

CABINET GIRONDIN
158 rue Emile Combes
33000 Bordeaux

**ACHAT – VENTE – LOCATION
ADMINISTRATION DE BIENS
SYNDIC DE COPROPRIETE
INVESTISSEMENTS**



000026 1988134_1

Adr.Ret.Pli : Girondin 158 rue Emile Combes 33000 Bordeaux

MONSIEUR PASQUET STEPHANE
24, AVENUE D ARES
33000 BORDEAUX

PROCES-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE



Cabinet Girondin - 158, rue Emile Combes – 33000 Bordeaux Saint Augustin
*Sarl au capital de 7650 Euros – R C S Bordeaux 447 916 487 – 2003 B 00083 – APE 6832A
Carte professionnelle n°33281-1966 - Garantie financière LLOYD'S par SEGAP 21, Avenue
de Suffren 75007 Paris*

Tel : 05.56.79.01.79 / Fax : 05.56.79.19.95

<http://www.cabinet-girondin.com> - e. mail : gestion@cabinet-girondin.com





ACHAT – VENTE – LOCATION ADMINISTRATION DE BIENS SYNDIC DE COPROPRIETE INVESTISSEMENTS

Syndicat des Copropriétaires du 24, avenue d'Arès

Bordeaux le 18/04/2025

Madame, Monsieur,

Vous trouverez sous ce pli, en application de l'Article 42, alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965, copie du procès-verbal de votre Assemblée Générale qui s'est tenue le 15/04/2025 dont l'original rédigé au cours de la présente AG a été signé par les membres du bureau et reste archivé chez le Syndic. Conformément à l'article 18 du décret du 17 mars 1967, je vous rappelle la teneur de l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 qui est ainsi conçu :

« 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 (L n° 85-1470, 31 décembre 1985, art 4) dans un délai de deux 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 de l'article 24 et 25 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa ».

En conséquence, nous vous précisons que, faute par vous d'engager une action en justice devant le tribunal de grande instance compétent dans le délai **de deux mois** à compter de la réception de la présente notification, ces décisions ne pourront plus ensuite être remises en cause.

Veuillez agréer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération.



Cabinet Girondin - 158, rue Emile Combes – 33000 Bordeaux Saint Augustin

Sarl au capital de 7650 Euros – R C S Bordeaux 447 916 487 – 2003 B 00083 – APE 6832A

Carte professionnelle n°33281-1966 - Garantie financière LLOYD'S par

SEGAP 21, Avenue de Suffren 75007 Paris

Tel : 05.56.79.01.79 / Fax : 05.56.79.19.95

<http://www.cabinet-girondin.com> - e. mail : syndic@cabinet-girondin.com



Procès-verbal de l'Assemblée Générale annuelle de la Copropriété

SdC 24 avenue d'Ares

24, avenue d'Ares

33000 BORDEAUX

Numéro d'immatriculation au registre des copropriétés : AD8975468

Les copropriétaires de l'immeuble **SdC 24 avenue d'Ares**, sis 24, avenue d'Ares - 33000 BORDEAUX, se sont réunis en Assemblée Générale annuelle le

Mardi 15 Avril 2025 à 17 heures

Cabinet Girondin
158 rue emile COMBES
33000 BORDEAUX

Sur convocation adressée par le syndic.

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance. L'état des signatures, à cet instant, permet de constater :

PRESENTS : 4 copropriétaires représentant 499 sur 1000 tantièmes, soit :

Madame BALBASTRE Emelyne (190), SCI CREATIVA (39), M. MANGLANO ou Mme CHASTANG (100),
Monsieur PASQUET Stéphane (170).

Dont :

Sur place: 2 copropriétaires représentant 360 sur 1000 tantièmes, soit :

Madame BALBASTRE Emelyne (190), Monsieur PASQUET Stéphane (170)

Par visioconférence : 0 copropriétaire représentant 0 sur 1000 tantièmes.

