

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE**  
**"58 RUE NOTRE DAME"**  
**DU 27 mai 2025**

Les copropriétaires de 58 RUE NOTRE DAME 58 Rue Notre Dame 33000 BORDEAUX se sont réunis le mardi 27 mai 2025 à 16 H 00 à CABINET GALLIEN 21 AVENUE JF KENNEDY 33700 MERIGNAC, à la suite de la convocation de l'assemblée générale qu'ils ont reçue.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté **au début de l'assemblée** :

**MEMBRES PRESENTS :**

CABANTOUS Sophie (245) - TUFELIAN Chez Mr Marc GIANA (194)

Total : 2 copropriétaires et 439 tantièmes

**MEMBRES REPRESENTES :**

ARTHUR DUFFILLOT représentant CORTES Laure (245)

CABANTOUS Sophie représentant BLEUZET Laurent (245)

Total : 2 copropriétaires et 490 tantièmes

*Nota : les personnes mentionnées entre crochet sont les représentants des personnes ayant donné pouvoir.*

**MEMBRES ABSENTS :**

KELLY Patrick (71)

Total : 1 copropriétaires et 71 tantièmes

Soit un total de présents et représentés de :

Tantièmes **929** sur 1000

Copropriétaires **4** sur 5

**MEMBRES ARRIVES OU PARTIS EN COURS DE SEANCE**

**1. ELECTION DU (DE LA) PRESIDENT(E) DE SEANCE**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 929 tantièmes.

L'assemblée approuve la nomination de Mr LECOQ en qualité de Président de séance

**Votent pour** : 4 copropriétaires présents ou représentés totalisant 929 tantièmes.

**Votent contre** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents** : 1 copropriétaires totalisant 71 tantièmes

*En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.*

## **2. ELECTION DU SCRUTATEUR**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 929 tantièmes.

L'assemblée approuve la nomination de Mme CABANTOUS en qualité de scrutateur de séance.

**Votent pour** : 4 copropriétaires présents ou représentés totalisant 929 tantièmes.

**Votent contre** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents** : 1 copropriétaires totalisant 71 tantièmes

*En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.*

## **3. ELECTION D'UN(E) SECRETAIRE**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 929 tantièmes.

L'assemblée approuve la nomination du cabinet GALLIEN, représenté par Isabelle ALVAREZ en qualité de secrétaire de séance.

**Votent pour** : 4 copropriétaires présents ou représentés totalisant 929 tantièmes.

**Votent contre** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents** : 1 copropriétaires totalisant 71 tantièmes

*En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.*

## **4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 929 tantièmes.

Le syndic informe l'assemblée générale que les comptes ont été contrôlés en présence du conseil syndical.

L'assemblée générale, après avoir examiné et après avoir délibéré, approuve en leur forme et teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice DU 01/01/2024 AU 31/12/2024, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation et qui font ressortir un total de charges arrêté à la somme de 7201.48 euros.

Pour rappel le budget initial voté était de 4890 euros.

L'assemblée générale autorise le syndic à répartir les sommes et à appeler ou rembourser les sommes aux copropriétaires relativement aux quotes parts détenues au titre des charges communes générales et relativement aux dispositions légales.

**Votent pour** : 4 copropriétaires présents ou représentés totalisant 929 tantièmes.

**Votent contre** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents** : 1 copropriétaires totalisant 71 tantièmes

*En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.*

## **5. APPROBATION DES COMPTES TRAVAUX URGENCE FUITE D'EAU DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 929 tantièmes.

Le syndic informe l'assemblée générale que les comptes ont été contrôlés en présence du conseil syndical. L'assemblée générale, après avoir examiné et après avoir délibéré, approuve en leur forme et teneur, imputation et répartition, les comptes de charges travaux URGENCE FUITE D'EAU de l'exercice DU 01/01/2024 AU 31/12/2024, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation et qui font ressortir un total de charges arrêté à la somme de 1485 euros.

Pour rappel le budget initial voté était de 1485 euros.

L'assemblée générale autorise le syndic à répartir les sommes et à appeler ou rembourser les sommes aux copropriétaires relativement aux quotes parts détenues au titre des charges communes générales et relativement aux dispositions légales.

**Votent pour** : 4 copropriétaires présents ou représentés totalisant 929 tantièmes.

**Votent contre** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents** : 1 copropriétaires totalisant 71 tantièmes

*En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.*

## **6. ACTUALISATION DU BUDGET DE L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 929 tantièmes.

Après examen et délibération du projet de modification du budget joint à la convocation, l'assemblée générale approuve le budget prévisionnel afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, pour la période ci-dessus qui s'élève à 5400 euros.

Conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les appels de fonds seront appelés par le Syndic le premier jour de chaque trimestre sur la base du quart de ce budget.

