

Bordeaux, le 20 juin 2023

## PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 20/06/2023

174-176 RUE LECOCQ

33000 BORDEAUX

N° IMMATRICULATION : AA9153305

L'an deux mille vingt-trois, le vingt juin à 17h00, les copropriétaires de la Résidence **QUERCY** convoqués par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Syndic IMMO DE FRANCE AQUITAINE, se sont réunis en assemblée générale Dans les locaux de la société BIC - QUERCY 174 - 176 Rue LECOCQ 33000 Bordeaux.

Avant la séance, les Copropriétaires présents et les mandataires signent la Feuille de présence.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

### RESOLUTION 1 : Election du président de séance

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

M. DEVOS a été élu président de séance.

#### Résultat du vote :

Ont voté pour : 24 copropriétaires représentant 390569 / 390569 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 6303 / 396872 tantièmes

CTS RIVES OU TEXEIRA Patrick ou Martine (6303)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 390569 / 390569 tantièmes.

### RESOLUTION 2 : Election du/des scrutateurs

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

M. LAGREOULE Jean Pierre a été élu scrutateur de séance.

#### Résultat du vote :

Ont voté pour : 24 copropriétaires représentant 390569 / 390569 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 6303 / 396872 tantièmes

CTS RIVES OU TEXEIRA Patrick ou Martine (6303)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 390569 / 390569 tantièmes.

### RESOLUTION 3 : Election du secrétaire de séance

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

M. DONNIO Loïc a été élu secrétaire de séance.

#### Résultat du vote :

Ont voté pour : 24 copropriétaires représentant 390569 / 390569 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 6303 / 396872 tantièmes

CTS RIVES OU TEXEIRA Patrick ou Martine (6303)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 390569 / 390569 tantièmes.

La séance est ouverte à : 17h00.

Présent(s) et représenté(s)	25 copropriétaire(s)	Représentant	396872 / 1000000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	14 copropriétaire(s)	Représentant	131959 / 1000000 tantièmes

JPL N.D. LD

Absent(s)

56 copropriétaire(s)

Représentant 603128 / 1000000 tantièmes

Liste des absents

SCI ABREMONT (21581), MME AKOURY Aya Sophia (14116), MME ALEXANDRE Sarah (5681), IND ANGEL (9923), MME ARAN Ariane (11454), MME AZUELOS Marie Agnès (5929), MME BALICK-WEBER OU BARBREL Claude ou Bérangère (2508), MME BAYLE Delphine (4574), INDIV BAYLE ROUSSY (9948), M. BECEDE Jérôme (10432), MME BECOTE Damien ou Nadira (11608), MME BERNIERE Sylvaine (9641), M. BOIX Etienne (13962), MME BONNEHON François (12754), MME BOUCHERAT Elise (9858), MME CHAAR OU JONCHERAY Khaled ou Dolorès (7415), MME CHEDRU Marie Isabelle (7350), M. COZZOLINO Jean Luc (6722), M. CREMER Paul (13962), IND DENECHAUD (19841), M. DOVERGNE Bernard (9595), MME DRAILLARD Alice (16781), SUCC DUCOS Jeanne (7087), MME DURRIEU Yvon (12986), SA ENTREPRENDRE POUR HUMANISER (6303), MME EYQUEM Laëtitia (7415), INDIV EYQUEM (18112), M. FOURNIER Jean-Marie (7350), MME GARCIA Laetitia (5929), MME GAUZERE Loraine Mei-Ling (15022), M. GRAUZAM Johann (8437), M. HUMARAUT Adrien (8912), MME IACONA Louis (8912), MME JACQUET Sébastien / Virginie (8189), MME LACAZETTE Laura (10599), MME LALANDE Claude (7924), INDIV LAMARQUE OU PAPILLON Remy ou Lisa (2508), MME LAURIBE Monique (7924), SCI LECOCQ (39462), M. LEVASSOR Cyrille (4574), MME LÜRO Marie-Bénédicte (6722), MME MAUCOTEL Stephanie (7087), M. QUEYROI Isidore (9948), M. REIGNE Jean Luc (10432), MME REIX Valentine (5681), IND ROZAN (4574), MME SADERNE Yves ou Béatrice (19620), M. SADERNE Vincent (15112), M. SALMON Julien (11608), MME SAMOUILLE Jean (9595), MME ST GERMAIN OU IMBAULT Yves ou Monique (7133), MME STIRNEMANN Denis (18469), M. TAULET (G) Maxime (6303), MME TEYSSIERE Gaëlle (10246), MME VIVES Olivier ou Marie (18469), MME WONG YUT Timi ou Florida (18849)

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

---

**RESOLUTION 4 : Rapport du conseil syndical**

Majorité : SansVote

Le conseil syndical rend compte de l'exécution de sa mission concernant l'exercice écoulé.

