

**PROCÈS-VERBAL  
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 13 AOUT 2012**

L'an 2012 et le lundi 13 août à 9h45, les copropriétaires de la résidence Le Miramar, sise 8 avenue 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.

28 copropriétaires sont absents et non représentés :

ALVAREZ (91), ANDRÉ (120), BONNERY (215), BOURDIER (92), BRES (90), BRUN (94), COURET (138), CRISTALLINI (87), DAKERS (173), DEJEAN (100), DESTOMBES (117), DOMERGUE (117), DOUGNAC (78), DUJARIC-POUGET (88), DURIEUX (107), DUTARTRE (101), ESCODA (137), FERRAGU (115), FURET (130), LACOTE (88), MARTINEZ (117), TOUZÉ (112), MICHEL (109), NOUGÉ (246), PHILIPPE (120), SOULA (111), VACHERIE (90), VERGÉ (154).

Pouvoirs parvenus en retard : TOUZÉ (112), NOUGÉ (246), DOMERGUE (117).

61 copropriétaires sont présents ou représentés et totalisent 6 554 millièmes sur les 9 891 millièmes de la copropriété.

La majorité simple est de .....3 277 millièmes.

La majorité absolue est de .....4 947 millièmes.

**1/. ÉLECTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLÉE : (majorité article 24).**

**a/. Élection du président de séance :**

L'Assemblée générale désigne son président en la personne de M. Jean-Pierre WEISS.

**Résolution :** proposition adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

**b/. Élection des assesseurs :**

L'Assemblée générale désigne MM. Jean-Pierre CASSAN et Jean-Paul MOYAUX comme scrutateurs et assesseurs.

**Résolution :** proposition adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

**c/. Élection du secrétaire de séance :**

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

**Résolution :** proposition 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 9h55.

► L'Assemblée générale est déclarée régulièrement constituée et toutes les personnes présentes reconnaissent expressément la validité de la convocation qui les a réunies.

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

Le président constate que la résidence est bien tenue. Les engagements de l'Assemblée générale de 2011 ont été tenus à l'exception du chantier « menuiserie ». Deux grands chantiers vont retenir aujourd'hui toute notre attention : les ascenseurs et le ravalement intérieur.

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 2011.

**4/. APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2011 : (majorité article 24).**

L'Assemblée générale approuve les comptes arrêtés au 31 décembre 2011 suivant le relevé général des dépenses de **120 107,52 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 2012.

**Résolution :** Le compte financier est adopté à l'unanimité des présents et représentés.

**5/. QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION : (majorité article 24).**

L'Assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice 2011.

**Résolution :** le quitus est accordé à la majorité absolue des copropriétaires de la résidence.

POUR : 60 copropriétaires représentant 6 444 millièmes.

CONTRE : 1 copropriétaire : M. PONS représentant 110 millièmes.

**6/. RENOUELEMENT DU SYNDIC BÉNÉVOLE : (majorité article 25).**

M. Jacques MORIN comme syndic bénévole et Mme Valéry DOMERGUE, comme comptable, se présentent aux suffrages de l'assemblée pour une 5<sup>ème</sup> année, période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2013.

**Résolution :** Ces renouvellements sont acceptés à l'unanimité des présents et représentés.

**7/. APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL 2013 : (majorité article 24).**

L'Assemblée générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice 2013 d'un montant de **68 406 euros** conformément au document joint : pièce n° 1.

**Résolution :** Ce budget est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

**8/. BILAN DE L'EMPLOI DU JARDINIER : (majorité article 24).**

**Résolution :** L'Assemblée générale prend acte du changement de statut du jardinier qui est devenu auto-entrepreneur. Le budget global soit 1 900 €, est maintenu à l'identique. Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

**9/. BILAN DES TRAVAUX ET AMÉNAGEMENTS 2011-2012 : (majorité article 24).**

**a/. La finalisation de la rénovation des entrées de la résidence :**

Pour mémoire ce chantier aura représenté un investissement total de **30 495,28 €** financés sur 2010 et 2011 avec une participation de 10 000 € provenant de la trésorerie de la résidence.

Le parfait achèvement de ce chantier a nécessité la pose de 7 mètres de barrières de part et d'autre du portillon Est au bas de l'escalier central. Le passage de la TVA à 7% a majoré le coût de cette opération de 42,73 € pour un montant final de 3 048,43 €.



**Résolution** : L'Assemblée générale approuve à l'unanimité des présents et représentés le compte de gestion de ces travaux pour **3 048,43 €**.

