant par correspondance, 7443 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)</i>
<i>VOTENT CONTRE</i>	<i>NEANT</i>
<i>ABSTENTION</i>	<i>488 (Total tantièmes: 18471) (488 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)</i>

*Mme CEREAL Celine (488)*

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.  
En conséquence de quoi, l'Assemblée Générale désigne Mme DAUDIN en qualité de Présidente de séance.**

### Résolution n°2 : Désignation des Scrutateurs (art. 24)

Est candidate :

- Mme ROUILLON

Mise aux voix de la candidature de :

- Mme ROUILLON

<i>VOTENT POUR</i>	<i>10139 / 10139 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 18471) (2208 tantièmes votant par correspondance, 7931 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)</i>
<i>VOTENT CONTRE</i>	<i>NEANT</i>
<i>ABSTENTION</i>	<i>NEANT</i>

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.  
En conséquence de quoi, l'Assemblée Générale désigne Mme ROUILLON en qualité de Scrutatrice.**

### Résolution n°3 : Désignation du secrétaire de séance (art. 24)

L'Assemblée générale désigne Monsieur Julien CAZAUX, représentant de Cabinet MLS, en qualité de secrétaire de séance.

<i>VOTENT POUR</i>	<i>10139 / 10139 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 18471) (2208 tantièmes votant par correspondance, 7931 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)</i>
<i>VOTENT CONTRE</i>	<i>NEANT</i>
<i>ABSTENTION</i>	<i>NEANT</i>

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.**

## Résolution n°4 : Rapport d'activité du Conseil Syndical

L'Assemblée Générale prend acte des informations délivrées par Mme DAUDIN, Présidente du Conseil Syndical visant l'exercice clos au 31/12/2024.

L'Assemblée Générale remercie le Conseil Syndical pour son action et son engagement.

Arrivée de : M. LAUDOUAR Frederic (325)

## Résolution n°5 : Approbation des comptes (art. 24)

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation d'Assemblée Générale et qui font ressortir un montant total de charges nettes de :

- 122 175,77 € pour les opérations courantes.
- 9 297,75 € pour les charges d'opérations exceptionnelles.

*VOTENT POUR* 10175 / 10175 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 18471) (1919 tantièmes votant par correspondance, 8256 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

*VOTENT CONTRE* NEANT

*ABSTENTION* 289 (Total tantièmes: 18471) (289 tantièmes votant par correspondance)  
M. NAIZET Loic (186), Sté MTVW Mme VAN DE WALLE TREBOUX Marie-Francoise (103)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

## Résolution n°6 : Désignation des membres du Conseil Syndical (art. 25-1)

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

- Mme DAUDIN
- Mme LE GALL
- M. BACON
- Mme ROUILLON
- M. WILLCOX
- M. NAIZET Philippe

Il convient de procéder au renouvellement de leur mandat et/ou à la désignation de nouveaux membres.

Sont candidats :

- Mme DAUDIN
- Mme LE GALL
- M. BACON
- Mme ROUILLON
- M. WILLCOX
- M. NAIZET Philippe

Mise aux voix des candidatures :

*VOTENT POUR* 10072 / 18471 tantièmes (1816 tantièmes votant par correspondance, 8256 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

*VOTENT CONTRE* NEANT

*ABSTENTION* 392 / 18471 tantièmes (392 tantièmes votant par correspondance)  
M. NAIZET Loic (186), M. VIDAL Pierre (206)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

En conséquence de quoi, Mme DAUDIN, Mme LE GALL, M. BACON, Mme ROUILLON, M. WILLCOX, M. NAIZET sont élus membres du Conseil syndical pour un mandat de 2 ans et jusqu'à l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2026.

## **Résolution n°7 : Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice comptable du 01/01/2025 au 31/12/2025 pour un montant de 123 600,00 € (Art 24)**

Lors de l'Assemblée Générale du 20/06/2024, le budget prévisionnel de la copropriété pour l'exercice comptable en cours du 01/01/2025 au 31/12/2025 a été adopté pour un montant de 123 250,00 €.

L'Assemblée générale décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en portant son montant à 123 600,00 €, conformément au détail joint à la convocation.