---

**RESOLUTION 5 : Approbation des comptes de l'exercice clos**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales



L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de l'exercice clos au 31/12/2022.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 24 copropriétaires représentant 390569 / 390569 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 6303 / 396872 tantièmes

CTS RIVES OU TEXEIRA Patrick ou Martine (6303)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 390569 / 390569 tantièmes.

---

**RESOLUTION 6 : Désignation du syndic**

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : Charges communes generales



L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision, désigne en qualité de syndic, IMMO DE FRANCE AQUITAINE, représentée par Monsieur Sylvain BARCELLA, Directeur Général, société au capital de 1 567 274 €, dont le siège social est 122 Route du Médoc 33110 LE BOUSCAT, immatriculée au RCS de BORDEAUX, sous le numéro 528 998 602, garantie par GALIAN 89 rue de la Boëlie 75008 PARIS, titulaire de la carte professionnelle n° CPI33012016000005169, et ce pour une durée de 12 mois et 10 jours, à compter du 21 juin 2023 pour se terminer le 30 juin 2024.

L'assemblée générale approuve les conditions du contrat de syndic joint à la convocation, pour la rémunération forfaitaire annuelle de 13 791.00 € TTC, pour l'exercice et donc à effet du 1 janvier 2023 et donne mandat au Président de séance, M. DEVOS, pour le signer au nom du syndicat des copropriétaires.

SPPL 79 60

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 24 copropriétaires représentant 390569 / 1000000 tantièmes  
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 6303 / 1000000 tantièmes

**La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.**

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

---

**RESOLUTION 6.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

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

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 24 copropriétaires représentant 390569 / 390569 tantièmes  
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 6303 / 396872 tantièmes  
CTS RIVES OU TEXEIRA Patrick ou Martine (6303)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 390569 / 390569 tantièmes.

---

**RESOLUTION 7 : Désignation du Conseil Syndical**

Majorité : Titre

**Liste actuelle des membres du Conseil Syndical :**

Indivision DEVOS ou GONZALEZ et M. CHEVALIER

---

**RESOLUTION 7.1 : Candidat : Indivision DEVOS ou GONZALEZ**

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

L'assemblée générale désigne l'Indivision DEVOS ou GONZALEZ en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée d'un an.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 23 copropriétaires représentant 382478 / 1000000 tantièmes  
Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 14394 / 1000000 tantièmes

**La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.**

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

---

**RESOLUTION 7.2 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

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

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 23 copropriétaires représentant 382478 / 382478 tantièmes  
Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 14394 / 396872 tantièmes  
MME LUMBROSO Carole (8091), CTS RIVES OU TEXEIRA Patrick ou Martine (6303)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 382478 / 382478 tantièmes.

**RESOLUTION 7.3 : Candidat : M. CHEVALIER**

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



L'assemblée générale désigne M. CHEVALIER en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée d'un an.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 23 copropriétaires représentant 382478 / 1000000 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 14394 / 1000000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

**RESOLUTION 7.4 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

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



**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 23 copropriétaires représentant 382478 / 382478 tantièmes

Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 14394 / 396872 tantièmes

MME LUMBROSO Carole (8091), CTS RIVES OU TEXEIRA Patrick ou Martine (6303)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 382478 / 382478 tantièmes.

**RESOLUTION 7.5 : Candidat : Association BIC**

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



L'assemblée générale désigne l'association Bordeaux Inter Challenge représentée par M CHASSERIAUD en qualité de membre du conseil syndical, pour une durée d'un an.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 22 copropriétaires représentant 373248 / 1000000 tantièmes

Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 23624 / 1000000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

**RESOLUTION 7.6 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

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



**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 22 copropriétaires représentant 373248 / 373248 tantièmes

Se sont abstenus : 3 copropriétaires représentant 23624 / 396872 tantièmes

MME CONSTANTIN Marie-José (9230), MME LUMBROSO Carole (8091), CTS RIVES OU TEXEIRA Patrick ou Martine (6303)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 373248 / 373248 tantièmes.

**Est parti en cours de séance :** M. MATHIEU Vincent (7350)

La feuille de présence fait désormais référence à 389522 tantièmes présents, représentés ou votant par correspondance sur 1000000 tantièmes.

JPL RD W



---

**RESOLUTION 8 : Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice en cours**

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

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision, prend acte de la nécessité d'ajuster le budget prévisionnel de l'exercice en cours et en conséquence approuve le nouveau montant de 85 337.00€ TTC.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 23 copropriétaires représentant 383219 / 383219 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 6303 / 389522 tantièmes

CTS RIVES OU TEXEIRA Patrick ou Martine (6303)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 383219 / 383219 tantièmes.