**Votent pour** : 4 copropriétaires présents ou représentés totalisant 929 tantièmes.

**Votent contre** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents** : 1 copropriétaires totalisant 71 tantièmes

*En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.*

## **7. VOTE SUR LES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE L'ENTABLEMENT ZINC : DELEGATION DE POUVOIR**

### **7.1 Vote sur la délégation de pouvoir et le budget des travaux DE REMPLACEMENT DE L'ENTABLEMENT ZINC**

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 1000 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir entendu les explications du syndic et du conseil syndical concernant LE REMPLACEMENT DE L'ENTABLEMENT ZINC, décide de voter les travaux .

Elle alloue pour ce faire un budget de 2200 euros. Simulation en annexe.

Le montant des travaux sera financé sur la clef de charges communes générales, selon l'échéancier suivant :

le 01/07/2025 pour 50%  
le 01/10/2025 pour 50%

L'assemblée générale donne délégation de pouvoir au conseil syndical et au syndic afin de recueillir les devis des entreprises les mieux-disantes, dans le respect du budget.

L'assemblée générale autorise le syndic à passer commande, auprès de l'entreprise choisie par le conseil syndical.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

**Votent pour** : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 194 tantièmes.  
TUFELIAN Chez Mr Marc GIANA (194)

**Votent contre** : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 490 tantièmes.

**S'abstiennent** : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 245 tantièmes  
ARTHUR DUFFILLOT représentant CORTES Laure (245)

**Absents** : 1 copropriétaires totalisant 71 tantièmes

*En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 25.*

## **7.2 Validation des honoraires de syndic sur travaux DE REMPLACEMENT DE L'ENTABLEMENT ZINC**

Cette résolution n'est pas étudiée, les travaux n'ayant pas été votés à la résolution précédente.

## **8. VOTE SUR LES TRAVAUX DE REPARATION DE LA PORTE DE L'IMMEUBLE : DELEGATION DE POUVOIR**

### **8.1 Vote sur la délégation de pouvoir et le budget des travaux DE REPARATION DE LA PORTE DE L'IMMEUBLE**

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 1000 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir entendu les explications du syndic et du conseil syndical concernant LA REPARATION DE LA PORTE DE L'IMMEUBLE, décide de voter les travaux.

Elle alloue pour ce faire un budget de 1100 euros. Simulation en annexe.

Le montant des travaux sera financé sur la clef de charges communes générales, selon l'échéancier suivant :

le 01/07/2025 pour 50%  
le 01/10/2025 pour 50%

L'assemblée générale donne délégation de pouvoir au conseil syndical et au syndic afin de recueillir les devis des entreprises les mieux-disantes, dans le respect du budget.

L'assemblée générale autorise le syndic à passer commande, auprès de l'entreprise choisie par le conseil syndical.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

**Votent pour** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

**Votent contre** : 4 copropriétaires présents ou représentés totalisant 929 tantièmes.

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents** : 1 copropriétaires totalisant 71 tantièmes

*En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 25.*

## **8.2 Validation des honoraires de syndic sur travaux DE REPARATION DE LA PORTE DE L'IMMEUBLE**

Cette résolution n'est pas étudiée les travaux n'ayant pas été votés à la résolution précédente.

## **9. VOTE SUR LA RESILIATION DU CONTRAT MENAGE**

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 929 tantièmes.

L'assemblée Générale, après avoir entendu les explications du syndic et du conseil syndical, décide de résilier le contrat MENAGE ABC Nettoyage, comme évoqué lors de l'Assemblée Générale du 14 janvier 2025.

**Votent pour** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

**Votent contre** : 4 copropriétaires présents ou représentés totalisant 929 tantièmes.

**S'abstiennent** : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes

**Absents** : 1 copropriétaires totalisant 71 tantièmes

*En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 24.*

## **10. VIE DE LA COPROPRIETE**

Cette résolution est étudiée sans vote

ECHANGES SUR LA VIE DE LA COPROPRIETE

PROCHAINE AG AVANT LE 30/06/2026

AFFAIRE KELLY : Point sur le dossier en fonction des retours de l'avocat sachant que l'affaire a été renvoyée au 15 mai 2025.

Indemnité d'assurance : L'assemblée Générale demande des explications sur les 1803€ perçus en indemnités d'assurance

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **18 H 05**.

## NOTIFICATION DE LA DECISION

Conformément à l'article 42.2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'article 14 de la loi du 31 décembre 1985:

"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 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 et 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa."

De même, l'article 18 du décret du 17 mars 1967, précise :

"Le délai prévu à l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de la notification de la décision, à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants."

**Fait à MERIGNAC**

**Le 27/05/2025**

**Le président de séance**

**Le scrutateur**

**Le secrétaire de séance**

*Mr Lecoq*

*Sophie Cabantous*

*Isabelle ALVAREZ-ALONSO*

✓ Certified by  yousign

✓ Certified by  yousign

✓ Certified by  yousign