

**PROCÈS-VERBAL  
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 8 AOUT 2011**

L'an 2011, le lundi 8 août à 9h30, 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.

32 copropriétaires sont absents et non représentés :

ALVAREZ (91), BARDENAT (100), BARILLOT (101), BIAU (91), BLANC (100), BOISSELIER (95), BONNERY (215), BOURDIER (92), BOURDONCLE (119), BRES (90), BRUN (94), CHESNEAUX (84), COURET (138), CRISTALLINI (87), DESTOMBES (117), DOUGNAC (78), DUBOS (87), DUJARIC-POUGET (88), DUTARTRE (101), FURET (130), GAUVIN (117), LACOTE (88), LLECH (110), MARTINEZ (117), MICHEL (109), PENOUTY (85), PHILIPPE (120), SOULA (111), VACHERIE (90), VERGÉ (154).

Pouvoirs parvenus en retard : DURIEUX (107), GRANDJEAN (85).

57 copropriétaires sont présents ou représentés et totalisent 6 500 millièmes sur les 9 891 millièmes de la copropriété.

La majorité simple est de .....3 251 millièmes.

La majorité absolue est de .....4 947 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-Pierre CASSAN 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 9h50.

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

Les engagements de l'Assemblée Générale de 2010 ont été tenus. Les travaux programmés ont été réalisés, notamment la mise en sécurité de la copropriété qui est appréciée par tout le monde et qui valorise la résidence. Nous devons achever ce chantier en posant les dernières barrières et en installant les boîtes aux lettres dans les réservations faites à cet usage

Le Président remercie les copropriétaires de participer aux travaux de cette Assemblée Générale, la Comptable, Mme Valéry DOMERGUE, le Syndic bénévole, M. Jacques MORIN et les membres

du Conseil syndical pour le travail accompli au bénéfice de la conservation et du développement de notre résidence.

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

L'analyse des comptes n'apporte aucun commentaire. Le pointage de l'intégralité des factures et le rapprochement du compte bancaire permettent de valider les comptes de l'exercice 2010.

**4/. APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2010 :**

**Résolution (majorité article 24).**

L'Assemblée Générale approuve les comptes arrêtés au 31 décembre 2010 suivant le relevé général des dépenses de **81 628,06 euros**, l'imputation et la répartition qui en ont été faites, ainsi que la situation de trésorerie : pièces adressées par M. Jacques MORIN le 20 mars 2011.

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 2010.

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

POUR : 53 copropriétaires représentant

CONTRE : 1 copropriétaire : PONS représentant 110 millièmes.

**6/. RENOUELEMENT DU SYNDIC BÉNÉVOLE :**

**Résolution (majorité article 25).**

L'Assemblée Générale renouvelle M. Jacques MORIN comme syndic bénévole et Mme Valéry DOMERGUE, comme comptable pour une période d'un an du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 décembre 2012.

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

**7/. APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL 2012 :**

**Résolution (majorité article 24).**

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel d'un montant de **66 379 euros** pour l'exercice allant du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 décembre 2012.

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 2012 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/. APPROBATION DU COMPTE DE GESTION DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DES ENTREES :**

L'Assemblée Générale approuve le compte de gestion de ces travaux pour un montant de **27 446,86 €**.

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

**10/. POSE DES DERNIERES BARRIERES DE L'ENTREE EST AU BAS DU GRAND ESCALIER :**

L'Assemblée Générale donne son accord pour la pose de ces barrières par l'entreprise SDEA pour un montant de **3 005,75 €**.

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

**11/. REFECTION DES BALCONS DES LOTS 72 ET 88 :**

L'Assemblée Générale approuve le compte de gestion de ces travaux finalisés pour un montant de **5 151,3 €**.