---

**RESOLUTION 9 : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2024 au 31/12/2024**

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

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision, approuve le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, pour un montant de 85 337.00 € TTC.

Le budget est appelé par provisions égales au quart de son montant, exigibles le premier jour de chaque trimestre.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 23 copropriétaires représentant 383219 / 383219 tantièmes

S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 6303 / 389522 tantièmes

CTS RIVES OU TEXEIRA Patrick ou Martine (6303)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 383219 / 383219 tantièmes.

---

**RESOLUTION 10 : Constitution "FONDS TRAVAUX"**

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : Charges communes générales

La loi ALUR du 24 mars 2014 a inséré dans la loi du 10 juillet 1965, un nouvel article 14-2-II qui prévoit dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, la constitution d'un fonds de travaux afin de faire face à la réalisation de travaux futurs.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que le versement des provisions du budget prévisionnel.

Le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget de fonctionnement annuel voté.

L'assemblée générale décide, conformément aux dispositions de l'article 14-2-II modifié de la Loi du 10 juillet 1965, de fixer la cotisation annuelle alimentant le fonds de travaux (qui ne peut être inférieure à 5 % du budget de fonctionnement annuel voté), à 5 %, soit pour l'année en cours la somme de 4267 euros qui sera appelée avec les appels de fonds trimestriels restant à échoir et répartie en charges communes générales.

Par suite les appels trimestriels du fonds travaux auront les mêmes dates d'exigibilités que les appels provisionnels budgétaires votés.

Ces fonds seront versés sur un compte d'épargne rémunéré, spécialement ouvert au nom du syndicat.

Il est rappelé que « Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement, par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot ».

Par décision unanime les copropriétés de moins de 10 lots peuvent décider de ne pas constituer de fonds de travaux.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 21 copropriétaires représentant 363674 / 1000000 tantièmes  
**Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 14394 / 1000000 tantièmes  
**Est défaillant :** 1 copropriétaire représentant 11454 / 1000000 tantièmes (Vote par correspondance)

**La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.**

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

---

**RESOLUTION 10.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

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



**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 21 copropriétaires représentant 363674 / 363674 tantièmes  
**Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 14394 / 396872 tantièmes  
MME LUMBROSO Carole (8091), CTS RIVES OU TEXEIRA Patrick ou Martine (6303)  
**Non exprimé :** 1 copropriétaire représentant 7350 / 396872 tantièmes  
M. MATHIEU Vincent (7350)  
**Est défaillant :** 1 copropriétaire représentant 11454 / 396872 tantièmes (Vote par correspondance)  
M/ME HOLLIER Franck (11454)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 363674 / 363674 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 11 : Frais d'impayés et de contentieux**

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



L'assemblée générale approuve le mode de recouvrement des charges (décrit dans l'annexe jointe à la convocation) et rappelle que, conformément à l'article 10.1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, sont imputables au seul copropriétaire débiteur.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 23 copropriétaires représentant 383219 / 383219 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 6303 / 389522 tantièmes  
CTS RIVES OU TEXEIRA Patrick ou Martine (6303)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 383219 / 383219 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 12 : Décision de procéder aux travaux de changement des nez de marches au niveau de l'entrée du 174 rue Lecocq**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges Batiment B



L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du devis, joint à la convocation, décide de faire procéder aux travaux de changement des nez de marches au niveau de l'entrée du 174 rue Lecocq pour un budget de 5720.00€ maximum :

Le coût des travaux de changement des nez des marches au niveau de l'entrée du 174 rue Lecocq, sera réparti et financé selon les modalités suivantes :

- clé de répartition, charges bâtiment 174
- appel 100% de la somme au 01/09/2023

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 4342 / 4342 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4342 / 4342 tantièmes.

---

**RESOLUTION 13 : Mandat à donner au conseil syndical pour opter au mieux disant dans le cadre du budget voté pour les travaux de changement des nez de marches au niveau de l'entrée du 174 rue Lecocq**

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges Bâtiment B

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour choisir l'entreprise qui exécutera les travaux de changement des nez de marches au niveau de l'entrée du 174 rue Lecocq, dans la limite du budget voté.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 4342 / 10000 tantièmes

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

---

**RESOLUTION 13.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges Bâtiment B

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 4342 / 4342 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 4342 / 4342 tantièmes.

---

**RESOLUTION 14 : Décision de procéder aux travaux de changement des nez de marches au niveau de l'entrée du 176 rue Lecocq**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges Bâtiment A

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du devis, joint à la convocation, décide de faire procéder aux travaux de changement des nez de marches au niveau de l'entrée du 176 rue Lecocq pour un budget de 900€ maximum

Le coût des travaux de changement des nez des marches au niveau de l'entrée du 176 rue Lecocq, sera réparti et financé selon les modalités suivantes :

- clé de répartition, charges bâtiment 176
  - appel 100% de la somme au 01/09/2023

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 14 copropriétaires représentant 3305 / 3449 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 144 / 3449 tantièmes

MME BLANC Guylaine (144)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 3305 / 3449 tantièmes.