La régularisation des provisions de charges, consécutive à l'adoption dudit budget interviendra sur les appels de fonds restant à venir.

*VOTENT POUR* 10175 / 10175 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 18471) (1919 tantièmes votant par correspondance, 8256 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

*VOTENT CONTRE* NEANT

*ABSTENTION* 289 (Total tantièmes: 18471) (289 tantièmes votant par correspondance)  
M. NAIZET Loic (186), Sté MTVW Mme VAN DE WALLE TREBOUX Marie-Francoise (103)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée.**

## **Résolution n°8 : Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice comptable du 01/01/2026 au 31/12/2026 pour un montant de 123 600,00 € (Art 24)**

L'Assemblée Générale, après en avoir débattu approuve le budget prévisionnel tel que joint à la convocation d'Assemblée générale pour l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 et pour un montant de 123 600,00 €.

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à appeler ce budget prévisionnel en 4 échéances égales exigibles le premier jour de chaque trimestre.

*VOTENT POUR* 9664 / 9664 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 18471) (1408 tantièmes votant par correspondance, 8256 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

*VOTENT CONTRE* NEANT

*ABSTENTION* 800 (Total tantièmes: 18471) (800 tantièmes votant par correspondance)  
M. NAIZET Loic (186), M. RAMIARA Jean-Pierre (511), Sté MTVW Mme VAN DE WALLE TREBOUX Marie-Francoise (103)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée.**

## **Résolution n°9 : Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 (Art 25)**

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10/07/1965.

Ce fond est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5% du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations au fonds travaux seront versés sur un compte séparé rémunéré au nom du Syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au Syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des Copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'Assemblée Générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 à 5% du montant du budget prévisionnel soit un montant annuel de 6 180,00 €.

Elle autorise le Syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clé « CHARGES COMMUNES GENERALES ».

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

<i>VOTENT POUR</i>	<i>9664 / 18471 tantièmes (1408 tantièmes votant par correspondance, 8256 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)</i>
<i>VOTENT CONTRE</i>	<i>NEANT</i>
<i>ABSTENTION</i>	<i>800 / 18471 tantièmes (800 tantièmes votant par correspondance)</i>

*M. NAIZET Loic (186), M. RAMIARA Jean-Pierre (511), Sté MTVW Mme VAN DE WALLE TREBOUX Marie-Francoise (103)*

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée.**

**Arrivée de :** M. ou Mme VON BOROWSKI Michel et Brigitte (31), Mme VON BOROWSKI Brigitte (245)

### **Résolution n°10 : Présentation des offres de la Maîtrise d'oeuvre par le Cabinet URBANIS ( AMO) - Pas de vote**

L'Assemblée Générale prend acte des informations délivrées par le Cabinet URBANIS, Assistant à Maîtrise d'ouvrage de la copropriété dans le cadre du projet de rénovation énergétique de l'immeuble.

Présentation des étapes du travail mené par le groupe projet, le syndic et l'AMO :

- 20/06/2024 : désignation d'Urbanis Solutions Rénovation en tant qu'AMO dans le cadre du projet de rénovation énergétique de la copropriété,
- 05/11/2024 : Réunion de lancement de la mission et préparation du cahier des charges du recrutement de l'équipe de maîtrise d'œuvre,
- 02/12/2024 : Lancement de l'appel d'offres de recrutement de l'équipe de maîtrise d'oeuvre, clôturé le 13/01/2025,
- 28/01/2025 : Présentation du rapport d'analyse des offres reçues et présélection des candidats,
- 05/02/2025 : Audition des candidats retenus à l'issue de la pré-sélection et désignation du lauréat de l'appel d'offres,

Pour accompagner la résidence dans son projet de rénovation énergétique, la société Urbanis Solutions Rénovation (USR) a été missionnée en tant qu'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) en Assemblée Générale.

Urbanis Solutions Rénovation s'est chargée, avec la validation de la commission projet et du syndic, de la rédaction du cahier des charges permettant de consulter les équipes de maîtrise d'œuvre, sur la base du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux réalisé par REANOVA, et sur le scénario de travaux voté lors de la dernière Assemblée Générale.