Votants par correspondance : 2 copropriétaires représentant 139 sur 1000 tantièmes, soit :

SCI CREATIVA (39), M. MANGLANO ou Mme CHASTANG (100)

REPRESENTES : 0 copropriétaire représentant 0 sur 1000 tantièmes.

ABSENTS : 3 copropriétaires représentant 501 sur 1000 tantièmes, soit :

Madame DUBOURG Cyrille (280), Monsieur LECORDIER Nicolas (126), GUILLONNEAU Mme MANON (95).

M *sf*

Point 01 : Election du Président de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance Monsieur PASQUET

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 3 votants soit 399 tantièmes.
Madame BALBASTRE Emelyne(190), SCI CREATIVA(39), Monsieur PASQUET Stéphane(170).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 100 tantièmes.
M. MANGLANO ou Mme CHASTANG(100).

La résolution est adoptée (399/399 en voix). (Article 24)

Point 02 : Nomination du Secrétaire de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Secrétaire de séance Monsieur BOIREAU

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 3 votants soit 399 tantièmes.
Madame BALBASTRE Emelyne(190), SCI CREATIVA(39), Monsieur PASQUET Stéphane(170).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 100 tantièmes.
M. MANGLANO ou Mme CHASTANG(100).

La résolution est adoptée (399/399 en voix). (Article 24)

Point 03 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2024

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 et de la situation financière au 31/12/2024 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant de 4423.55 €.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 3 votants soit 399 tantièmes.
Madame BALBASTRE Emelyne(190), SCI CREATIVA(39), Monsieur PASQUET Stéphane(170).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 100 tantièmes.
M. MANGLANO ou Mme CHASTANG(100).

La résolution est adoptée (399/399 en voix). (Article 24)

Point 04 : Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 d'un montant de 4379.00 €.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice 01/01/2025 au 31/12/2025 arrêté à la somme de **4379.00 €** et sera appelé suivant les modalités ci-après : 4 appels trimestriels égaux

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès du Président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions prévues à l'Article 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 3 votants soit 399 tantièmes.
Madame BALBASTRE Emelyne(190), SCI CREATIVA(39), Monsieur PASQUET Stéphane(170).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 100 tantièmes.
M. MANGLANO ou Mme CHASTANG(100).

La résolution est adoptée (399/399 en voix). (Article 24)

Point 05 : Approbation du budget prévisionnel pour la période N+1 du 01/01/2026 au 31/12/2026 d'un montant de 4379.00 €

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré pour l'exercice allant du 01/01/2026 au 31/12/2026 et arrêté à la somme de **4379.00 €**.

Il sera appelé suivant les modalités ci-après : 4 appels trimestriels égaux

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès du Président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions prévues à l'Article 19-2 de la Loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 3 votants soit 399 tantièmes.
Madame BALBASTRE Emelyne(190), SCI CREATIVA(39), Monsieur PASQUET Stéphane(170).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 100 tantièmes.
M. MANGLANO ou Mme CHASTANG(100).

La résolution est adoptée (399/399 en voix). (Article 24)

Point 06 : Travaux de peinture du mur de la cour commune

"L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du Conseil Syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : Travaux de peinture du mur de la cour commune.

Elle retient la proposition présentée par l'entreprise : E2L prévue pour un montant de 300.00€ T.T.C.

Elle précise que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition : charges communes générales

Le démarrage des travaux est prévu à la date de la signature du devis.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds, selon les modalités suivantes : en une seule fois à la signature du devis

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 4 votants soit 499 tantièmes.
Madame BALBASTRE Emelyne(190), SCI CREATIVA(39), M. MANGLANO ou Mme CHASTANG(100), Monsieur PASQUET Stéphane(170).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (499/499 en voix). (Article 24)

Point 07 : Travaux de peinture des murs du bâtiment B

"L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du Conseil Syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : Travaux de peinture.

Elle retient la proposition présentée par l'entreprise : E2L prévue pour un montant de 1162.10 € T.T.C.

Elle précise que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition : charges Bâtiment B.