**RESOLUTION 15 : Mandat à donner au conseil syndical pour opter au mieux disant dans le cadre du budget voté pour les travaux de changement des nez de marches au niveau de l'entrée du 176 rue Lecocq**



Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges Batiment A

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour choisir l'entreprise qui exécutera les travaux de de changement des nez de marches au niveau de l'entrée du 176 rue Lecocq, dans la limite du budget voté.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 14 copropriétaires représentant 3305 / 10000 tantièmes  
M. BOUNHOURE Christian (224), MME DELETANG Josette (293), MME DELMAS Janine (293), IND DEVOS OU GONZALEZ (643), INDIV HARDOUIN OU COMBE Thomas ou Marina (182), M/ME HAURET Pierre (182), M/ME HOLLIER Franck (258), M/ME LAGREOULE Jean Pierre (142), M./MME LARREUR Patrice ou Poun (144), M/ME LEVAL Daniel (103), MME LUMBROSO Carole (182), M/ME RAHIM KHAN Sardar (224), CTS RIVES OU TEXEIRA Patrick ou Martine (142), M. TOFFOLI Alban (293)  
**A voté contre :** 1 copropriétaire représentant 144 / 10000 tantièmes

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 3305 tantièmes.

**RESOLUTION 16 : Autorisation donnée à un copropriétaire de réaliser à ses frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble -modification porte cabinet médical - Jean Edouard Crombez de Montmort**



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

A la demande de M. Crombez de Montmort et après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'assemblée générale décide de l'autoriser à réaliser à ses frais exclusifs et sous son entière responsabilité, les travaux de modification de la porte du cabinet médical sous réserve pour lui d'obtenir toutes les autorisations administratives qui seraient nécessaires.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 21 copropriétaires représentant 363676 / 1000000 tantièmes  
**A voté contre :** 1 copropriétaire représentant 12456 / 1000000 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 6303 / 1000000 tantièmes  
**Est défaillant :** 1 copropriétaire représentant 7087 / 1000000 tantièmes (Vote par correspondance)

La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

**RESOLUTION 16.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

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



**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 21 copropriétaires représentant 363676 / 376132 tantièmes  
**A voté contre :** 1 copropriétaire représentant 12456 / 376132 tantièmes  
M. BOUNHOURE Christian (12456)  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 6303 / 396872 tantièmes  
CTS RIVES OU TEXEIRA Patrick ou Martine (6303)  
**Non exprimé :** 1 copropriétaire représentant 7350 / 396872 tantièmes  
M. MATHIEU Vincent (7350)  
**Est défaillant :** 1 copropriétaire représentant 7087 / 396872 tantièmes (Vote par correspondance)  
M/ME BLANC Dominique (7087)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 363676 / 376132 tantièmes.



**RESOLUTION 17 : Autorisation donnée à un copropriétaire de réaliser à ses frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble à M. DEVOS et à M. GONZALEZ pour la pose d'une pompe à chaleur**



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

A la demande de M. DEVOS et M. GONZALEZ et après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'assemblée générale décide de les autoriser à réaliser à leurs frais exclusifs et sous leur entière responsabilité, les travaux de pose d'une pompe à chaleur pour leur appartement (rez-de-chaussée du 176), sous réserve pour eux d'obtenir toutes les autorisations administratives qui seraient nécessaires.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 15 copropriétaires représentant 268157 / 1000000 tantièmes

ASSO BORDEAUX INTER CHALLENGE (105356), M. CHEROUAT Marc (7133), M/ME CHEVALIER Gabriel-Yves (6722), MME DELETANG Josette (15494), MME DELMAS Janine (12986), IND DEVOS OU GONZALEZ (30994), INDIV HARDOUIN OU COMBE Thomas ou Marina (8091), M/ME HOLLIER Franck (11454), M/ME LAGREOULE Jean Pierre (8811), M./MME LARREUR Patrice ou Poun (6404), INDIV LE BARS OU MOTARD Maryse ou Serge (18469), M./MME LEGER Thomas ou Annaïse (10246), M/ME LEMAIRE OU FIGUERAS Eric ou Violetta (5929), M/ME LEVAL Daniel (4574), M. TOFFOLI Alban (15494)

**Ont voté contre :** 7 copropriétaires représentant 106187 / 1000000 tantièmes

**Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 15178 / 1000000 tantièmes

M/ME BLANC Dominique (7087), MME LUMBROSO Carole (8091)

**Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 268157 tantièmes.**

**RESOLUTION 18 : Autorisation donnée à un copropriétaire de réaliser à ses frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble pour l'installation d'une climatisation - Association BIC**