Quatre cabinets de maîtrise d'œuvre ont répondu à l'appel d'offres de la copropriété :

- Le cabinet AAA en groupement avec SIEA, bureau d'études fluides et thermique,
- Le cabinet AADI en groupement avec CUBI, bureau d'études fluides et thermique,
- Le cabinet BORTEQ en groupement avec les cabinets GOBION - PEREZIL, architecte et CADETEL, bureau d'études techniques,
- Le cabinet DSHA en groupement avec CDC, bureau d'études thermique,

Suite à leurs réponses écrites, USR a transmis et présenté à la commission projet un rapport d'analyse des différentes propositions.

Deux candidats ont ensuite été reçus en audition : AAA et BORTEQ.

A l'issue de ces dernières et après échange avec les conseils syndicaux avec qui les candidats travaillent actuellement, les membres de la commission projet se sont prononcés en faveur du groupement BORTEQ / GOBION - PEREZIL et CADETEL.

Il est donc proposé à l'assemblée générale de retenir cette proposition.

Arrivée de : Ind. LAVAU-ROUAS Valérie Ines et Arthur (186)

## **Résolution n°11 : Désignation du Maître d'Œuvre en charge de la phase conception des travaux de rénovation énergétique de la copropriété (art 24)**

Historique :

Dans le cadre de son projet de rénovation énergétique globale, il a été décidé de soumettre à l'assemblée générale la désignation d'un maître d'œuvre.

Les propositions jointes à cette convocation ont été établies selon un cahier des charges précis, dressé par Urbanis Solutions Rénovation (USR) dont la mission est d'accompagner la copropriété tout au long de son projet, en qualité d'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO).

Pièces jointes :

Devis BORTEQ / GOBION - PEREZIL et CADETEL (mémoire technique et mémoire financier)

L'Assemblée Générale après avoir délibéré, décide de confier au Cabinet BORTEQ la mission de maîtrise d'œuvre « phase conception – tranche ferme 1 et 2 » selon la proposition jointe.

Les honoraires du maître d'œuvre sont fixés à 104 500 € HT, soit 125 400 € TTC.

Il est précisé que cette dépense sera répartie selon les tantièmes attachés à la CHARGE GENERALE.

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au financement de cette dépense selon les modalités d'exigibilité suivantes :

- Date : 01/05/2025 - Montant : 25%
- Date : 01/07/2025 - Montant : 25%
- Date : 01/10/2025 - Montant : 25%
- Date : 01/01/2026 - Montant : 25%

Il est précisé que les honoraires du Syndic pour la gestion administrative et financière de cette opération s'élèvent à 3 600€ TTC.

L'Assemblée Générale prend acte que les honoraires du groupement de maîtrise d'œuvre pour le suivi du chantier seront calculés sur la base d'un pourcentage variant entre 3,42 % et 3,75 % HT , en fonction du montant global HT des travaux qui seront votés lors d'une Assemblée Générale ultérieure.

L'Assemblée Générale prend note que la mission de conception de la maîtrise d'œuvre pourra faire l'objet de subventions publiques, dans le cas où le projet aboutirait à une Assemblée Générale de vote des travaux, et ce quelle que soit l'issue de cette dernière :

- Bordeaux Métropole via le dispositif "Ma Rénov" : subvention de 30% du montant HT de la mission de conception, soit un montant prévisionnel de 31 350 €.

- l'ANAH via le dispositif "Ma Prime Rénov" : subvention d'un pourcentage égal à celui qui sera attribué pour la subvention d'aide aux travaux

*VOTENT POUR*

*10494 / 10494 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 18471) (1776 tantièmes*

votant par correspondance, 8718 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE

NEANT

ABSTENTION

432 (Total tantièmes: 18471) (432 tantièmes votant par correspondance)

M. NAIZET Loic (186), M. ou Mme QUERAUX Francois-Yves et Beatrice (246)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

### **Résolution n°12 : Affection de tout ou partie du fonds travaux au financement de la mission de maîtrise d'œuvre de conception du projet de rénovation énergétique de la copropriété (art. 25-1)**

Pour le financement de la mission de maîtrise d'œuvre de conception du projet de rénovation énergétique de la résidence, l'Assemblée Générale décide de financer 25 843,08 € sur le montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote de la mission de maîtrise d'œuvre.

