



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 26 mai 2023

BORDEAUX, le vendredi 26 mai 2023

Le **26 mai 2023** à **14:00**, 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 :

- Présidente de séance : Madame LAULOM
- Assesseurs :
- Secrétaire de séance : Monsieur Frédéric DAUDET

La présidente 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
Copropriétaires	5	5	10
Tantièmes	5451	4549	10000

Sont arrivés au cours de l'assemblée :

Sont partis au cours de l'assemblée :

Liste des absents et des non représentés :

ARCHIVOLTE (1021/10000), ARINO Stephan (1268/10000), GARDEIL Paul (399/10000), JACQMIN Frédéric (969/10000), 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, Monsieur Frédéric DAUDET, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

1/9

BL 10

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	5	5	10
Tantièmes	5451	4549	10000

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	5	0	0
Tantièmes	5451	0	0

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

46CVH (1893 / 10000) BIYOGO POKO André (765 / 10000) FAVRE Olivier (894 / 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 01/01/2022 au 31/12/2022

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 10 892,09 €.

- ainsi que le compte travaux ascenseur pour un montant de 693 €.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	5	5	10
Tantièmes	5451	4549	10000

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	5	0	0
Tantièmes	5451	0	0

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

46CVH (1893 / 10000) BIYOGO POKO André (765 / 10000) FAVRE Olivier (894 / 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 : 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 2022.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	5	5	10
Tantièmes	5451	4549	10000

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	5	0	0
Tantièmes	5451	0	0

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

46CVH (1893 / 10000) BIYOGO POKO André (765 / 10000) FAVRE Olivier (894 / 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 : 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 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 01/07/2023 pour se terminer le 30/06/2024.

La mission, les honoraires ANNUELS soit 2 050 € 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.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	5	5	10
Tantièmes	5451	4549	10000

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	5	0	0
Tantièmes	5451	0	0

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

46CVH (1893 / 10000) BIYOGO POKO André (765 / 10000) FAVRE Olivier (894 / 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 : 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 01/01/2024 et finissant le 31/12/2024 arrêté à la somme de 11 250 €.

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	5	5	10
Tantièmes	5451	4549	10000

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	5	0	0
Tantièmes	5451	0	0

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ont voté pour:

46CVH (1893 / 10000) BIYOGO POKO André (765 / 10000) FAVRE Olivier (894 / 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 : Décision à prendre quant au nettoyage et retrait des encombrants de la cave

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide d'effectuer un nettoyage et retrait de tous les encombrants dans la cave de l'immeuble.

L'Assemblée Générale retient la proposition de l'entreprise LE 63 prévue pour un montant prévisionnel de 200 € 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 escaliers.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à inclure cette dépense dans le budget courant.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	5	5	10
Tantièmes	5451	4549	10000

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	5	0	0
Tantièmes	5451	0	0

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

46CVH (1893 / 10000) BIYOGO POKO André (765 / 10000) FAVRE Olivier (894 / 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 : Décision à prendre quant à la mise en place d'un contrat de désourisisation

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide de mettre en place un contrat de désourisisation, complémentaire à celui de désinsectisation.

L'Assemblée Générale retient la proposition de l'entreprise LGH prévue pour un montant prévisionnel de 715 € 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 à inclure cette dépense dans le budget courant.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	5	5	10
Tantièmes	5451	4549	10000

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	5	0	0
Tantièmes	5451	0	0

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

46CVH (1893 / 10000) BIYOGO POKO André (765 / 10000) FAVRE Olivier (894 / 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 : Décision à prendre quant à la mise en place d'une convention d'expertise et d'assistance périodique pour l'ascenseur

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide de mettre en place une convention d'expertise et d'assistance périodique de l'ascenseur.

L'Assemblée Générale retient la proposition de l'entreprise SCE prévue pour un montant prévisionnel de 300 € TTC/an.