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

A la demande de l'association Bordeaux Inter Challenge représentée par M CHASSERIAUD, l'assemblée générale décide de l'autoriser à réaliser à ses frais exclusifs et sous son entière responsabilité, les travaux d'installation d'une climatisation sous réserve pour lui d'obtenir toutes les autorisations administratives qui seraient nécessaires.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 17 copropriétaires représentant 287017 / 1000000 tantièmes

MME BLANC Guylaine (6404), ASSO BORDEAUX INTER CHALLENGE (105356), M. CHEROUAT Marc (7133), M/ME CHEVALIER Gabriel-Yves (6722), MME DELETANG Josette (15494), MME DELMAS Janine (12986), IND DEVOS OU GONZALEZ (30994), INDIV HARDOUIN OU COMBE Thomas ou Marina (8091), M/ME HOLLIER Franck (11454), M/ME LAGREOULE Jean Pierre (8811), M./MME LARREUR Patrice ou Poun (6404), INDIV LE BARS OU MOTARD Maryse ou Serge (18469), M./MME LEGER Thomas ou Annaïse (10246), M/ME LEMAIRE OU FIGUERAS Eric ou Violetta (5929), M/ME LEVAL Daniel (4574), M/ME RAHIM KHAN Sardar (12456), M. TOFFOLI Alban (15494)

**Ont voté contre :** 6 copropriétaires représentant 95418 / 1000000 tantièmes

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 7087 / 1000000 tantièmes

M/ME BLANC Dominique (7087)

**Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 287017 tantièmes.**

**RESOLUTION 19 : Autorisation donnée à un copropriétaire de réaliser à ses frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble pour l'installation d'une climatisation - M DELMAS**



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

A la demande de M DELMAS, et après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'assemblée générale décide de l'autoriser à réaliser à ses frais exclusifs et sous son entière responsabilité, les travaux d'installation d'une climatisation sous réserve pour lui d'obtenir toutes les autorisations administratives qui seraient nécessaires.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 12 copropriétaires représentant 155829 / 1000000 tantièmes  
M. CHEROUAT Marc (7133), MME DELMAS Janine (12986), INDIV HARDOUIN OU COMBE Thomas ou Marina (8091), M/ME HAURET Pierre (52251), M/ME HOLLIER Franck (11454), M/ME LAGREOULE Jean Pierre (8811), M./MME LARREUR Patrice ou Poun (6404), M./MME LEGER Thomas ou Annaïse (10246), M/ME LEMAIRE OU FIGUERAS Eric ou Violetta (5929), M/ME LEVAL Daniel (4574), M/ME RAHIM KHAN Sardar (12456), M. TOFFOLI Alban (15494)

**Ont voté contre :** 10 copropriétaires représentant 219884 / 1000000 tantièmes

**Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 13809 / 1000000 tantièmes  
M/ME BLANC Dominique (7087), M/ME CHEVALIER Gabriel-Yves (6722)

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 155829 tantièmes.

*L'Assemblée Générale décide après débats qu'une réflexion sera menée pour la définition d'un cahier des charges pour l'installation de climatisation / pompe à chaleur.*

**RESOLUTION 20 : Décision de procéder aux travaux de réfection des sols extérieurs**

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



Constatant l'état de dégradation des sols extérieurs de la Résidence, il est proposé à l'Assemblée Générale de voter un budget maximum de 50 000€ sur la base du devis Stanislas DUFEAL ENROBES joint à la convocation pour procéder aux travaux de rénovation des enrobés.

Il est indiqué que les entreprises EIFFAGE, COLAS, T3P, BMG, BTX, AQUITAINE ENROBES, ENEDIS-EDF et STANISLAS DUFEAL ENROBES ont été consultées, seule cette dernière ayant répondu dans les délais avant envoi de la convocation de l'Assemblée Générale ; il est donc proposé à l'Assemblée Générale de procéder aux travaux dans le cadre du budget maximum de 50 000€ avec mandat au Conseil Syndical pour opter pour le prestataire mieux-disant.