VOTENT POUR

10740 / 18471 tantièmes (2022 tantièmes votant par correspondance, 8718 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE

NEANT

ABSTENTION

186 / 18471 tantièmes (186 tantièmes votant par correspondance)

M. NAIZET Loic (186)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

### **Résolution n°13 : Demande de Madame LAGARDERE (Apt n°20) : Autorisation d'installer un climatiseur au niveau de la terrasse de son logement (Art 25)**

L'Assemblée générale,

- Considérant la demande d'installation d'un groupe de climatisation au niveau de la terrasse du logement n°20,
- Considérant le devis de la société FHV,
- Considérant que des informations complémentaires (demandé par le Syndic à Madame LAGARDERE et non parvenues au jour de la convocation) devront être présentées par le demandeur lors de l'Assemblée Générale afin que les copropriétaires disposent de tout les renseignements nécessaires pour prendre position sur cette demande,

L'Assemblée générale autorise Madame LAGARDERE a effectuer les travaux d'installation d'un groupe de climatisation au niveau de la terrasse de son logement.

L'Assemblée générale précise que Madame LAGARDERE et les propriétaires successifs du lot n°20 resteront responsables des installations sus mentionnées vis à vis des tiers et de la copropriété.

VOTENT POUR

4427 / 18471 tantièmes (1022 tantièmes votant par correspondance, 3405 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. WILLCOX Benjamin (244), Mme MARIANI Gisèle (439), Mme MODEST Monique (384), Mme LAGARDERE Catherine (148), M. VIDAL Pierre (206), Mme DUBOURG Monique (283), M. PICHUZHUKIN Ruslan (183), SCI DIANE Mme PEYRE Dominique (842), SCI ESCAICH PEYRE (381), M. LY Ngiem Heang (423), Mme LESIZZA Nathalie (186), M. ou Mme BOYENVAL-BARATON Charles et Alice (186), Mme VON BOROWSKI Brigitte (245), M. ou Mme QUERAUX Francois-Yves et Beatrice (246), M. ou Mme VON BOROWSKI Michel et Brigitte (31)

VOTENT CONTRE

3885 / 18471 tantièmes (355 tantièmes votant par correspondance, 3530 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

ABSTENTION

2428 / 18471 tantièmes (831 tantièmes votant par correspondance, 1597 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. NAIZET Loic (186), M. ou Mme BACON Christophe et Caroline (439), M. ou Mme GARRABELLA Herve et Fanny (383), M. LAUDOUAR Frederic (325), M. RAMIARA Jean-Pierre (511), M. RICADAT Francois (245), SCI MEYRAN (205), Sté MTVW Mme VAN DE WALLE TREBOUX Marie-Francoise (103), Mme VIGIER Christine (31)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

## Résolution n°14 : Point d'information relatif aux modalités de notification des documents par recommandé électronique

La réglementation de la copropriété évolue : La loi du 9 avril 2024 modifie l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut des immeubles bâtis, et acte la généralisation des notifications par voie électronique.

Concrètement, les convocations aux assemblées générales et, le cas échéant, les procès-verbaux vous seront dorénavant adressés par lettre recommandée électronique.

Il en va de même pour toute notification des mise en demeure.

La lettre recommandée électronique a la même valeur juridique qu'un envoi par voie postale et respectera le même délai de convocation : 21 jours avant la tenue de l'assemblée générale.

Cette mesure vise à faciliter la communication en copropriété et à réduire le coût engendré par l'envoi postal pour les copropriétaires.

Pour mémoire : les frais Postaux sont répartis en CHARGES GENERALES à tous les copropriétaires quelque soit le mode de notification choisi individuellement.

Depuis le 1er mai 2024, LE CABINET MLS procédera à la mise en application de cette nouvelle réglementation.

Votre prochaine convocation d'assemblée générale vous sera donc adressée à l'email que vous nous avez transmis.

Si vous souhaitez modifier votre e-mail, vous pouvez contacter votre gestionnaire pour mettre à jour vos coordonnées (en nous transmettant un email à l'adresse suivante : [contact@cabinetmls.fr](mailto:contact@cabinetmls.fr)).