**b/. La pose des boîtes aux lettres :**

Ce chantier s'est réalisé conformément au devis présenté à l'AG 2011.

**Résolution** : L'Assemblée générale approuve à l'unanimité des présents et représentés le compte de gestion des travaux pour un montant de **14 743,49 €**.

**c/. La mise en place d'un dispositif de sécurité collective :**

Cette mesure ne concerne que les 46 copropriétaires raccordés au système VMC. L'AG de 2011 avait retenu l'entreprise ISSWORLD pour un budget de 18 717,81 €.

M. MORIN a obtenu d'ANTARGAZ la confirmation de sa contribution qui s'est matérialisée par une convention qui nous a apporté 5 275 €.

**Résolution** : L'Assemblée générale, à l'unanimité des présents et représentés, valide la convention signée apportant une contribution de 5 275 € à l'installation du dispositif collectif de sécurité et approuve le compte de gestion ramené à **13 441,81 €**.

**d/. Changement de la ligne EDF basse tension alimentant la résidence :**

ERDF rénove les installations électriques du quartier. Le syndic a veillé, avec le conseil syndical, au bon cadrage des travaux par une convention liée à la servitude existante. Ces travaux ont fait l'objet d'un procès-verbal de réception et bénéficient d'une garantie décennale.

**Résolution** : L'Assemblée générale, à l'unanimité des présents et représentés, constate que les réserves posées préservent les intérêts de la résidence et valide la convention avec ERDF.

**10/. MAINTENANCE DES GAINES DE VENTILATION : (majorité article 24).**

La maintenance des moteurs et gaines VMC, ainsi que le suivi des dispositifs de sécurité et de toutes les chaudières à gaz sont des obligations légales et annuelles.

La maintenance des gaines à extraction naturelle peut se faire selon une périodicité à définir. Par contre, la vérification des chaudières à gaz raccordées reste une obligation légale individuelle et annuelle.

**Résolution** : L'Assemblée générale, à l'unanimité des présents et représentés, prend acte des obligations légales collectives et individuelles concernant la maintenance des VMC et des chaudières à gaz et opte pour un contrôle triennal des gaines d'extraction naturelle.

**11/. Propositions concernant les chantiers prioritaires et leurs modalités de financement : (majorité article 25-1).**

La mise en conformité de nos ascenseurs est une obligation légale. Ce chantier et celui de la 2<sup>ème</sup> tranche du ravalement finaliseront notre résidence. Nous sortirons de cette période longue, mais nécessaire, de remise à niveau des structures de la résidence.

**Chantier n° 1** : La mise en sécurité des ascenseurs selon le déroulement suivant :

- Autorisation donnée au syndic de recruter un bureau d'études en septembre 2012 sur la base d'un budget global de **5 000 €** (AG août 2012).
- Le budget global envisagé pour l'instant repose sur la proposition de ThyssenKrupp Ascenseurs, soit pour les deux ascenseurs : **65 270 €**. Le bureau d'études présentera à l'AG 2013 ses conclusions sur les entreprises et les devis proposés.
- Sur la base des décisions adoptées par l'AG 2013, un seul appel de fonds pour les ascenseurs serait fait en septembre 2013.
- Commencement des travaux fin 2013, début 2014.

**Résolution :** L'Assemblée générale adopte à la majorité absolue des copropriétaires présents et représentés, l'ordre retenu des mises en chantier. Elle valide pour le chantier des ascenseurs la procédure et le montant des engagements financiers.

**ABSTENTION :** Mme GUILLOU, copropriétaire représentant 85 millièmes.

**Chantier n° 2 :** La dernière tranche du ravalement :

- AG 2014 : choix de l'entreprise et finalisation du montant du devis.
- 1<sup>er</sup> appel de fonds en septembre 2014 sur la base de **23 000 €**.
- 2<sup>ème</sup> appel de fonds en avril 2015 sur la base de **22 000 €**.
- Réalisation du chantier fin 2015.

**Résolution :** L'Assemblée générale adopte à la majorité absolue des copropriétaires présents et représentés, le calendrier d'achèvement du ravalement intérieur. Elle valide pour ce chantier la procédure et le montant des engagements financiers retenus.

**ABSTENTION :** M. THOUVEREY, copropriétaire représentant 124 millièmes.

### **12/. Les nuisances de la haie de cyprès de la Villa Miramar :**

La haie de cyprès qui longe le mur de séparation, génère des écoulements de résine sur les véhicules stationnés sur les 25 parkings adossés. La Villa Miramar n'a pas tenu ses engagements en terme d'élagage et de remplacement des résineux par une autre essence.