Le coût des travaux de réfection des sols extérieurs sera réparti et financé selon les modalités suivantes :

- clé de répartition, charges communes générales
- appels
  - 15 529.44€ via le fonds travaux au 01/09/2023
  - 50% du solde au 01/09/2023
  - 50% du solde au 01/11/2023

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 17 copropriétaires représentant 324985 / 378068 tantièmes

**Ont voté contre :** 6 copropriétaires représentant 53083 / 378068 tantièmes  
MME BLANC Guyline (6404), M/ME BLANC Dominique (7087), INDIV LE BARS OU MOTARD Maryse ou Serge (18469), M./MME LEGER Thomas ou Annaïse (10246), M/ME LEVAL Daniel (4574), CTS RIVES OU TEXEIRA Patrick ou Martine (6303)

**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 11454 / 389522 tantièmes  
M/ME HOLLIER Franck (11454)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 324985 / 378068 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 21 : Mandat à donner au conseil syndical pour opter au mieux-disant dans le cadre du budget voté pour travaux de réfection des sols extérieurs**



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

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour choisir l'entreprise qui exécutera les travaux de réfection des sols extérieurs, dans la limite du budget voté.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 18 copropriétaires représentant 343454 / 1000000 tantièmes  
**Ont voté contre :** 5 copropriétaires représentant 34614 / 1000000 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 11454 / 1000000 tantièmes

**La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.**

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

---

**RESOLUTION 21.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

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



**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 16 copropriétaires représentant 326133 / 337111 tantièmes  
**Ont voté contre :** 2 copropriétaires représentant 10978 / 337111 tantièmes  
M/ME BLANC Guylaine (6404), M/ME LEVAL Daniel (4574)  
**Non exprimés :** 7 copropriétaires représentant 59761 / 396872 tantièmes  
M/ME BLANC Dominique (7087), M/ME CONSTANTIN Marie-José (9230), M/ME HOLLIER Franck (11454),  
M./MME LEGER Thomas ou Annaïse (10246), M/ME LUMBROSO Carole (8091), M. MATHIEU Vincent (7350), CTS RIVES OU TEXEIRA Patrick ou Martine (6303)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 326133 / 337111 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 22 : Honoraires du syndic pour travaux de réfection des sols extérieurs**

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



L'assemblée générale, conformément à l'article 18-1 A de la Loi du 10 juillet 1965, décide de fixer les honoraires du syndic pour le suivi administratif et comptable des travaux de réfection des sols extérieurs, à hauteur de 2.5% HT du montant HT desdits travaux.

Ce montant sera réparti et financé selon les modalités suivantes :

- clé de répartition, charges communes générales
- appels
  - o 50% au 01/09/2023
  - o 50% au 01/11/2023

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 18 copropriétaires représentant 343454 / 378068 tantièmes  
**Ont voté contre :** 5 copropriétaires représentant 34614 / 378068 tantièmes  
M/ME BLANC Guylaine (6404), M/ME BLANC Dominique (7087), M./MME LEGER Thomas ou Annaïse (10246), M/ME LEVAL Daniel (4574), CTS RIVES OU TEXEIRA Patrick ou Martine (6303)  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 11454 / 389522 tantièmes  
M/ME HOLLIER Franck (11454)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 343454 / 378068 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 23 : Décision de procéder aux travaux de modification des espaces vélos et poubelles extérieurs**

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

Il est proposé à l'Assemblée Générale, en option des travaux de réfection des sols extérieurs, de procéder à la modification des espaces vélos et poubelles comme suit :

- Déplacement des racks à vélos extérieurs face à l'entrée du 174 le long du mur de clôture, afin de davantage les protéger et de limiter la présence de véhicules tampons sur cette zone
- Création d'une zone pour les poubelles en lieu et place de l'espace vélos extérieur actuel, afin de dégager le cheminement piéton donnant sur le portillon rue Lecocq.

A cette fin, il est proposé un budget maximum de 3500€, avec mandat au Conseil Syndical pour opter au mieux-disant.

Le coût des travaux de modification des espaces vélos et poubelles extérieurs sera réparti et financé selon les modalités suivantes :

- clé de répartition, charges communes générales
- appels
  - o 50% au 01/09/2023
  - o 50% au 01/11/2023

*Après échanges au cours de l'Assemblée Générale, il est décidé de surseoir à ces travaux et de mener une réflexion pour une nouvelle disposition de ces espaces en intégrant un toit de protection pour les vélos extérieurs.*

---

**RESOLUTION 24 : Mandat à donner au conseil syndical pour opter au mieux-disant dans le cadre du budget voté pour travaux de modification des espaces vélos et poubelles extérieurs**

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : Charges communes generales

Sans objet.

---

**RESOLUTION 25 : Honoraires du syndic pour travaux de modification des espaces vélos et poubelles extérieurs**

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

Sans objet.

---

**RESOLUTION 26 : Décision de procéder aux travaux de réfection de l'impasse Héron**

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

Il est proposé à l'Assemblée Générale, en option des travaux de réfection des sols extérieurs, de procéder à la réfection de l'enrobé de l'impasse Héron, propriété du Syndicat des Copropriétaires.

A cette fin, il est proposé un budget maximum de 4100€, avec mandat au Conseil Syndical pour opter au mieux-disant.