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

**12/. POSE DES BOÎTES AUX LETTRES :**

**Résolution (majorité article 25).**

Les boîtes aux lettres seront mises en conformité avec les normes NF D27-405 (effet au 5 juillet 2003). Chaque lot d'habitation doit avoir une boîte aux lettres qui lui correspond, car tout lot regroupé peut être loué séparément ou se vendre un jour. La boîte aux lettres revient à **163,81 €**.

Après étude des devis présentés, l'assemblée générale retient l'entreprise Daniel DOMERGUE pour un montant de **14 743,49 €**.

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

**13/. LA MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF DE SÉCURITÉ COLLECTIVE POUR LES VMC GAZ :**

**Résolution (majorité article 25).**

L'Assemblée Générale décide de se mettre en conformité avec l'article R331-33 du code de la construction et de l'habitation et le décret du 27 novembre 2008 en installant un dispositif de sécurité collective pour les VMC Gaz.

Après étude des devis présentés, l'Assemblée Générale retient l'entreprise ISSWORLD pour un montant de **18 717,81 €**. Ne pouvant pas répondre à la même hauteur que Gaz de France, ANTARGAZ s'est engagé à nous apporter une contribution de **5 000 €** et une baisse du prix de la tonne à 1 200€.

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

Le financement de ce chantier sera réparti sur 4 399 millièmes représentant les 46 copropriétaires concernés.

**14/. LA RESTAURATION DES MENUISERIES EN PRÉPARATION DU RAVALEMENT :**

**Résolution (majorité article 25).**

L'Assemblée générale décide de commencer dès 2012 les travaux de restauration des menuiseries de la résidence et d'investir **7 500 €** pour ne pas retarder davantage le ravalement.

Les menuiseries nécessiteront certainement un financement complémentaire qui sera compensé en 2016, date de réalisation du ravalement.

Pour le ravalement, il nous reste à effectuer trois versements de 15 000 € qui se feront en 2013, 2014 et 2015.

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

Le financement de ce chantier sera réparti comme le ravalement sur la base de **9 367 millièmes**.

**15/. ACTIONS JURIDIQUES EN COURS :**  
**Résolution (majorité article 24).**

**a/. La Villa Miramar :**

Lors de son Assemblée Générale du 23 mai 2011, cette résidence vient d'opter pour un syndic bénévole, Monsieur Daniel TAYLOR.

En concertation avec Monsieur Jacques LAVERGNE, Monsieur Jacques MORIN a pris contact avec le nouveau syndic de la Villa Miramar pour rechercher une solution pérenne qui donne satisfaction aux deux parties.

Néanmoins pour que nous soyons prêts à toute éventualité, l'assemblée générale de notre résidence vote la motion suivante :

*La demande de la résidence Le Miramar ayant été jugée irrecevable en la forme de référé, l'Assemblée Générale autorise le syndic M. Jacques MORIN et Maître Jacques LAVERGNE à porter l'affaire devant la juridiction du fond, à savoir devant le Tribunal d'Instance de Perpignan, étant précisé que l'affaire sera vraisemblablement appelée le vendredi 9 septembre 2011 à 8h30.*

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

**b/. Les charges impayées de Mme Hermine BRES.**

L'Assemblée Générale prend acte de cette action en justice à l'encontre Mme BRES et du premier versement de 450 € effectué le 7 juillet 2011 pour redresser la situation de son compte non encore apuré.

**c/. La demande de M. PUIGSEGUR :**

L'Assemblée générale prenant connaissance du courrier des avocats de M. PUIGSEGUR décide de donner la réponse suivante :

*L'assemblée générale refuse d'abattre ce cyprès. Elle considère que M. PUIGSEGUR, ayant acheté sa villa récemment, a parfaitement accepté lors de son achat le cadre arboré dans lequel elle se situait.*

Cette réponse sera transmise par Maître Jacques LAVERGNE aux avocats de M. PUIGSEGUR.  
Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

Le Président



Le 1<sup>er</sup> Assesseur



Le 2<sup>ème</sup> 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.