**Résolution :** La demande de la résidence Le Miramar ayant été jugée irrecevable en la forme de référé, l'Assemblée générale autorise à l'unanimité des présents et représentés, 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.

### **13/. Le statut juridique des jardins et leurs aménagements :**

L'article 12 du règlement de copropriété est clair :

« Les copropriétaires bénéficiant de la jouissance exclusive des terrasses, loggias, jardins, devront les maintenir en parfait état d'entretien. ... »

Les copropriétaires seront personnellement responsables de tous dommages, provenant de leur fait direct ou indirect, et des aménagements, plantations ou installations quelconques qu'ils auraient effectués.

Ils supporteront tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires. En cas de carence de leur part, les travaux pourront être demandés par le syndic à leurs frais ».

***Les jardins comme les loggias et les terrasses sont avant tout des parties communes. Seul leur usage est privatif.***

***Les aménagements de ces jardins sont soumis au consentement de la majorité absolue de l'ensemble des copropriétaires (article 25).***

***Ce statut sous-entend que :***

- ***nul ne peut priver ses voisins de la vue du panorama marin de notre résidence.***
- ***les haies doivent être taillées à hauteur des barrières. Ces haies sont faites pour prévenir l'enjambement des barrières.***
- ***la plantation d'arbre dans ces jardins est interdite car contraire à la libre jouissance de la vue panoramique spécifique au Miramar.***

La demande de M. Pierre CATHARY comprend les éléments suivants :

- Le remplacement de la haie actuelle par une nouvelle qui respectera la hauteur des barrières. La taille du laurier qui sera fortement rabaissé pour ne pas obstruer la vue.
- La pose d'un plancher identique à celui de Mme Jacqueline VALLAIN.
- Le remplacement de son bougainvillier par des roseaux et des bambous.

**Résolution** : L'Assemblée générale à l'unanimité des présents et représentés :

- autorise M. CATHARY à remplacer la haie actuelle par une haie respectueuse de la hauteur réglementaire et à poser un plancher conforme à celui posé par Mme VALLAIN,
- s'oppose à son projet de plantation de roseaux et de bambous, car cette végétation est envahissante, difficile à éradiquer et son développement incontrôlable.

**14/. Le cas de Mme BRES :**

a/. Cette personne n'a toujours pas payé ses charges 2012. Lors de la régularisation des comptes 2012, une mise en demeure lui sera adressée et son dossier sera envoyé pour la seconde fois devant la juridiction de proximité, mais cette fois avec la demande d'un article 700.

b/. Suite à l'incendie qui s'était déclaré dans son lot le 29 août 2011, le syndic lui avait adressé une lettre comminatoire avec A/R le 30 août 2011 lui demandant de sécuriser son lot. Ce courrier est resté sans réponse.

Juridiquement son lot est constitué par l'intégralité du bâtiment E puisqu'elle est la seule copropriétaire (cf. article 15 du Règlement de copropriété). Ce bâtiment est à l'abandon, il présente, pour la résidence comme pour les squatteurs qui s'y réfugient, de nombreux risques. Ceux-ci ont été constatés par huissier le 9 août 2012.

Compte tenu des risques encourus, le maintien en l'état de ce bâtiment n'est plus accepté par les copropriétaires de la résidence Le Miramar.

**Résolution** : L'Assemblée générale à l'unanimité des présents et représentés, mandate le syndic M. Jacques MORIN et Maître Jacques LAVERGNE, pour requérir du premier magistrat de la commune, Monsieur le Maire de Banyuls ou de Monsieur le Préfet si nécessaire, la mise en œuvre d'une procédure de péril visant à la destruction pure et simple du bâtiment E.

**15/. Proposition d'une gratification exceptionnelle à Marie.**

**Résolution** : L'Assemblée générale à l'unanimité des présents et représentés, accorde une gratification exceptionnelle de **500 €** en remerciement à Marie, agent de nettoyage et d'entretien, pour son investissement personnel dans la résidence.

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.