Le coût des travaux de réfection de l'impasse Héron sera réparti et financé selon les modalités suivantes :

- clé de répartition, charges communes générales
- appels
  - o 50% au 01/09/2023
  - o 50% au 01/11/2023

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 17 copropriétaires représentant 335365 / 362892 tantièmes

**Ont voté contre :** 4 copropriétaires représentant 27527 / 362892 tantièmes

MME BLANC Guylaine (6404), M./MME LEGER Thomas ou Annaïse (10246), M/ME LEVAL Daniel (4574), CTS RIVES OU TEXEIRA Patrick ou Martine (6303)

**Se sont abstenus :** 3 copropriétaires représentant 26630 / 389522 tantièmes

M./MME BARIOULET Jean-Philippe ou Annie (7087), M/ME BLANC Dominique (7087), M/ME RAHIM KHAN Sardar (12456)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 335365 / 362892 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 27 : Mandat à donner au conseil syndical pour opter au mieux-disant dans le cadre du budget voté pour les travaux de réfection de l'impasse Héron**

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



L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour choisir l'entreprise qui exécutera les travaux de réfection de l'impasse Héron, dans la limite du budget voté.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 17 copropriétaires représentant 335365 / 1000000 tantièmes

**Ont voté contre :** 4 copropriétaires représentant 27527 / 1000000 tantièmes

**Se sont abstenus :** 3 copropriétaires représentant 26630 / 1000000 tantièmes

**La majorité requise n'ayant pas été recueillie il y a absence de décision.**

L'Assemblée Générale des copropriétaires n'ayant pas pu décider à la majorité prévue à l'article 25 mais le tiers au moins des voix recueillies de tous les copropriétaires étant favorable, l'Assemblée générale procède à un second vote à la majorité prévue à l'article 24.

---

**RESOLUTION 27.1 : Deuxième vote à la majorité simple (article 24)**

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



**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 17 copropriétaires représentant 335365 / 362892 tantièmes

**Ont voté contre :** 4 copropriétaires représentant 27527 / 362892 tantièmes

MME BLANC Guylaine (6404), M./MME LEGER Thomas ou Annaïse (10246), M/ME LEVAL Daniel (4574), CTS RIVES OU TEXEIRA Patrick ou Martine (6303)

**Se sont abstenus :** 3 copropriétaires représentant 26630 / 396872 tantièmes

M./MME BARIOULET Jean-Philippe ou Annie (7087), M/ME BLANC Dominique (7087), M/ME RAHIM KHAN Sardar (12456)

**Non exprimé :** 1 copropriétaire représentant 7350 / 396872 tantièmes

M. MATHIEU Vincent (7350)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 335365 / 362892 tantièmes.**



---

**RESOLUTION 28 : Honoraires du syndic pour travaux de réfection de l'impasse Héron**

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



L'assemblée générale, conformément à l'article 18-1 A de la Loi du 10 juillet 1965, décide de fixer les honoraires du syndic pour le suivi administratif et comptable des travaux de réfection de l'impasse Héron, à hauteur de 2.5% HT du montant HT desdits travaux.

Ce montant sera réparti et financé selon les modalités suivantes :

- clé de répartition, charges communes générales
- appels

- o 50% au 01/09/2023
- o 50% au 01/11/2023

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 17 copropriétaires représentant 335365 / 362892 tantièmes

**Ont voté contre :** 4 copropriétaires représentant 27527 / 362892 tantièmes

MME BLANC Guylaine (6404), M./MME LEGER Thomas ou Annaïse (10246), M/ME LEVAL Daniel (4574), CTS RIVES OU TEXEIRA Patrick ou Martine (6303)

**Se sont abstenus :** 3 copropriétaires représentant 26630 / 389522 tantièmes

M./MME BARIOULET Jean-Philippe ou Annie (7087), M/ME BLANC Dominique (7087), M/ME RAHIM KHAN Sardar (12456)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 335365 / 362892 tantièmes.

---

**RESOLUTION 29 : Décision de procéder aux travaux de création d'un pré-réseau IRVE**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : STATIONNEMENT



Il est proposé à l'Assemblée Générale, en option des travaux de réfection des sols extérieurs, de procéder à la création d'un pré-réseau IRVE (Installation de Recharge de Véhicule Electrique) consistant à équiper chaque place de parking d'un regard gainé permettant à son propriétaire de pouvoir le cas échéant installer une borne de recharge en y tirant un câble d'alimentation à raison d'un regard d'attente pour 2 places.

A cette fin, il est proposé de voter un budget maximum de 17 000€, avec mandat au Conseil Syndical pour opter au mieux-disant.

Le coût des travaux d'installation d'un pré-réseau IRVE sera réparti et financé selon les modalités suivantes :

- clé de répartition, charges parking
- appels

- o 50% au 01/09/2023
- o 50% au 01/11/2023

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 6 copropriétaires représentant 16410 / 21880 tantièmes

**Ont voté contre :** 3 copropriétaires représentant 5470 / 21880 tantièmes

MME CONSTANTIN Marie-José (1094), MME DELETANG Josette (1094), M/ME HAURET Pierre (3282)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 16410 / 21880 tantièmes.

