



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 2025

**BORDEAUX**, le jeudi 5 juin 2025

Le **5 juin 2025 à 14:30**, 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 :

- Présidente de séance : Mme LEGRAND
- Assesseurs :
- Secrétaire de séance : Monsieur Frédéric DAUDET

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>	4	6	<b>10</b>
<b>Tantièmes</b>	3633	6367	<b>10000</b>

Sont arrivés au cours de l'assemblée :

Sont partis au cours de l'assemblée :

Liste des absents et des non représentés :

46CVH (1893/10000), ARCHIVOLTE (1021/10000), ARINO Stephan (1268/10000), FAVRE Olivier (894/10000), GARDEIL Paul (399/10000), WECK-CLIQUE (892/10000)

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

L'Assemblée Générale désigne Mme. LEGRAND en qualité de Présidente de séance ; le secrétariat de l'Assemblée Générale est assuré par le syndic, Monsieur Frédéric DAUDET, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

1/9

**Récapitulatif des votants :**

	<b>Présents</b>	<b>Absents</b>	<b>Total</b>
Copropriétaires	4	6	10
Tantièmes	3633	6367	10000

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

	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Abstentions</b>
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	3633	0	0

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

BIYOGO POKO André (765 / 10000) JACQMIN Frédéric (969 / 10000) LAULOM Brigitte (911 / 10000) SANE Salif (988 / 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 01/01/2024 au 31/12/2024**

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 12 259,36 €.

**Récapitulatif des votants :**

	<b>Présents</b>	<b>Absents</b>	<b>Total</b>
Copropriétaires	4	6	10
Tantièmes	3633	6367	10000

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

	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Abstentions</b>
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	3633	0	0

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

BIYOGO POKO André (765 / 10000) JACQMIN Frédéric (969 / 10000) LAULOM Brigitte (911 / 10000) SANE Salif (988 / 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 : 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 2020, 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 Boetie 75008 PARIS n° B 74874545.

Le syndic est nommé pour une durée de 12 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 01/07/2025 pour se terminer le 30/06/2026 .

La mission, les honoraires ANNUELS soit 2 250 € 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 Mme. LEGRAND 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 :**

	<b>Présents</b>	<b>Absents</b>	<b>Total</b>
Copropriétaires	4	6	10
Tantièmes	3633	6367	10000

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

	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Abstentions</b>
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	3633	0	0

**la résolution est SANS DECISION POSSIBLE**

**Ont voté pour:**

BIYOGO POKO André (765 / 10000) JACQMIN Frédéric (969 / 10000) LAULOM Brigitte (911 / 10000) SANE Salif (988 / 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 : Résultat du vote à l'article 24**

**Récapitulatif des votants :**

	<b>Présents</b>	<b>Absents</b>	<b>Total</b>
Copropriétaires	4	6	10
Tantièmes	3633	6367	10000

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

	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Abstentions</b>
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	3633	0	0

**la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

**Ont voté pour:**

BIYOGO POKO André (765 / 10000) JACQMIN Frédéric (969 / 10000) LAULOM Brigitte (911 / 10000) SANE Salif (988 / 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 : 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. L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/26 et finissant le 31/12/26 arrêté à la somme de 12 800 €.

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	4	6	10
Tantièmes	3633	6367	10000

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	3633	0	0

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

**Ont voté pour:**

BIYOGO POKO André (765 / 10000) JACQMIN Frédéric (969 / 10000) LAULOM Brigitte (911 / 10000) SANE Salif (988 / 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 : Décision à prendre quant aux travaux de surpresseur

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : changement de surpresseur

L'Assemblée Générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

- entreprise BRUNA pour un montant de 1 732,50€.

- entreprise BRUNA pour un montant de 3 388 €.

### Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	6	10
Tantièmes	3633	6367	10000

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	3633	0	0

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

**Ont voté pour:**

BIYOGO POKO André (765 / 10000) JACQMIN Frédéric (969 / 10000) LAULOM Brigitte (911 / 10000) SANE Salif (988 / 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° 1 : L'entreprise BRUNA**

L'Assemblée Générale retient la proposition de l'entreprise BRUNA prévue pour un montant prévisionnel de 1732,50 € TTC pour le changement d'un surpresseur.

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux sera réparti selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges eau.

L'Assemblée Générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en I trimestre, soit 1 732,50 euros exigible le 1 juillet 2025

**Récapitulatif des votants :**

	<b>Présents</b>	<b>Absents</b>	<b>Total</b>
Copropriétaires	4	6	10
Tantièmes	3633	6367	10000

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

	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Abstentions</b>
Copropriétaires	0	4	0
Tantièmes	0	3633	0

**la résolution est REFUSEE**

**Ont voté pour:**

Néant

**Ont voté contre :**

BIYOGO POKO André (765 / 10000) JACQMIN Frédéric (969 / 10000) LAULOM Brigitte (911 / 10000) SANE Salif (988 / 10000)

**Se sont abstenus :**

Néant

**Se sont opposés à la décision:**

Néant

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

Néant

**Résolution N° 2 : L'entreprise BRUNA**

L'Assemblée Générale retient la proposition de l'entreprise BRUNA prévue pour un montant prévisionnel de 3 388 € TTC pour le changement de deux surpresseurs.

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux sera réparti selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges eau.

