



## Location - Gestion - Transaction - Syndic

87bis/ 89 rue du Loup, 33000 Bordeaux

05 56 51 73 01 • info@khepri-immo.fr

www.jhabiteenville.fr

### PROCÈS-VERBAL

#### Assemblée générale du 5 juin 2024

**BORDEAUX**, le mercredi 5 juin 2024

Le **5 juin 2024 à 10:00**, les membres du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis, 46 crs Victor Hugo à BORDEAUX se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée, par le syndic, à tous les copropriétaires

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée, par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter.

L'assemblée générale désigne les membres du bureau :

- Président de séance : Madame LAULOM
- Assesseurs :
- Secrétaire de séance : Madame Ingrid BENEDETTI

Le président de séance constate, d'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion et certifiée exacte que :

#### RÉCAPITULATIF DES PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS

	Présents	Absents	Total
<b>Copropriétaires</b>	3	7	10
<b>Tantièmes</b>	3825	6175	10000

Sont arrivés au cours de l'assemblée :

Sont partis au cours de l'assemblée :

Liste des absents et des non représentés :

ARINO Stephan (1268/10000), BIYOGO POKO André (765/10000), FAVRE Olivier (894/10000), GARDEIL Paul (399/10000), JACQMIN Frédéric (969/10000), SANE Salif (988/10000), WECK-CLIQUE (892/10000)

#### Résolution N° 1 : Election du bureau

L'Assemblée Générale désigne Madame LAULOM en qualité de Présidente de séance ; le secrétariat de l'Assemblée Générale est assuré par le syndic, Madame Ingrid BENEDETTI, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Récapitulatif des votants :

BL B 1/5

	<b>Présents</b>	<b>Absents</b>	<b>Total</b>
Copropriétaires	3	7	10
Tantièmes	3825	6175	10000

**Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):**

	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Abstentions</b>
Copropriétaires	3	0	0
Tantièmes	3825	0	0

**la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

**Ont voté pour:**

46CVH (1893 / 10000) ARCHIVOLTE (1021 / 10000) LAULOM Brigitte (911 / 10000)

**Ont voté contre :**

Néant

**Se sont abstenus :**

Néant

**Se sont opposés à la décision:**

Néant

**N'ont pas pris part au vote:**

Néant

**Résolution N° 2 : Approbation des comptes pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023**

L'Assemblée Générale n'a pas d'observation particulière à formuler après avoir pris connaissance des documents comptables joints à la convocation.

En conséquence, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 10 852,44 €.

**Récapitulatif des votants :**

	<b>Présents</b>	<b>Absents</b>	<b>Total</b>
Copropriétaires	3	7	10
Tantièmes	3825	6175	10000

**Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):**

	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Abstentions</b>
Copropriétaires	3	0	0
Tantièmes	3825	0	0

**la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

**Ont voté pour:**

46CVH (1893 / 10000) ARCHIVOLTE (1021 / 10000) LAULOM Brigitte (911 / 10000)

**Ont voté contre :**

Néant

**Se sont abstenus :**

Néant

**Se sont opposés à la décision:**

Néant

**N'ont pas pris part au vote:**

Néant

**Résolution N° 3 : Quitus au syndic**

Après avoir approuvé les comptes de l'exercice écoulé, l'Assemblée Générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice 2023.

**Récapitulatif des votants :**

	<b>Présents</b>	<b>Absents</b>	<b>Total</b>
Copropriétaires	3	7	10

BL 13  
2/5

Tantièmes	3825	6175	10000
-----------	------	------	-------

**Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):**

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	3	0	0
Tantièmes	3825	0	0

**la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

**Ont voté pour:**

46CVH (1893 / 10000) ARCHIVOLTE (1021 / 10000) LAULOM Brigitte (911 / 10000)

**Ont voté contre :**

Néant

**Se sont abstenus :**

Néant

**Se sont opposés à la décision:**

Néant

**N'ont pas pris part au vote:**

Néant

**Résolution N° 4 : Reconduction de J'HABITE EN VILLE- KHEPRI dans ses fonctions de syndic**

L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le cabinet SAS J'HABITE EN VILLE -KHEPRI ayant son siège social 89 rue du Loup à Bordeaux (33000), représenté par Monsieur Frédéric DAUDET en qualité de Président, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux, sous le numéro unique d'identification 495 332 017, titulaire de la carte professionnelle CPI 3301 2017 000 022 300 renouvelée par la CCI Bordeaux-Gironde le 6 novembre 2023, titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 2 Octobre 2017 auprès de MMA, 14 Bd Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex 9 n° 120 137 405, titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 2 Octobre 2017 auprès de GALIAN dont l'adresse 89 rue de la Boétie 75008 PARIS n° B 74874545.