## BUDGET PRÉVISIONNEL 2013

N° Comptes	Chapitres	Postes	Budget 2011	Réalisé 2011	Budget 2012	Budget 2013
<b>CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES</b>			<b>31 120</b>	<b>28 929</b>	<b>31 350</b>	<b>33 027</b>
611000	<b>ENTREPRISE DE NETTOYAGE :</b>		<b>16 800</b>	<b>16 712</b>	<b>16 900</b>	<b>17 740</b>
	<b>ESPACES VERTS :</b>		<b>1 700</b>	<b>1 842</b>	<b>1 900</b>	<b>1 900</b>
604100		Achats Plantation	100	314	200	200
604200		Matériels	100	14	100	100
641000		Entretien (contrat)	1500	1 514	1600	1600
	<b>FRAIS COMMUNS :</b>		<b>1 700</b>	<b>996</b>	<b>1 550</b>	<b>1 550</b>
601102		Eau	950	400	950	850
602000		EDF éclairage	750	596	600	700
	<b>FRAIS DE L'IMMEUBLE :</b>		<b>6 370</b>	<b>6 836</b>	<b>6 380</b>	<b>7 210</b>
604300		Achat d'ampoules	50	29	40	40
604400		Achat de matériels	150	475	100	200
604500		Extincteurs contrat	350	254	300	300
615000		Petites réparations	100	278	100	200
606001		Fournitures entretien	200	164	100	200
616100		Assurances multi-risques	4370	4 364	4400	4 830
633000		Taxes foncières	950	1 002	1050	1 150
634000		Autres Impôts: CIC banque	200	270	290	290
	<b>FRAIS CONSEIL SYNDICAL :</b>		<b>200</b>	<b>0</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
624000		Frais Conseil syndical	200	0	200	200
	<b>DIVERS</b>		<b>1000</b>	<b>0</b>	<b>1000</b>	<b>1 000</b>
	<b>FRAIS ADMINISTRATION :</b>		<b>3 350</b>	<b>2 543</b>	<b>3 420</b>	<b>3 427</b>
624100		Déplacements	500	239	400	400
618100		Livres - Documentation	100	114	100	100
606000		Fournitures de bureau	250	221	250	250
606100		Reprographie	400	155	400	400
615600		Assistance informatique	410	361	420	410
606002		Petits équipements	200	0	100	100
616800		Assurance Syndic	420	438	430	447
621300		Frais d'affranchissement	800	749	800	800
622200		Prestations particulières			250	250
626300		Frais de téléphone	270	266	270	270
<b>CHARGES COMMUNES SPÉCIALES</b>			<b>1 900</b>	<b>1 416</b>	<b>1 550</b>	<b>960</b>
	<b>Travaux d'entretien :</b>					
615000		Charges Bat A	200	0	100	100
615000		Charges Bat B1	350	232	200	200
615000		Charges Bat B2	350	0	200	200
615000		Charges Bat C	300	1 184	150	200
615000		Maintenance portail+portillons	100	0	250	260
615000		Charges part. com.	600	0	650	0
<b>CHARGES SERVICES COLLECTIFS</b>			<b>7 022</b>	<b>6 734</b>	<b>8 179</b>	<b>8 469</b>
	<b>Ascenseurs :</b>		<b>4 452</b>	<b>4 445</b>	<b>4 670</b>	<b>4 854</b>
602100		EDF ascenseur	352	373	370	380
614100		Contrat maintenance	4000	4 072	4200	4374
615260		Travaux d'entretien	100	0	100	100
	<b>VMC et extractions :</b>		<b>1 440</b>	<b>1 505</b>	<b>2 359</b>	<b>2 427</b>
602200		EDF vmc	890	962	1000	1000
614400		Contrat d'entretien VMC+DSC	550	543	1359	1427
		Contrat d'entretien gaines B2-C			874	918
614500	<b>V. ordures :</b>	Contrat d'entretien	<b>430</b>	<b>443</b>	450	488
611200	<b>Vitrierie :</b>	Frais d'entretien	<b>700</b>	<b>341</b>	700	700
<b>TOTAL CHARGES COPROPRIÉTÉ = (A)</b>			<b>40 042</b>	<b>37 078</b>	<b>41 079</b>	<b>42 456</b>
<b>CHARGES PRIVATIVES</b>						
601100	<b>Eau</b>	Conso privées	8000	9 575	8000	8500
614200		Relevés compteurs	1980	1 984	2000	2150
614310	<b>Gaz</b>	Conso privées	14200	12 618	14500	14500
614300		Contrat d'entretien dénoncé	600	687	800	800
<b>TOTAL CHARGES PRIVATIVES = (B)</b>			<b>24 780</b>	<b>24 864</b>	<b>25 300</b>	<b>25 950</b>
<b>BUDGET GLOBAL = A + B</b>			<b>64 822</b>	<b>61 942</b>	<b>66 379</b>	<b>68 406</b>