

**PROCÈS-VERBAL
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 10 AOUT 2009**

L'an 2009 et le lundi 10 août à 9 heures, les copropriétaires de la résidence Le Miramar, sise rue Lacaze-Duthiers, 66650 Banyuls sur Mer, se sont réunis en Assemblée Générale sur convocation adressée par le syndic bénévole de la copropriété par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les 27 copropriétaires suivants sont absents ou non représentés :

ALVAREZ (91), ARLANDIS (119), AZIBER (80), BOISSELIER (95), BONNERY (215), BOURDIER (92), BOURDONCLE (119), BOUTIER (87), BRES (90), BRUN (94), CATHARY (216), COPPEL (95), DAKERS (173), DOUGNAC (78), DUJARIC (88), DURIEUX (107), FURET (130), GAUVIN (117), LACOTE (88), MARTINEZ (117), MICHEL (109), PENOUTY (85), PEREZ (124), TOUZÉ (112), SOULA (111), VERGE (154), VOITURET (85).

Les 62 copropriétaires présents ou représentés représentent 6 820 millièmes sur 9 891 millièmes.

La majorité simple est de 3 411 millièmes

La majorité absolue est de 4 947 millièmes

La majorité simple pour le bâtiment B2 est de 1 142 millièmes

La majorité simple pour le bâtiment C est de 1 082 millièmes

1/. ÉLECTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLÉE :

a/. Élection du Président de séance : Résolution (majorité article 24).

L'Assemblée Générale désigne son président en la personne de Monsieur Jean-Pierre WEISS.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

b/. Élection des Assesseurs : Résolution (majorité article 24).

L'Assemblée Générale désigne Messieurs Jean-Paul MOYAUX et Daniel DOMERGUE comme scrutateurs de séance et assesseurs.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

c/. Élection du Secrétaire de séance : Résolution (majorité article 24).

L'Assemblée Générale désigne comme secrétaire de séance Monsieur Jacques MORIN, syndic bénévole de la résidence.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

► Le président, les assesseurs et le secrétaire de l'assemblée procèdent à la certification de la feuille de présence.

► La séance est ouverte à 9h20.

2/. RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL (M. Jean-Pierre WEISS) :

L'année dernière nous étions inquiets sur la pérennité de notre système de syndic bénévole. Ces incertitudes sont levées.

Les travaux de ravalement se sont bien passés sans aucune réserve.

Les excédents de gestion vont être redistribués.

Le Président remercie Mme Valéry Domergue en charge de la comptabilité, M. Jacques Morin ayant assuré les fonctions de syndic bénévole et MM. Marc BARNAUD, Henri CARME, Jean-Pierre CASSAN, Daniel DOMERGUE, Daniel CHESNEAU, Pierre COMPAS, Jean-Paul MOYAUX, Georges NOUGÉ, pour leur investissement au service de notre résidence.

3/. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (M. Jean-Paul MOYAUX) :

M. Jean-Paul MOYAUX précise que l'examen des comptes de trésorerie et des factures ne fait l'objet d'aucune remarque particulière et valide les comptes pour l'année 2008.

4/. CLARIFICATION COMPTABLE :

Résolution (majorité article 24).

L'Assemblée Générale déclare que lors de la vente d'un lot, les 150 € demandés aux notaires seront versés à l'ordre du Syndicat des copropriétaires. Aucun dédommagement ne peut être versé directement à la personne.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

5/. APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2008 :

Résolution (majorité article 24).

L'Assemblée Générale approuve les comptes arrêtés au 31 décembre 2008 suivant le relevé général des dépenses de 55 598 euros, l'imputation et la répartition qui en ont été faites, la situation de trésorerie et l'état des dettes et des créances : pièces adressées par Monsieur Jean-Pierre LESMARIE le 21 janvier 2009.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

6/. QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION :

Résolution (majorité article 24).

L'Assemblée Générale donne quitus à M. Jean-Pierre LESMARIE, syndic bénévole sortant pour sa gestion de l'exercice 2008.

POUR : 6 / 10 millièmes / 6 820
CONTRE : M. PONS représentant 110 millièmes.
ABSTENTION : Néant.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à la majorité absolue des présents et des représentés.

7/. DESIGNATION D'UN SYNDIC BÉNÉVOLE :

Résolution (majorité article 25).

L'Assemblée Générale désigne comme syndic bénévole Monsieur Jacques MORIN.
Le mandat prendra effet le 1^{er} janvier 2010 pour se terminer au 31 décembre 2010.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

8/. ÉLECTION ET/OU RENOUELEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL :

Résolution (majorité article 25).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, reconduit à l'unanimité des présents et des représentés les personnes suivantes comme membres du Conseil syndical :

M.M. Marc BARNAUD, Henri CARME, Jean-Pierre CASSAN, Daniel CHESNEAU, Pierre COMPAS, Daniel DOMERGUE, Jean-Paul MOYAUX, Georges NOUGÉ, Jean-Pierre WEISS.