Le démarrage des travaux est prévu à la date de signature du devis.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds, selon les modalités suivantes : en une seule fois à la signature du devis

Résultat du vote :

- **A voté 'Pour' :** 1 votant soit 170 tantièmes.
Monsieur PASQUET Stéphane(170).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (170/170 en voix). (Article 24)

Point 08 : Honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux (même règle de majorité que les travaux concernés) (Article 24)

Conformément à l'Article 18-1 A de la Loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic approuvé lors de son élection, l'Assemblée Générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet des résolutions n° 6-7 et 8 s'élèvent à : 5%TTC.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 3 votants soit 399 tantièmes.
Madame BALBASTRE Emelyne(190), SCI CREATIVA(39), Monsieur PASQUET Stéphane(170).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 100 tantièmes.
M. MANGLANO ou Mme CHASTANG(100).

La résolution est adoptée (399/399 en voix). (Article 24)

Point 09 : Contrat de gestion pour la rotation des containers

Après étude du devis joints à la convocation, l'Assemblée Générale décide de confier la gestion des containers à l'entreprise Stéphane PASQUET EI pour un montant annuel de 600€.

Résultat du vote :

- **A voté 'Pour' :** 1 votant soit 39 tantièmes.
SCI CREATIVA(39).
- **Ont voté 'Contre' :** 2 votants soit 360 tantièmes.
Madame BALBASTRE Emelyne(190), Monsieur PASQUET Stéphane(170).
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 100 tantièmes.
M. MANGLANO ou Mme CHASTANG(100).

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (39/399 en voix). (Article 24)

S'est opposé au résultat du vote : 1 votant soit 39 tantièmes.
SCI CREATIVA(39).

Point 10 : Externalisation de la gestion des archives de la copropriété

L'Assemblée Générale autorise le Syndic a externaliser la gestion des archives de la copropriété auprès de la société "PRO ARCHIVES" conformément au document joint à la convocation. Le coût de ce service sera facturé **3.00 € HT** par lots principaux (**Tarif 2024**).

Le contrat est conclu pour une durée de 1 an renouvelable par tacite reconduction.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 3 votants soit 460 tantièmes.
Madame BALBASTRE Emelyne(190), M. MANGLANO ou Mme CHASTANG(100), Monsieur PASQUET Stéphane(170).
- **A voté 'Contre' :** 1 votant soit 39 tantièmes.
SCI CREATIVA(39).
- **S'est abstenu :** néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (460/1000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat. (Article 25)

+Point 10 :+ Externalisation de la gestion des archives de la copropriété

L'Assemblée Générale autorise le Syndic a externaliser la gestion des archives de la copropriété auprès de la société "PRO ARCHIVES" conformément au document joint à la convocation. Le coût de ce service sera facturé **3.00 € HT** par lots principaux (**Tarif 2024**).

Le contrat est conclu pour une durée de 1 an renouvelable par tacite reconduction.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 3 votants soit 460 tantièmes.
Madame BALBASTRE Emelyne(190), M. MANGLANO ou Mme CHASTANG(100), Monsieur PASQUET Stéphane(170).
- **A voté 'Contre' :** 1 votant soit 39 tantièmes.

SCI CREATIVA(39).

- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (460/499 en voix). (Article 24)

S'est opposé au résultat du vote : 1 votant soit 39 tantièmes.
SCI CREATIVA(39).

Point 11 : Questions diverses

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

Rappel : L'Assemblée Générale ne prend de décision valide que sur des questions inscrites à l'ordre du jour.
Elle peut cependant examiner, sans effet décisoire, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

Pour information : Article 9-1 de la Loi du 10 juillet 65. "Chaque Copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre".

Résultat du vote :

- **A voté 'Pour'** : néant.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le Président lève la séance.

Il est 17:44

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le(a) Président(e), le(s) scrutateur(s) et le Secrétaire de séance.

Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat. »

« Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

« Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionnés au deuxième alinéa du présent article. »

« S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Code de procédure civile - art. 32.1:

« Celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés. »

Fait à Bordeaux, le 15/04/2025

Le Président : Monsieur PASQUET



Le Secrétaire : Monsieur BOIREAU