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 ascenseur.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à inclure cette dépense dans le budget courant.

BH
①

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	5	5	10
Tantièmes	5451	4549	10000

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	5	0	0
Tantièmes	5451	0	0

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

46CVH (1893 / 10000) BIYOGO POKO André (765 / 10000) FAVRE Olivier (894 / 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° 9 : Décision à prendre quant aux travaux de réfection de la porte d'entrée d'immeuble

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : réfection de la peinture de la porte d'entrée d'immeuble.

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

- entreprise GMS pour un montant de 858 € TTC.

- entreprise GUENARD pour un montant de X € TTC (le devis n'ayant pas été reçu, il sera envoyé dès réception avant l'AG).

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	5	5	10
Tantièmes	5451	4549	10000

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	5	0	0
Tantièmes	5451	0	0

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

46CVH (1893 / 10000) BIYOGO POKO André (765 / 10000) FAVRE Olivier (894 / 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

Sous-résolution N° 9-1 : Proposition de l'entreprise GMS

L'Assemblée Générale retient la proposition de l'entreprise GMS prévue pour un montant prévisionnel de 858 € 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 escalier.
L'Assemblée Générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 trimestre, soit 858 euros exigibles le 01/10/2023.

L'Assemblée générale décide de voter également la réfection de l'encadrement de la porte par un menuisier. Cette dépense sera incluse dans le budget courant.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	5	5	10
Tantièmes	5451	4549	10000

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	5	0	0
Tantièmes	5451	0	0

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

Ont voté pour:

46CVH (1893 / 10000) BIYOGO POKO André (765 / 10000) FAVRE Olivier (894 / 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

Sous-résolution N° 9-2 : Proposition de l'entreprise GUENARD

L'Assemblée Générale retient la proposition de l'entreprise GUENARD prévue pour un montant prévisionnel de X € 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 escalier.
L'Assemblée Générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 trimestre, soit XXX euros exigibles le 01/10/2023.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	5	5	10
Tantièmes	5451	4549	10000

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	0	4	1
Tantièmes	0	4557	894

la résolution est **REFUSÉE**

Ont voté pour:

Néant

Ont voté contre :

46CVH (1893 / 10000) BIYOGO POKO André (765 / 10000) LAULOM Brigitte (911 / 10000) SANE Salif (988 / 10000)

Se sont abstenus :

FAVRE Olivier (894 / 10000)

Se sont opposés à la décision:

Néant

N'ont pas pris part au vote:

Néant

Résolution N° 10 : Décision à prendre quant à la mise en place d'une protection juridique

L'Assemblée Générale après avoir délibéré, décide d'adopter la proposition d'assurance Protection Juridique mise en place par l'assureur VERLINGUE, pour un montant annuel de 157 € TTC.

Ce montant sera inclus dans le budget courant, sous la clé de répartition CHARGES GÉNÉRALES.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	5	5	10
Tantièmes	5451	4549	10000

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	5	0	0
Tantièmes	5451	0	0

la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour:

46CVH (1893 / 10000) BIYOGO POKO André (765 / 10000) FAVRE Olivier (894 / 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° 11 : Point d'information concernant le changement de banque

Cette année, afin d'offrir un service plus juste à ses copropriétaires, J'Habite en Ville - Khepri a décidé de procéder au changement de banque.

Ce changement permettra un accès en ligne du solde du compte pour enregistrer les virements plus rapidement, ce qui simplifiera la gestion de votre compte bancaire. Mais également la mise en place des prélèvements automatique pour les copropriétaires qui le souhaitent.

la résolution est EXCLUE DU VOTE

Résolution N° 12 : Exposé des différents problèmes

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 :

- le syndic transmettra aux copropriétaires pour validation le devis de l'entreprise TOMPS concernant pour les appuis de fenêtres dans la cage d'escalier.

la résolution est EXCLUE DU VOTE

La séance est levée à 14h55

BL
17

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».