



Jacques MORIN
Syndic bénévole
19 rue Corvisart, 75013 Paris
Téléphone Paris : 09 54 22 97 72
Téléphone portable : 06 60 41 38 01
Téléphone Banyuls : 04 68 88 59 44
Email : jakmorin@free.fr

Banyuls sur Mer, le 11 août 2010

A mesdames, mesdemoiselles et messieurs
les Copropriétaires de la résidence

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Je voudrais vous remercier personnellement d'avoir participé ou de vous être fait représenter à notre assemblée générale du 9 août.

J'ai apprécié, ainsi que tous ceux qui partagent avec moi cette tâche, la qualité de nos échanges, la très forte cohésion qui se dégageait de cette assemblée, ce qui nous permettra d'aborder cette nouvelle année de gestion avec d'autant plus de motivation.

Bonne poursuite de vos vacances et bon courage à ceux qui ont déjà repris le travail.

Recevez, Madame, Mademoiselle, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pièce jointe : procès-verbal de l'assemblée générale du 10 août 2010.

**PROCÈS-VERBAL
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 9 AOUT 2010**

L'an 2010 et le lundi 9 août à 9h 30, les copropriétaires de la résidence Le Miramar, sise 8 rue Lacaze-Duthiers, 66650 Banyuls sur Mer, se réunissent en Assemblée Générale sur convocation adressée par le syndic bénévole de la copropriété par lettre recommandée avec accusé de réception.

18 copropriétaires sont absents et non représentés :

ALVAREZ (91), AZIBER (80), BONNERY (215), BOURDIER (92), BRES (90), BRUN (94), COPPEL (95), DE BRUCKER (109), DOUGNAC (78), DUJARIC (88), DUTARTRE (101), FURET (130), LACOTE (88), MICHEL (109), PEREZ (124), SANCHEZ Serge (91), SOULA (111), VERGÉ (154).

71 copropriétaires sont présents ou représentés et totalisent 7 951 millièmes sur les 9 891 millièmes de la copropriété.

La majorité simple est de3 977 millièmes.

La majorité absolue est de4 947 millièmes.

La majorité simple pour le bâtiment B2 est de1 359 millièmes.

La majorité simple pour le bâtiment C est de1 111 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 M. 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 MM. Jean-Paul MOYAUX et Daniel DOMERGUE comme scrutateurs 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 M. 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 9h30.

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

Les engagements de l'Assemblée Générale de 2009 ont été tenus :

- Les versements ont été réalisés :
 - + les excédents du ravalement et la régularisation des tantièmes.
 - + le versement pour le Bâtiment C des excédents de la réfection du balcon de M. DE BRUCKER,
- Le premier appel de fonds pour la 2^{ème} tranche du ravalement a été réalisé,
- Le muret et le garde du corps ont été installés,
- Le changement des clôtures en front de mer a été réalisé pour les bâtiments B2 et C.

Ces divers travaux valorisent et embellissent la résidence.

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

Aucune remarque particulière sur les comptes 2009. Les travaux d'audits se sont orientés vers :

- la vérification de factures directement auprès de fournisseurs,
- la vérification de l'intégralité des factures et du bon enregistrement comptable,
- le pointage du compte bancaire avec les factures et talons de chèques,
- la vérification de l'exécution budgétaire (facturation moins travaux).
- et l'analyse de la trésorerie stable (fonds de roulement).

Il ressort de ces contrôles et analyses que la résidence bénéficie d'une trésorerie stable d'environ 17.000 euros résultant d'excédents budgétaires non reversés et de gains sur la trésorerie accumulés au fur et à mesure du temps.

Enfin, il convient de souligner l'excellent travail de reprise de la comptabilité effectué par Mme Valérie DOMERGUE.

4/. APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2009 :

Résolution (majorité article 24).

L'Assemblée Générale approuve les comptes arrêtés au 31 décembre 2009 suivant le relevé général des dépenses de 119 135,37 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 M. Jacques MORIN le 11 février 2010.

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

5/. QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION :

Résolution (majorité article 24).

L'Assemblée Générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice 2009.

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

6/. RENOUELEMENT DU SYNDIC BÉNÉVOLE :

Avant de donner son accord, M. Jacques MORIN remercie chaleureusement son adjointe comptable, Mme Valéry DOMERGUE, et chacun des Conseillers syndicaux dont il rappelle les précieuses contributions. Il souligne que le bénévolat n'a de sens que s'il s'inscrit dans un mouvement global de solidarité sur les problèmes fondamentaux.