Vous pouvez également faire le choix de conserver l'envoi postal en nous demandant de maintenir une notification "classique" de vos documents. Pour ce faire, il conviendra de nous adresser un courrier de demande de notification postale de vos documents.

A partir de cette date, toutes les convocations d'assemblées générales seront notifiées par lettre recommandée électronique.

## Résolution n°15 : Vie de l'immeuble

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée

LA SCRUTATRICE



LA PRESIDENTE



LE SECRETAIRE



*L'article 42, alinéa 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965, indique :*

*« 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. 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. »*

Avocats associés

Thomas DROUINEAU  
**Ancien bâtonnier de l'Ordre**  
**Spécialiste en Droit public**  
Marion LE LAIN  
Thomas PORCHET  
Marie-Anne BUSSIERES

Avocats

Méghane SACHON  
Bastien CONTAT  
Julia FINKELSTEIN  
Gilles BABERT  
**Membre du Conseil de l'Ordre**  
Anne-Sophie LAPÈNE  
Marie-Astrid RABIT  
Elorri DALLEMANE  
Clémence WEBER  
Christelle BRAULT  
Louise MAINGUET

Juristes – Clercs

Emilie FOUIN  
Valentin LE GUEN  
Gabrielle LANDIVAR  
Laura BAUDRY  
Camille TALON  
Séphora BAUDIFFIER  
Maëllys CRINE  
Florine MAILLARD  
Alexandre ROY  
Julie GERVAIS de LAFOND  
Marie-Laure GUYON  
Ludivine TROUVÉ  
**Expert Immobilier Certifié**  
**CFEI®**

Avocat honoraire

Geneviève VEYRIER

Avocats correspondants

Louis-Georges BARRET  
**Spécialiste en Droit du travail**  
François BOUYER  
Nathalie AUBERT-POYVRE  
Caroline MASSÉ-TISON  
**Spécialiste en Droit du travail**  
Marie VEYRAC  
Charlotte QUILLIER  
François CUIFI  
Marion GAVALDA  
Dominique NICOLAS  
**Ancien bâtonnier de l'Ordre**  
**Spécialiste en Droit public**  
Angelina JOLLY-NICOLAS  
Daniel LUC-CAYOL  
Audrey NICOLAS  
Giovanny WILLIAM

www.drouineau1927.fr



Cabinet MLS  
Administrateur de biens  
1 cours Georges Clémenceau  
33000 Bordeaux

Lettre Recommandée AR n°1A 209 828 1127 2

Pour ce dossier, merci d'écrire à l'adresse de Poitiers

Poitiers, le 4 mars 2025

**QUESTIONNAIRE**

N/Réf. : CREDIT FONCIER/BROUSSE - SIM (33 - PESSAC) - 24.0861  
MS / GL

Chère Madame, Cher Monsieur,

Je vous écris en ma qualité de conseil de la SA CREDIT FONCIER DE FRANCE dans le cadre de la procédure de saisie immobilière engagée à l'encontre de Monsieur Guillaume BROUSSE portant sur le bien suivant :

**Commune de PESSAC (33600),  
6 rue Paul Eluard,**

Section EW numéro 193, 29 rue Paul Eluard, 00ha 07a 91ca  
Section EW numéro 198, 9 rue Paul Eluard, 00ha 43a 56ca  
Section EW numéro 199, rue Alphonse Daudet, 00ha 23a 03ca  
Section EW numéro 272, 13 Av du Pontet, 02ha 13a 75ca  
Section EW numéro 384, 24 rue Pontet Lamartine, 02ha 37a 14ca  
Section EW numéro 385, 24 rue Pontet Lamartine, 00ha 09a 15ca  
Section EW numéro 386, 24 rue Pontet Lamartine, 00ha 21a 59ca  
Section EW numéro 387, 27 rue Pontet Lamartine, 00ha 73a 44ca  
Lots n°260 et 313