L'Assemblée Générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en I trimestre, soit 3 388 euros exigible le 1 juillet 2025.

**Récapitulatif des votants :**

	<b>Présents</b>	<b>Absents</b>	<b>Total</b>
Copropriétaires	4	6	10
Tantièmes	3633	6367	10000

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	3633	0	0

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

**Ont voté pour:**

BIYOGO POKO André (765 / 10000) JACQMIN Frédéric (969 / 10000) LAULOM Brigitte (911 / 10000) SANE Salif (988 / 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° 6 : Réalisation d'un projet de plan pluriannuel (PPPT) de travaux incluant un Diagnostic de Performance Energétique (DPE)**

Rappel de l'obligation :

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi 2021-1104 dite " Loi Climat & Résilience " du 22 août 2021, impose la réalisation d'un PPPT pour les copropriétés de plus de quinze ans, à destination partielle ou totale d'habitation ET la réalisation d'un DPE, pour tous les immeubles d'habitation dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 2013 conformément à la loi Climat et résilience du 22 août 2021.

Le PPPT comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du DPE de la copropriété :

L'inventaire des travaux par ordre de priorité nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergies et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre,

- La prévision des performances énergétiques attendues,
- L'évaluation du coût des travaux,
- La planification des travaux sur les 10 prochaines années,
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

**Récapitulatif des votants :**

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	6	10
Tantièmes	3633	6367	10000

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	1	3	0
Tantièmes	969	2664	0

**la résolution est REFUSEE**

**Ont voté pour:**

JACQMIN Frédéric (969 / 10000)

**Ont voté contre :**

BIYOGO POKO André (765 / 10000) LAULOM Brigitte (911 / 10000) SANE Salif (988 / 10000)

**Se sont abstenus :**

Néant

**Se sont opposés à la décision:**

JACQMIN Frédéric (969 / 10000)

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

Néant

**Résolution N° 1 : L'entreprise ACCEO**

*Handwritten initials: R and FD*

L'Assemblée Générale, informée de son obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux et après avoir pris connaissance des propositions jointes à la convocation. confie la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux à la société pour un montant de 4 672,08 EUROS TTC.

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux sera réparti selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer le projet de plan pluriannuel travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 2 trimestres : 50 % soit 2 336,04 EUROS exigible le 1 juillet 2025, et 50 % soit 2 336,04 EUROS exigible le 1 octobre 2025

**Récapitulatif des votants :**

	<b>Présents</b>	<b>Absents</b>	<b>Total</b>
Copropriétaires	1	6	7
Tantièmes	969	6367	7336

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

	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Abstentions</b>
Copropriétaires	0	1	0
Tantièmes	0	969	0

**la résolution est SANS OBJET**

**Ont voté pour:**

Néant

**Ont voté contre :**

JACQMIN Frédéric (969 / 10000)

**Se sont abstenus :**

Néant

**Se sont opposés à la décision:**

Néant

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

Néant

**Résolution N° 2 : L'entreprise Socotec**

L'Assemblée Générale, informée de son obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux et après avoir pris connaissance des propositions jointes à la convocation. confie la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux à la société pour un montant de 3 420 EUROS TTC.

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux sera réparti selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer le projet de plan pluriannuel travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 2 trimestres : 50 % soit 1 710 EUROS exigible le 1 juillet 2025, et 50 % soit 1 710 EUROS exigible le 1 octobre 2025

**Récapitulatif des votants :**

	<b>Présents</b>	<b>Absents</b>	<b>Total</b>
Copropriétaires	1	6	7
Tantièmes	969	6367	7336

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

	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Abstentions</b>
Copropriétaires	1	0	0
Tantièmes	969	0	0

**la résolution est SANS OBJET**

**Ont voté pour:**

JACQMIN Frédéric (969 / 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 : Approbation du projet de mise en harmonie du règlement de copropriété**

L'Assemblée Générale approuve le projet de mise en harmonie du règlement de copropriété, dont un exemplaire est joint à la convocation.

L'Assemblée Générale donne tout pouvoir au syndic pour signer tout acte ou formalité nécessaire à l'enregistrement de ce modificatif.

L'Assemblée Générale décide de voter un budget de 1 000 € pour financer les frais d'enregistrement de ce modificatif.

Cette somme sera répartie sur la clé de répartition des charges générales, et appelée en un appel de fonds exigible le 01/07/2025.

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	4	6	10
Tantièmes	3633	6367	10000

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	3633	0	0

**la résolution est SANS DECISION POSSIBLE****Ont voté pour:**

BIYOGO POKO André (765 / 10000) JACQMIN Frédéric (969 / 10000) LAULOM Brigitte (911 / 10000) SANE Salif (988 / 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 : Résultat du vote à l'article 24****Récapitulatif des votants :**

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	6	10
Tantièmes	3633	6367	10000

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	3633	0	0

**la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE****Ont voté pour:**

BIYOGO POKO André (765 / 10000) JACQMIN Frédéric (969 / 10000) LAULOM Brigitte (911 / 10000) SANE Salif (988 / 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° 8 : 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.

Prévision des points à débattre à la prochaine Assemblée :

**la résolution est EXCLUE DU VOTE**

La séance est levée à 15h20

signature SECRÉTAIRE.



signature PRÉSIDENT 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».