Résolution (majorité article 25).

L'Assemblée Générale renouvelle M. Jacques MORIN comme syndic bénévole pour une période d'un an du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2011.

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

7/. APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL 2011 :

Résolution (majorité article 24).

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel d'un montant de **64 322 euros** pour l'exercice allant du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2011.

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

8/. BILAN DE L'EMPLOI DU JARDINIER : dispositif « Chèque Emploi TPE ».

Résolution (majorité article 25).

L'Assemblée Générale donne mandat au Syndic pour renouveler en 2011 le contrat du jardinier relevant du dispositif « Chèque emploi Très Petite Entreprise ».

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

9/. BILAN DES TRAVAUX 2009 :

a/. Le changement des clôtures des jardinets des bâtiments B2 et C :

- ▶ Le montant provisionné pour ce chantier était de 8 112, 95 €.
- ▶ Ce chantier réalisé pour un montant de **7 697,28 €** dégage un excédent de **415,67 €**. Cette somme sera répartie au prorata des sommes engagées par chaque bâtiment:
 - Bâtiment C pour 26%, soit 108,07 €.
 - Bâtiment B2 pour 74%, soit 307,60 €.
- ▶ Pour la préparation du chantier, le jardinier est intervenu à hauteur de 4 heures soit 60 € de rémunération nette + 38,40 € de charges sociales. Ces **98,40 €** seront répartis sur les deux bâtiments B2 et C.

L'Assemblée Générale approuve le compte de gestion concernant ce chantier finalisé pour un montant de **7 697,28 €** et la répartition des excédents présentée ci-dessus.

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

b/. L'aménagement muret – garde corps du parking :

- ▶ Le muret prévu sur un budget de 1 437,80 € a été réalisé pour un montant de **1 490, 55 €**. L'écart de 52,75 € correspond à un enlèvement de gravats qui avait été oublié dans le devis initial.
- ▶ Le devis du garde corps a été respecté : la facture s'est élevée comme prévu à **3 748,41 €**.

L'Assemblée Générale approuve le compte de gestion concernant ce chantier finalisé pour un montant de **5 238,96 €**.

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

10/. PROJET D'AMÉNAGEMENT DE L'ENTRÉE DE LA RÉSIDENCE :

▶ Une présentation de l'ensemble du projet a été affichée : la maquette de l'entrée finalisée, les plans d'implantation du portail, du portillon et des barrières, du local poubelles et du caniveau de récupération des eaux de ruissellement.

▶ Le Président du Conseil syndical, Jean-Pierre WEISS rappelle le contexte actuel (insécurité, intrusions, violence sur un copropriétaire) qui est à l'origine de ce projet porté par l'ensemble du Conseil syndical. M. Marc BARNAUD, Conseiller syndical, présente les aspects techniques de ce projet dont il a réalisé les plans. Le Syndic présente ensuite la société **SDEA** et rappelle le coût du projet : **25 511, 85 €**.

Plusieurs copropriétaires demandent que les deux autres portillons soient également fermés. Le Conseil syndical répond aux diverses questions de l'assemblée.

▶ M. Jean-Paul MOYAU, Commissaire aux comptes, présente les conditions du financement de cette opération :

- Par prélèvement de 10 000 € sur la réserve de trésorerie de la copropriété pour le financement partiel de cet aménagement.
- Le reste soit 15 511,85 € se financera par le report du ravalement d'un an pour ne pas alourdir les charges.

Le Syndic précise que le fait d'avoir un syndic bénévole permet un amortissement sur deux ans de cette dépense.

▶ Le Président Jean-Pierre WEISS fait approuver successivement ces propositions de faisabilité :

**1^{ère} proposition : le prélèvement de 10 000 € sur la réserve de la copropriété :
Résolution (majorité article 25).**

POUR : 67 Copropriétaires représentant 7 541 millièmes.
CONTRE : 4 Copropriétaires : ARLANDIS, BOUTIER, DUBOS, GAUVIN,
représentant 410 millièmes.
ABSTENTION : Néant.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à la majorité absolue des copropriétaires de la résidence.

2^{ème} proposition : le report d'un an de l'appel de fonds 2011 concernant le ravalement.

Les derniers appels de fonds de 15 000 €, chacun destiné au ravalement, se feront en juillet 2012, juillet 2013 et juillet 2014 pour une réalisation du ravalement pour le début 2015.

Résolution (majorité article 24).