**VENDÉE**  
DGCD Avocats  
4 rue Manuel  
85000 LA ROCHE-SUR-YON

**CHARENTE**  
10 rue Chabrefy  
16000 ANGOULÊME

**CHARENTE MARITIME**  
12, rue de l'Yser  
17000 LA ROCHELLE

**VIENNE**  
22 bis rue Arsène Orillard – BP 83  
86000 Poitiers cedex  
Tél : 05 49 88 02 38 – Fax : 05 49 88 98 96  
avocat@drouineau1927.fr

**GIRONDE**  
Khady BA  
56 Cours d'Albert  
33000 BORDEAUX

**LOIRE-ATLANTIQUE**  
LIGERA  
1 Mail du Front Populaire  
44200 NANTES

**MARTINIQUE**  
LES AVOCATS REUNIS  
Centre commercial la Galleria  
97232 LE LAMENTIN

**Droit public, collectivités territoriales, urbanisme**

**Droit du travail et fonction publique**

**Saisies immobilières, droit bancaire**

**Domaines d'intervention**

**Droit immobilier, construction, assurances**

**Droit commercial, droit des sociétés et droit fiscal**

**Droit médical et déontologique**

**Droit Pénal**



AARPI DROUINEAU 1927  
TVA INTR : FR19809741226 - NAF 6910Z  
SIRET 809 741 226 00017



Il résulte des opérations de la procédure que vous êtes le Syndicat de copropriété en charge de ce bien.

Je vous remercie de bien vouloir m'adresser un état daté, qui en vue de l'information des parties, indique d'une manière même approximative, pour les lots considérés, et sous réserve de l'apurement des comptes :

- Les sommes qui correspondent à la quote-part du copropriétaire intéressé :
  - Dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat : 0€
  - Dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutées (travaux votés, appelés mais non encore réalisés...): Traitix d'œuvre phase conception : 600,62 € (ADF pas encore exigible).
- Eventuellement, le solde des versements effectués par le copropriétaire intéressé à titre d'avance ou de provision, à quelque titre que ce soit, ainsi que les décisions de l'assemblée générale d'où résultent ces avances et provisions :  
Avance permanente de trésorerie : 55,87€  
FTA : 158,77€
- Le montant des sommes restant dues à un titre quelconque au syndicat et leur justification :
  
- Le montant des charges afférentes au lot considéré, pour le dernier exercice approuvé et le dernier budget provisionnel voté :  
1160,93 €

Je vous prie également de bien vouloir faire me faire connaître les renseignements suivants relatifs à l'immeuble.

1. Quel est le montant des charges de copropriété impayées ?

Au 31/12/24 : 13 087,73 €.

2. A t-il été fait appel depuis le 7 février 1953, au fonds national d'amélioration de l'habitat en ce qui concerne les biens dont la vente est projetée ?

3. Un organisme financier a-t-il, pour ces mêmes biens, consenti un prêt destiné à financer des travaux ?

4. Dans l'affirmative,  
a. Quel est cet organisme ?

b. Quel en est le solde à ce jour ?

0 €

5. Certains travaux importants ont-ils été votés par l'assemblée des copropriétaires et non encore exécutés ?

6. Le décret n°96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, impose des obligations qui concernent les lots sus visés et les parties communes de l'immeuble.

Je vous remercie de bien vouloir m'indiquer quelle est la situation de l'immeuble au regard de cette législation et m'adresser copie des résultats des contrôles effectués et la description de mesures prises, en application des dispositions de l'article 8 du décret précité.

7. Auprès de quelle compagnie l'immeuble est-il assuré contre l'incendie :

a. nom : BESSE

b. n° de police : 91 AR 874787 / 7

c. durée du contrat : 1 an avec reconduct° tacite

d. montant de l'assurance : 12 400,05 €

8. Quel est le montant du fonds de roulement actuellement détenu par vous pour les dépenses courantes de copropriété en ce qui concerne les lots dont la vente est poursuivie ?

55,87 €.

Il est, de toute manière, demandé au présent Syndic de l'immeuble d'indiquer à l'AARPI DROUINEAU 1927, Avocats, quelles sont les références du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels, ainsi que leurs mentions de publication au service de la publicité foncière.

Je vous souhaite bonne réception de la présente et reste dans l'attente de votre retour.

Je vous prie de croire, Chère Madame, Cher Monsieur, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Méghane SACHON



\* Ci-joints les 3 derniers PV  
d'AG pour information.