Le syndic est nommé pour une durée de 12 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 01/07/2024 pour se terminer le 30/06/2025.

La mission, les honoraires ANNUELS soit 2 150 € TTC et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente Assemblée Générale accepte les clauses et conditions en l'état, étant entendu que les honoraires de gestion courante sont applicables à partir du 1er jour de l'exercice pour lequel ils ont été votés.

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne la présidente de séance Madame LAULOM pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

L'Assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et décide de procéder immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

**Récapitulatif des votants :**

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	3	7	10
Tantièmes	3825	6175	10000

**Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):**

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	3	0	0
Tantièmes	3825	0	0

**la résolution est SANS DECISION POSSIBLE**

**Ont voté pour:**

46CVH (1893 / 10000) ARCHIVOLTE (1021 / 10000) LAULOM Brigitte (911 / 10000)

**Ont voté contre :**

Néant

**Se sont abstenus :**

Néant

**Se sont opposés à la décision:**

Néant

**N'ont pas pris part au vote:**

BL B  
3/5

Néant

### Résolution N° 4 : Résultat du vote à l'article 24

#### Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	3	7	10
Tantièmes	3825	6175	10000

#### Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	3	0	0
Tantièmes	3825	0	0

#### la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

##### Ont voté pour:

46CVH (1893 / 10000) ARCHIVOLTE (1021 / 10000) LAULOM Brigitte (911 / 10000)

##### Ont voté contre :

Néant

##### Se sont abstenus :

Néant

##### Se sont opposés à la décision:

Néant

##### N'ont pas pris part au vote:

Néant

### Résolution N° 5 : Approbation du budget prévisionnel pour l'année N + 2

Pour répondre aux impératifs de la loi SRU, le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne. Le budget prévisionnel N+2 proposé initialement lors de l'Assemblée Générale était d'un montant de 12 000 euros.

Après avoir délibéré, les copropriétaires souhaitent baisser certains postes qui sont les suivants :

- Electricité : pour un montant de 800 euros
- Abonnement ligne GSM ascenseur pour un montant de 100 euros
- Entretien PC pour un montant de 2 200 euros
- Contrat maintenance ascenseur pour un montant de 1 400 euros
- Frais timbres pour un montant de 150 euros
- Frais bancaires pour un montant de 100 euros

Toutes ces modifications ramènent donc le budget N+2, débutant le 01/01/2025 et terminant le 31/12/2025, à un montant de 11 350 euros.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

#### Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	3	7	10
Tantièmes	3825	6175	10000

#### Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	3	0	0
Tantièmes	3825	0	0

#### la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

##### Ont voté pour:

46CVH (1893 / 10000) ARCHIVOLTE (1021 / 10000) LAULOM Brigitte (911 / 10000)

##### Ont voté contre :

Néant

BL 3  
4/5

**Se sont abstenus :**

Néant

**Se sont opposés à la décision:**

Néant

**N'ont pas pris part au vote:**

Néant

**Résolution N° 6 : Provision pour dépenses à venir**

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide de provisionner la somme de 2 000 € afin de financer les premières dépenses à venir concernant les problèmes structurels, en attendant l'intervention de l'assurance Dommage Ouvrage.

L'Assemblée Générale précise que ce montant sera appelé selon la clé de répartition des charges générales.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds en 1 trimestre, soit 2 000 € exigibles le 01/10/2024.

**Récapitulatif des votants :**

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	3	7	10
Tantièmes	3825	6175	10000

**Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):**

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	3	0	0
Tantièmes	3825	0	0

**la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ****Ont voté pour:**

46CVH (1893 / 10000) ARCHIVOLTE (1021 / 10000) LAULOM Brigitte (911 / 10000)

**Ont voté contre :**

Néant

**Se sont abstenus :**

Néant

**Se sont opposés à la décision:**

Néant

**N'ont pas pris part au vote:**

Néant

**Résolution N° 7 : Exposé des points divers**

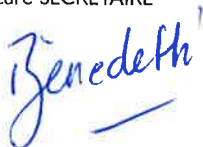
Les copropriétaires sont invités à faire part au syndic de toutes remarques concernant l'entretien de l'immeuble ou la tenue des dossiers présents et à venir. Ces délibérations n'ont pas valeur de décision exécutoire.

- Faire le point avec l'entreprise BRUNA concernant les problèmes de pression d'eau dans l'immeuble.

Prévision des points à débattre à la prochaine Assemblée :

La séance est levée à 11H30

signature SECRÉTAIRE



signature PRÉSIDENTE DE SEANCE

**LOI DU 10 JUILLET 1965 ARTICLE 42 ALINEA 2 MODIFIEE**

«Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale».

5/5