9/. APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL 2010 :

Résolution (majorité article 24).

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel d'un montant de 82 820 euros pour l'exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2010.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

10/. AUTORISATION D'ENGAGEMENT À DONNER AU SYNDIC :

Résolution (majorité article 25).

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale des copropriétaires arrête à 1 000 € TTC le montant des travaux à partir duquel la consultation du Conseil syndical est rendue obligatoire.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

11/. AUTORISATION DONNÉE AU SYNDIC POUR RECRUTER UN JARDINIER:

Résolution (majorité article 25).

L'Assemblée Générale donne mandat au Syndic pour recruter un jardinier relevant du dispositif « Chèque emploi Très Petite Entreprise ».

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

12/. APPROBATION DE LA GESTION FINANCIÈRE DU RAVALEMENT :

a/. Approbation du compte de gestion : Résolution (majorité article 24).

Le montant provisionné pour la 1^{ère} tranche était de 88 000 €.

L'Assemblée Générale approuve le compte de gestion concernant la 1^{ère} tranche des travaux de ravalement réalisés pour un montant de **82 477,33 €**.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

b/. Utilisation de l'excédent de 5 522,67 € : Résolution (majorité article 25).

L'Assemblée Générale se prononce sur le reversement des 5 522,67 € sur le compte de chaque copropriétaire au prorata de ses millièmes.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

13/. UTILISATION DES EXCÉDENTS DE GESTION DES TRAVAUX DU BÂTIMENT C :

Résolution (majorité article 25).

Rappel : Les copropriétaires du bâtiment C ont toujours en trésorerie les **4812,19 €** provenant du non-paiement pour malfaçon de la terrasse de M. ESCODA.

Le bilan financier des travaux d'étanchéité sur la terrasse du bâtiment C laisse apparaître un excédent de **2 848,12 €** après la réfection de la terrasse de M. DE BRUCKER.

Les copropriétaires du bâtiment C se prononcent sur le reversement de ces fonds.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

14/. TRAVAUX DE RAVALEMENT 2^{ème} TRANCHE « COUR INTERIEURE » :

Résolution (majorité article 24).

Le montant prévisionnel proposé pour la 2^{ème} tranche est de **60 000 €** (Devis Traitech). La volonté est de reconduire l'entreprise **TRAITECH** dont la qualité d'exécution a été appréciée.

La collecte des fonds s'étalera sur une durée de 4 années maximum : juillet 2010, 2011, 2012 et 2013. La réalisation du chantier est envisagée pour le début 2014 au plus tard.

Le premier appel de fonds est fixé à 15 000 €.

Ces conditions seront révisables lors de la prochaine assemblée générale.

Un réajustement sera proposé lors de l'Assemblée Générale de 2010 en fonction d'une nouvelle analyse du chantier qui dissociera la menuiserie du ravalement des façades.

Le traitement des menuiseries ne doit pas être confondu avec le changement éventuel de certaines portes de celliers et des locaux techniques particulièrement détériorées.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

15/. POSE D'UN GARDE-CORPS SUR LE MURET DU PARKING :

Résolution (majorité article 24).

La responsabilité du Syndic et du Syndicat des Copropriétaires étant engagée, l'Assemblée Générale se prononce sur la pose d'un garde-corps protégé sur le muret du parking de la résidence.

Voir pièce n° 5 point 2 et devis, pièces 7-1 et 7-2.

L'Assemblée générale retient :

- l'entreprise de maçonnerie **Julien PERROT** pour un montant de 1 437,80€.
- L'entreprise de menuiseries aluminium **Eric BEAUVAIS** pour un montant de 3 748,41 €.

Le budget total pour la mise en sécurité de la résidence est de **5 186,21 €**.

POUR : 6 730 millièmes / 6 820
CONTRE : M. LESMARIE représentant 90 millièmes.
ABSTENTION : Néant.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à la majorité absolue des présents et des représentés

16/. CHANGEMENT DES CLOTURES DES JARDINETS DE LA RESIDENCE :

Résolution (majorité article 24).

Le Syndic remercie les copropriétaires du B2 (Mmes BLANC, BONNERY, DOUGNAC et VALLAIN, MM. MICHEL, PEREZ et VERGÉ) pour avoir pris la décision de faire poser un collecteur d'eau pluvial sur l'auvent placé au dessus des loggias des lots 75-76-77. Cette opération a pu se faire pour 703 € seulement du fait de la présence des échafaudages.

Après étude des devis présentés, les copropriétaires des bâtiments B2 et C se prononcent sur le changement des clôtures des jardinets.

Ces copropriétaires retiennent l'entreprise ESPES pour un montant de 8 112,95 €.

Les copropriétaires du bâtiment C se prononcent sur un montant de 2 129,65 €. Chaque bâtiment payant sa longueur spécifique de clôtures.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

Les copropriétaires du bâtiment B2 se prononcent sur un montant de 5 983,30 €.

POUR : 2 037 millièmes / 2 161.
CONTRE : M. DENYS représentant 124 millièmes.
ABSTENTION : Néant.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à la majorité absolue des présents et des représentés.

17/. RENOUELEMENT ET MISE EN CONFORMITE DES BOITES AUX LETTRES DE LA RESIDENCE.

Résolution (majorité article 24).

Compte tenu des nombreux chantiers en cours, cette proposition sur avis du Conseil syndical est reportée. Position de l'AG sur le report :

POUR : 6 730 millièmes / 6 820
CONTRE : M. LESMARIE représentant 90 millièmes.
ABSTENTION : Néant.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à la majorité absolue des présents et des représentés.

18/. REFECTION DU CARRELAGE DE LA TERRASSE DE M. ET MME PENGILLY : lot 72.

Résolution (majorité article 24).

Après étude des devis présentés, les copropriétaires du B2 se prononcent sur la réfection du carrelage de M. et Mme PENGILLY par l'entreprise 66 Carrelage pour un montant de 1 526,10 €.

POUR : 1 920 millièmes / 1 920.
CONTRE : Néant
ABSTENTION : MM. PUYGRENIER (117), DENYS (124),

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

AUTRES POINTS N'AYANT PAS PU ÊTRE INSCRITS À L'ORDRE DU JOUR :

a/. Autorisations de fermeture de loggias :

L'Assemblée générale autorise M. SANCHEZ Manuel et Mme Renée FERRAGU à fermer leur loggia, sous réserve de présenter les plans des travaux, de se conformer à l'existant et de se souvenir que les loggias ne sont pas des parties privatives : elles sont soumises à l'obligation de conserver la couleur des façades.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

b/. Les arbres de la Villa Miramar :

Les copropriétaires ont pu prendre connaissance des premiers courriers échangés avec le syndic de la Villa Miramar dans le dossier intitulé « Propositions de résolutions – AG du 10.08.2009 ».

Plusieurs copropriétaires font état des dommages causés par les résineux. M. PAGEO a remis à Maître Jacques LAVERGNE, copropriétaire, une facture de réparation de son véhicule se montant à plus de 3 000 €.

M. Jacques MORIN, Syndic de la résidence présente le dossier remis le 8 août 2009 par le Syndic de la Villa Miramar. Nos voisins proposeraient de rabattre leurs arbres à 4 mètres de haut et à élaguer les branches passant par dessus le mur de séparation des deux copropriétés.

Maître Jacques LAVERGNE informe l'Assemblée générale de l'action entreprise vu le manque de réactivité de la copropriété Villa Miramar depuis plusieurs années. Il informe notre copropriété que les copropriétaires de la Villa Miramar tiendront leur assemblée générale le 24 août 2009.

Il s'engage à aller jusqu'au bout de la procédure, sans frais pour la copropriété, et demande à être dûment mandaté pour conduire cette action à son terme.

L'Assemblée générale mandate Maître Jacques Lavergne pour conduire cette action en justice.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

RAPPEL DES REGLES DE FONCTIONNEMENT :

► *La pose de climatiseurs* doit faire l'objet d'un projet présenté au Syndic et étudié par le Conseil syndical. Ces appareils doivent être installés sur les balcons ou à l'intérieur des loggias mais en aucun cas sur les parties communes.

► *Les règles de fonctionnement* doivent être rappelées par les copropriétaires aux locataires : chiens, parking, respect des parties communes, nuisances sonores à éviter la nuit et lors de la sieste. Un copropriétaire suggère la rédaction d'une affichette que les loueurs pourraient mettre dans leur appartement pour informer leurs locataires des règles de vie de notre résidence.

► *L'entretien des jardins* : Cet entretien est une obligation du règlement de copropriété.

VOTE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE POUR UN GAGE D'ESTIME ET DE RECONNAISSANCE ENVERS M. HENRI CARME INVESTI DEPUIS PLUS DE 20 ANS BÉNÉVOLEMENT AU SERVICE DE LA RÉSIDENCE.

La somme de 1 000 € est arrêtée. Elle sera prise sur les intérêts bancaires de l'année.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

Cette assemblée générale se termine à 10h 30 par la remise du chèque-cadeau à Monsieur CARME, très touché par ce geste des copropriétaires.

Le Président
Jean-Pierre WEISS

Le 1^{er} Assesseur
Jean-Paul MOYAUX

Le 2^{ème} Assesseur
Daniel DOMERGUE

Article 42-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

Les actions, qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales, doivent, à peine de déchéance, être introduites par le ou les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions, faites à la diligence du Syndic (Loi n° 85-1470 du 31/12/1985) dans un délai de deux mois à compter 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.