POUR : 67 Copropriétaires représentant 7 541 millièmes.
CONTRE : 4 Copropriétaires : ARLANDIS, BOUTIER, DUBOS, GAUVIN,
représentant 410 millièmes.
ABSTENTION : Néant.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à la majorité absolue des copropriétaires de la résidence.

Le financement de ce chantier sera réparti sur 9891 millièmes.

► Le choix de l'entreprise pour ce chantier :

Résolution (majorité article 24).

Après étude des devis présentés, l'Assemblée Générale retient l'entreprise **SDEA** pour un montant de **25 511, 85 €**.

POUR : 67 Copropriétaires représentant 7 541 millièmes.
CONTRE : 4 Copropriétaires : ARLANDIS, BOUTIER, DUBOS, GAUVIN,
représentant 410 millièmes.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à la majorité absolue des copropriétaires de la résidence.

► La faisabilité étant assurée, le Président demande à l'assemblée de se prononcer sur la réalisation du projet.

POUR : 67 Copropriétaires représentant 7 541 millièmes.
CONTRE : 4 Copropriétaires : ARLANDIS, BOUTIER, DUBOS, GAUVIN,
représentant 410 millièmes.
ABSTENTION : 2 Copropriétaires : MOREAU A, BOMBIERO,
représentant 202 millièmes.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à la majorité absolue des copropriétaires de la résidence.

11/. REFECTION DU CARRELAGE DU BALCON DE M. et MME PENGILLY : lot 72.

Résolution (majorité article 24).

L'entreprise « 66 Carrelage » n'ayant pas répondu sur le cahier des charges imposé - épaisseur de la chape, adjonction d'un composant hydrofuge pour l'étanchéité du balcon, modèles de carreaux trouvés en Espagne - il n'a pas été donné suite à cette entreprise.

Les copropriétaires du B2 retiennent l'entreprise de maçonnerie **Julien PERROT** pour un montant de **2 101,04 €**.

POUR : 1 359 millièmes / 1 359.
CONTRE : Néant.

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

12/. REFECTION DU CARRELAGE DU BALCON DE M. et MME NOUGÉ : lot 88.

Résolution (majorité article 24).

Une photo montre les inondations dans la loggia de M. et Mme ALLEXANT (lot 84) causées par les infiltrations d'eau provenant des fissures du carrelage du balcon (lot 88).

Les copropriétaires du B2 retiennent l'entreprise de maçonnerie **Julien PERROT** pour un montant de **1 129,15 €**.

POUR : 1 359 millièmes / 1 359.
CONTRE : Néant.

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

13/. REFECTION DU DESSOUS DU BALCON DE M. LAVERGNE : lot 118. Résolution (majorité article 24).

Une photo montre que le crépi du dessous de ce balcon se décolle par plaques. Craignant pour la sécurité de leurs enfants la famille LLECH (lot 116) demande que le dessous de ce balcon soit décroulé et ragréé.

Les copropriétaires du C retiennent l'entreprise de maçonnerie **Julien PERROT** pour un montant de **1 084,45 €**.

POUR : 1 111 millièmes / 1 111.
CONTRE : Néant.

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

14/. INFORMATIONS GÉNÉRALES :

► Lettre de Mme Bres (lot 180) : les copropriétaires constatent et regrettent l'absence de M. et Mme BRES. Le Président du Conseil syndical et le Syndic attendent les documents demandés à ces copropriétaires par courrier du Syndic en date du 9 juillet 2010 avec A/R.

► Point sur les arbres de la Villa Miramar : Maître Jacques LAVERGNE, copropriétaire, poursuit son action bénévole en vue de supprimer les nuisances causées par les arbres de la Villa Miramar qui endommagent les carrosseries des véhicules et obstruent la vue de certains copropriétaires sur la montagne.

► Point sur les demandes d'élagages : les copropriétaires présents ne s'opposent pas au suivi de ce dossier par le Conseil syndical et le Syndic qui les tiendra informés.

► Rappel des consignes du règlement de copropriété par le Président du Conseil syndical et le Syndic:

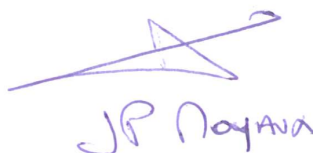
- Les jardins délaissés seront entretenus par le jardinier aux frais des copropriétaires négligents.
- Les copropriétaires doivent faire respecter le règlement de copropriété en soutien à l'action du Conseil syndical.

Les travaux de l'Assemblée Générale se terminent à 11h par un excellent apéritif préparé par Mme Françoise CASSAN.

Le Président



Le 1^{er} Assesseur



JP NOYANA

Le 2^{ème} Assesseur



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.