---

**RESOLUTION 30 : Mandat à donner au conseil syndical pour opter au mieux-disant dans le cadre du budget voté pour travaux d'installation d'un pré-réseau IRVE**



Majorité : Article 25 – Base de répartition : STATIONNEMENT

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour choisir l'entreprise qui exécutera les travaux d'installation d'un pré-réseau IRVE, dans la limite du budget voté.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 6 copropriétaires représentant 16410 / 55794 tantièmes  
ASSO BORDEAUX INTER CHALLENGE (10940), M. BOUNHOURE Christian (1094), IND DEVOS OU GONZALEZ (1094), M/ME LAGREOULE Jean Pierre (1094), M/ME RAHIM KHAN Sardar (1094), M. TOFFOLI Alban (1094)

**Ont voté contre :** 3 copropriétaires représentant 5470 / 55794 tantièmes

**Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 16410 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 31 : Honoraires du syndic pour travaux d'installation d'un pré-réseau IRVE**



Majorité : Article 24 – Base de répartition : STATIONNEMENT SOUS SOL

L'assemblée générale, conformément à l'article 18-1 A de la Loi du 10 juillet 1965, décide de fixer les honoraires du syndic pour le suivi administratif et comptable des travaux de pré-réseau IRVE, à hauteur de 2.5% HT du montant HT desdits travaux.

Ce montant sera réparti et financé selon les modalités suivantes :

- clé de répartition, charges parking
- appels
  - o 50% au 01/09/2023
  - o 50% au 01/11/2023

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 6 copropriétaires représentant 16410 / 21880 tantièmes

**Ont voté contre :** 3 copropriétaires représentant 5470 / 21880 tantièmes  
MME CONSTANTIN Marie-José (1094), MME DELETANG Josette (1094), M/ME HAURET Pierre (3282)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 16410 / 21880 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 32 : Dématérialisation des convocations, procès-verbaux et mises en demeure**

Majorité : SansVote

Le décret 2020-834 du 2 juillet 2020 ouvre aux copropriétaires la possibilité de recevoir les notifications de convocation et procès-verbaux, ainsi que les mises en demeure par voie électronique.

Avant la mise en application de cette disposition, nous devons recenser les copropriétaires intéressés, sachant qu'un accord écrit est nécessaire pour substituer le courrier électronique aux fax et lettres recommandées.

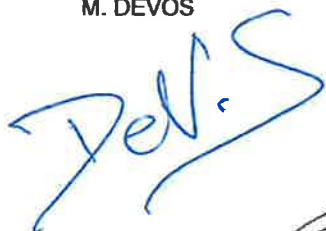
Si tel est votre souhait, il vous suffit de compléter le coupon-réponse annexé à la présente convocation et de le remettre au gestionnaire lors de l'assemblée générale ou de nous l'adresser par lettre recommandée avec accusé de réception.

Votre autorisation sera mentionnée dans le registre des procès-verbaux de votre copropriété, sachant que vous pourrez à tout moment revenir sur votre décision par lettre recommandée avec accusé de réception ou lettre recommandée électronique.

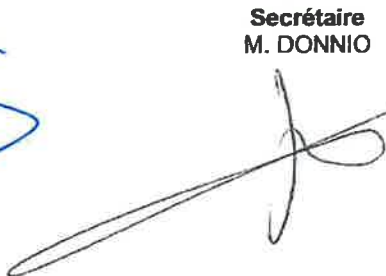
Les accords recueillis au cours de la présente assemblée générale sont ceux de :  
M. BONNEIL (acquéreur de l'appartement de M. MOTARD)  
Indivision DEVOS - GONZALEZ

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 21h.

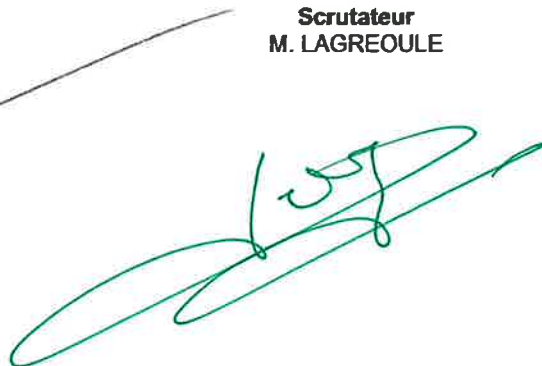
Président  
M. DEVOS



Secrétaire  
M. DONNIO



Scrutateur  
M. LAGREOULE



Copie certifiée conforme  
LE SYNDIC

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai d'UN MOIS à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.

*Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »*