Immeuble en copropriété
DAUDER DE SELVA BAT 2
11 RUE DU PETIT ST CHRISTOPHE
66000 PERPIGNAN

Perpignan, le jeudi 16 mai 2024

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 16/05/2024

Sur convocation du Cabinet de la Cité, Syndic, les copropriétaires de la Résidence DAUDER DE SELVA BAT 2 se sont réunis en Assemblée Générale ordinaire le 16/05/2024 à 18h00 dans la salle de réunion au rdc de l'immeuble 1, rue Cité Bartissol à Perpignan (en face des locaux du Cabinet).

Sont présents ou représentés les copropriétaires suivants:
BERNARD Basile (1180) - CALVET Claude (1142) - DIVERRES Gaëlle (650) - DUSI Patricia (407) représentant ROUSSELET Marie-Danielle (735) - FRAUMENS Jean-Pierre (549) - HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE (2224) représenté(e) par Thierry SALVADOR - MAURIS Sylviane (713) - ROSSIGNOL Alfred (731) - soit **9 copropriétaires totalisant ensemble 8331 / 10000 tantièmes.**

Sont absents ou non représentés les copropriétaires suivants :
BARBIER Olivier (407), BENSIMON Daniel (713), DETCHEVERRY Daniel (549), soit **3 copropriétaires totalisant ensemble 1669 / 10000 tantièmes.**

Sont arrivés en cours d'Assemblée Générale : Néant

Ont quitté l'Assemblée Générale en cours : Néant

Liste détaillée de l'affectation des pouvoirs en blanc reçus par le Syndic et distribués par M. Mme ..... en sa qualité de président du conseil syndical / membre du conseil / président de l'assemblée générale : Néant

Liste des copropriétaires ayant voté au moyen du formulaire de vote par correspondance :
FRAUMENS Jean-Pierre

Résolution n° 01

Election du Président de séance.
résolution :
L'assemblée générale élit Madame MAURIS Sylviane comme Présidente de séance.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :
Votent pour 9 copropriétaires totalisant 8331/8331
=> BERNARD Basile (1180), CALVET Claude (1142), DIVERRES Gaëlle (650), DUSI Patricia (407), FRAUMENS Jean-Pierre (549), HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE (2224), MAURIS Sylviane (713), ROSSIGNOL Alfred (731), ROUSSELET Marie-Danielle (735),

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 02

Election du scrutateur de séance.
résolution :
L'assemblée générale nomme à la fonction de scrutatrice Mademoiselle DIVERRES Gaëlle
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :
Votent pour 9 copropriétaires totalisant 8331/8331
=> BERNARD Basile (1180), CALVET Claude (1142), DIVERRES Gaëlle (650), DUSI Patricia (407), FRAUMENS Jean-Pierre (549), HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE (2224), MAURIS Sylviane (713), ROSSIGNOL Alfred (731), ROUSSELET Marie-Danielle (735),

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 03

Election du secrétaire de séance : Cabinet de la Cité.
résolution :
L'assemblée générale prend acte de la tenue du secrétariat par le Cabinet de la Cité, syndic.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :
Votent pour 9 copropriétaires totalisant 8331/8331
=> BERNARD Basile (1180), CALVET Claude (1142), DIVERRES Gaëlle (650), DUSI Patricia (407), FRAUMENS Jean-Pierre (549), HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE (2224), MAURIS Sylviane (713), ROSSIGNOL Alfred (731), ROUSSELET Marie-Danielle (735),

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 04

Compte rendu de gestion.
1.Situation de trésorerie
La trésorerie du syndicat des copropriétaires était créditrice de 41.873,78 euros au 31/12/2023 de la manière suivante :
- 16.048,97 euros sur un fonds placés (Livret A)
- 25.824,81 euros en banque (compte courant)

2. Dépenses et Gestion
2.1. Dépenses
Le syndic rend compte de la gestion de la copropriété durant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.
Les différents postes de dépenses courantes de l'exercice clôturé le 31/12/2023 se sont élevés à la somme de 18.485,10 euros pour des recettes de 18.156,64 euros, soit un solde insuffisant de 328,46 euros à affecter aux copropriétaires.

Les dépenses hors budget, clôturés, résultant de décisions de l'assemblée générale de 2023 (annexe n°4) se sont élevés à la somme de 6.790,05 euros pour des recettes de 5.536,40 euros, soit un solde insuffisant de 1.253,65 euros à affecter aux copropriétaires.
En détail : * Audit RCP Loi ELAN ; Peinture hall ; Remplacement platine de rue interphone et combinés

Les dépenses hors budget, non clôturés, résultant de décisions de l'assemblée générale de 2023 (annexe n°5)
En détail : * Ravalement des façades

2.2. Gestion
Il a été réalisé les travaux d'entretien non exhaustifs suivants :
- remplacement BAES
- investigations infiltration d'eau dans les garages sous terrasse du logement n°201, 1er étage
- contrôle conformité réseau assainissement immeuble

3. Situation des copropriétaires à la clôture
Le syndic fait le point sur la situation des copropriétaires à la clôture.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n° 05

Ratification des travaux d'urgence (sécurité des personnes et des biens) de remplacement de l'interphonie qui commande également la porte d'entrée de l'immeuble ; Devis ci-joint.
En préambule, le syndic rappelle l'information ci-dessous aux copropriétaires.

L'interphonie de la résidence est tombée en panne. Cet élément d'équipement commun contrôle les modalités d'accès et également l'ouverture de la porte d'entrée de l'immeuble.
Les pièces d'origine ne se fabriquant plus, il était impossible de le réparer. Il convenait donc de le remplacer rapidement, ces travaux étant urgents car indispensables au maintien de la sécurité des personnes et des biens.
Le syndic a passé commande après avis favorable des propriétaires présents au cours d'une réunion informelle.

résolution :
L'assemblée générale, après avoir :
- pris connaissance de la facture n° FA240204 de l'entreprise INTER ACCESS jointe à la convocation

Et délibéré : décide de ratifier les travaux urgents suivants : remplacement de la platine interphone à défilement avec remplacement des combinés privatifs suivant facture n° FA240204 de l'entreprise INTER ACCESS d'un montant de 4.617,15 € TTC.

L'assemblée générale précise que les dépenses de ces travaux ont été financés et réparties de la manière suivante :
(platine, partie commune, aux millièmes généraux et financée par prélèvement sur le fonds de travaux ; combiné interphone logement, partie privative, financés par répartition dans les charges travaux de l'exercice 2023).

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :
Votent pour 9 copropriétaires totalisant 797/797
=> BERNARD Basile (92), CALVET Claude (139), DIVERRES Gaëlle (67), DUSI Patricia (49), FRAUMENS Jean-Pierre (67), HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE (116), MAURIS Sylviane (87), ROSSIGNOL Alfred (90), ROUSSELET Marie-Danielle (90),

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 06

Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023.
résolution :
L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire:
- l'état financier
- le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires
- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé
approuve les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, pour un montant de 25.275,15 euros, dont 6.790,05 euros relatifs à des travaux votés en assemblée générale.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :
Votent pour 9 copropriétaires totalisant 8331/8331
=> BERNARD Basile (1180), CALVET Claude (1142), DIVERRES Gaëlle (650), DUSI Patricia (407), FRAUMENS Jean-Pierre (549), HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE (2224), MAURIS Sylviane (713), ROSSIGNOL Alfred (731), ROUSSELET Marie-Danielle (735),

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 07

Quitus au syndic.
résolution :
L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2023.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :
Votent pour 8 copropriétaires totalisant 7782/7782
=> BERNARD Basile (1180), CALVET Claude (1142), DIVERRES Gaëlle (650), DUSI Patricia (407), HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE (2224), MAURIS Sylviane (713), ROSSIGNOL Alfred (731), ROUSSELET Marie-Danielle (735),

S'abstiennent 1 copropriétaires totalisant 549 /8331
=> FRAUMENS Jean-Pierre (549),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 08

Adoption du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025.
résolution : L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel détaillé par postes de dépenses pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025, arrêté à la somme de 18.630,00 euros.
L'assemblée reconnaît que ce budget était joint à la convocation de la présente assemblée.
Il sera appelé par quart, soit 4.657,50 euros, au début de chaque trimestre civil (soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre 2025).

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :
Votent pour 9 copropriétaires totalisant 8331/8331
=> BERNARD Basile (1180), CALVET Claude (1142), DIVERRES Gaëlle (650), DUSI Patricia (407), FRAUMENS Jean-Pierre (549), HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE (2224), MAURIS Sylviane (713), ROSSIGNOL Alfred (731), ROUSSELET Marie-Danielle (735),

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 09

Choix de l'entreprise ACCEO d'un montant de 6.048,00 € TTC pour l'élaboration obligatoire du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) conformément aux dispositions de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021. Devis ci-joint.

résolution : L'assemblée générale, après avoir :
- été informée de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux suivant la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets qui prévoit que les syndicats de copropriétaires comprenant moins de 51 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces et dont la construction a été achevée il y a plus de quinze ans ont l'obligation à partir du 1er janvier 2024 d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux qui comprend :
* Liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre
* Estimation du niveau de performance énergétique et de performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre que les travaux permettent d'atteindre
* Estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation
* Proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les 10 prochaines années.
Après sa réalisation, l'adoption du projet de plan pluriannuel de travaux devra être présenté à l'assemblée générale suivante.
- pris connaissance des conditions essentielles des devis joints à la convocation
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical
- et délibéré
décide de confier l'élaboration du PPPT à l'entreprise ACCEO d'un montant de 6.048,00 € TTC.
Ce montant sera réparti entre les copropriétaires en fonction des tantièmes généraux.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :
Votent contre 9 copropriétaires totalisant 8331 /8331
=> BERNARD Basile (1180), CALVET Claude (1142), DIVERRES Gaëlle (650), DUSI Patricia (407), FRAUMENS Jean-Pierre (549), HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE (2224), MAURIS Sylviane (713), ROSSIGNOL Alfred (731), ROUSSELET Marie-Danielle (735),

Résolution REJETEE à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 10

Choix de l'entreprise SOCOTEC d'un montant de 3.450,00 € TTC pour l'élaboration obligatoire du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) conformément aux dispositions de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021. Devis ci-joint.

résolution :
L'assemblée générale, après avoir :
- été informée de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux
- pris connaissance des conditions essentielles des devis joints à la convocation
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical
- et délibéré
décide de confier l'élaboration du PPPT à l'entreprise SOCOTEC d'un montant de 3.450,00 € TTC.
Ce montant sera réparti entre les copropriétaires en fonction des tantièmes généraux.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :
Votent contre 9 copropriétaires totalisant 8331 /8331
=> BERNARD Basile (1180), CALVET Claude (1142), DIVERRES Gaëlle (650), DUSI Patricia (407), FRAUMENS Jean-Pierre (549), HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE (2224), MAURIS Sylviane (713), ROSSIGNOL Alfred (731), ROUSSELET Marie-Danielle (735),

Résolution REJETEE à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 11

Choix de l'entreprise EXPEB d'un montant de 2.760,00 € TTC pour l'élaboration obligatoire du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) conformément aux dispositions de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021. Devis ci-joint.

résolution :
L'assemblée générale, après avoir :
- été informée de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux
- pris connaissance des conditions essentielles des devis joints à la convocation
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical
- et délibéré

décide de confier l'élaboration du PPPT à l'entreprise EXPEB d'un montant de 2.760 € TTC.
Ce montant sera réparti entre les copropriétaires en fonction des tantièmes généraux.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :
Votent contre 9 copropriétaires totalisant 8331 /8331
=> BERNARD Basile (1180), CALVET Claude (1142), DIVERRES Gaëlle (650), DUSI Patricia (407), FRAUMENS Jean-Pierre (549), HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE (2224), MAURIS Sylviane (713), ROSSIGNOL Alfred (731), ROUSSELET Marie-Danielle (735),

Résolution REJETEE à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 12

Choix de l'entreprise BETECH d'un montant de 2.550,00 € TTC pour l'élaboration obligatoire du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) conformément aux dispositions de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021. Devis ci-joint.

résolution :
L'assemblée générale, après avoir :
- été informée de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux
- pris connaissance des conditions essentielles des devis joints à la convocation
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical
- et délibéré

décide de confier l'élaboration du PPPT à l'entreprise BETECH d'un montant de 2.550 € TTC.
Ce montant sera réparti entre les copropriétaires en fonction des tantièmes généraux.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :
Votent pour 9 copropriétaires totalisant 8331/8331
=> BERNARD Basile (1180), CALVET Claude (1142), DIVERRES Gaëlle (650), DUSI Patricia (407), FRAUMENS Jean-Pierre (549), HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE (2224), MAURIS Sylviane (713), ROSSIGNOL Alfred (731), ROUSSELET Marie-Danielle (735),

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 13

Elaboration du PPPT - Honoraires du syndic en cas de réalisation d'études techniques (diagnostics et consultations).

résolution :
Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable du projet de plan pluriannuel de travaux sont calculés suivant le barème dégressif suivant :
- 12% HT du montant de la mission HT jusqu'à 2.500 €.
- 10% HT du montant de la mission HT entre 2.500 € et 5.000 €.
- 8% HT du montant de la mission HT au-delà de 5.000 €.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :
Votent pour 9 copropriétaires totalisant 8331/8331
=> BERNARD Basile (1180), CALVET Claude (1142), DIVERRES Gaëlle (650), DUSI Patricia (407), FRAUMENS Jean-Pierre (549), HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE (2224), MAURIS Sylviane (713), ROSSIGNOL Alfred (731), ROUSSELET Marie-Danielle (735),

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 14

Elaboration du PPPT - Financement par appels de fonds : un appel de fonds exigible le 01/10/2024.

résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Echéancier de l'appel de fonds : 100% exigible le 1er octobre 2024

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour 9 copropriétaires totalisant 8331/8331

=> BERNARD Basile (1180), CALVET Claude (1142), DIVERRES Gaëlle (650), DUSI Patricia (407), FRAUMENS Jean-Pierre (549), HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE (2224), MAURIS Sylviane (713), ROSSIGNOL Alfred (731), ROUSSELET Marie-Danielle (735),

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 15

LOI ELAN (Partie 1 sur 2) - LES RESOLUTIONS (N° 15 à N° 17) SONT RELATIVES AUX RESULTATS DE L'AUDIT DE MISE EN CONFORMITE.

Dans le cadre des dispositions des articles 1, 6-2, 6-3 et 8 de la loi du 10 juillet 1965, tels qu'introduits par l'article 209-II de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, modifiés par la loi n°2022-217 du 21 février 2022:

Il est présenté à l'Assemblée générale des copropriétaires le résultat d'un audit de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, et de ses éventuels modificatifs réalisé par le Cabinet d'Avocats RIVAUX Marie-Alexandra, sis à 59290 (54B Chemin du Cartel), spécialisé en matière de droit de la copropriété aux fins d'analyse de la documentation régissant la copropriété et de déterminer la nécessité de mettre en conformité le règlement de copropriété.

L'audit de l'état descriptif de division et règlement de copropriété réalisé par ce Cabinet d'Avocats, en date du 21 décembre 2023 a confirmé :

La nécessité de mettre en conformité le règlement de copropriété avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965.

1. L'opportunité, eu égard à l'ancienneté des documents régissant la copropriété et aux différentes modifications législatives et réglementaires intervenues depuis la loi du 10 juillet 1965, de procéder à une adaptation juridique globale du règlement de copropriété conformément aux dispositions de l'article 24f de la loi du 10 juillet 1965 ;

Connaissance prise des conclusions de l'audit du Cabinet d'avocats, l'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur les suites à donner à la consultation.

REFERENCES JURIDIQUES:

Article 24 de la loi du 10 juillet 1965 :

f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;

Article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

Article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965 :

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Article 8 de la loi du 10 juillet 1965 :
Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes. Il énumère, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative. .

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n° 16

Choix n°1 (Facultatif) - Adaptation juridique du règlement de copropriété conformément à l'article 24 f de la loi du 10 juillet 1965 ; Devis ci-joint.

résolution :
Après avoir pris connaissance des conclusions de l'audit du Cabinet d'avocats, l'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur les suites à donner à la consultation.

Choix n°1 (facultatif) : Adaptation juridique conformément à l'article 24 f de la loi du 10 juillet 1965 :

L'Assemblée générale décide de réaliser l'adaptation juridique du règlement de copropriété, conformément à l'article 24 f de la loi du 10 juillet 1965 et donne expressément mandat au syndic pour :
Faire réaliser l'adaptation juridique de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, ainsi que de ses éventuels modificatifs et tous autres documents de la copropriété par la société NOMADE PROCESS et tout conseil spécialisé en matière de copropriété ;
Fixe au montant de 3300€TTC les honoraires à verser à la société NOMADE PROCESS et à tout conseil spécialisé à intervenir dans le cadre de la rédaction de l'adaptation juridique du règlement de copropriété ;
Cette prestation comprend l'inclusion dans le règlement de copropriétés des dispositions relatives à la mise en conformité, (droit de jouissance, parties communes spéciales et charges spéciales) prévues par la loi du 10 juillet 1965.
Faire réaliser par le cabinet d'avocat responsable de la mise en conformité les modifications nécessaires telles que : De faire mention d'un droit de jouissance, de créer des parties communes spéciales liées aux charges spéciales utilisées, dans le règlement de copropriété. (Au regard des préconisations de l'audit)
Donne tous pouvoirs au Syndic de copropriété à l'effet de signer tout contrat de prestation de service avec la société NOMADE PROCESS.
Cette résolution portant sur une opération préparatoire à une adaptation du règlement de copropriété rendue nécessaire par les modifications législatives et règlementaires intervenues depuis son établissement, est soumise au vote à la majorité de l'article 24 f) de la loi du 10 juillet 1965.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :
Votent contre 9 copropriétaires totalisant 8331 /8331
=> BERNARD Basile (1180), CALVET Claude (1142), DIVERRES Gaëlle (650), DUSI Patricia (407), FRAUMENS Jean-Pierre (549), HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE (2224), MAURIS Sylviane (713), ROSSIGNOL Alfred (731), ROUSSELET Marie-Danielle (735),

Résolution REJETEE à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 17

Choix n°2 (Uniquement Obligation LOI ELAN) : Mise en conformité juridique du règlement de copropriété ; Devis ci-joint.

résolution :
Après avoir pris connaissance des conclusions de l'audit du Cabinet d'avocats, l'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur les suites à donner à la consultation.

Choix n°2 (uniquement obligation Loi Elan) : Mise en conformité juridique avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée générale décide de réaliser la mise en conformité du règlement de copropriété avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965 et donne expressément mandat au syndic pour :

Faire réaliser la mise en conformité du règlement de copropriété ainsi que de ses éventuels modificatifs avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965, par la société NOMADE PROCESS et tout conseil spécialisé en matière de copropriété ;
Fixe au montant de 990€TTC les honoraires à verser à la société NOMADE PROCESS et à tout conseil spécialisé à intervenir dans le cadre de la mise en conformité du règlement de copropriété. (Il est rappelé que toute modification demandée, hors du cadre de l'article 209 II de la loi ELAN modifiée par la loi 3DS, fera l'objet d'honoraires supplémentaires au taux horaire habituel pratiqué par le cabinet d'avocats responsable de la mise en conformité.)

Faire réaliser par le cabinet d'avocat responsable de la mise en conformité les modifications nécessaires telles que : De faire mention d'un droit de jouissance, de créer des parties communes spéciales liées aux charges spéciales utilisées, dans le règlement de copropriété. (Au regard des préconisations de l'audit
Donne tous pouvoirs au Syndic de copropriété à l'effet de signer tout contrat de prestation de service avec la société NOMADE PROCESS.

Cette résolution est sans objet si l'adaptation juridique conformément à l'article 24f a été votée.
Voir information complémentaire sur plaquette fournie par Nomade process.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :
Votent pour 9 copropriétaires totalisant 8331/8331
=> BERNARD Basile (1180), CALVET Claude (1142), DIVERRES Gaëlle (650), DUSI Patricia (407), FRAUMENS Jean-Pierre (549), HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE (2224), MAURIS Sylviane (713), ROSSIGNOL Alfred (731), ROUSSELET Marie-Danielle (735),

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 18

Loi ELAN (Partie 2 sur 2) - Financement par un appel de fonds exigible le 01/07/2024.
résolution :
L'assemblée générale autorise le syndic à procéder à un appel de fonds nécessaire pour financer la décision prise aux résolutions précédentes suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.
Echéancier de l'appel de fonds : 100% exigible le 01/07/2024

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :
Votent pour 9 copropriétaires totalisant 8331/8331
=> BERNARD Basile (1180), CALVET Claude (1142), DIVERRES Gaëlle (650), DUSI Patricia (407), FRAUMENS Jean-Pierre (549), HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE (2224), MAURIS Sylviane (713), ROSSIGNOL Alfred (731), ROUSSELET Marie-Danielle (735),

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 19

Décision à prendre concernant la réalisation des travaux de réfection de l'étanchéité de la terrasse du logement lot n°3009, propriété de M. BERNARD Basile.
Ci-joints 3 devis (entreprises ALTIPRECISION, COUVREO, DURINI ET SES FILS).

En préambule, le syndic explique avoir été saisi d'infiltration d'eau sur les murs de façade notamment dans le cadre des travaux de ravalement des façades.

Une mise en eau de la terrasse et des jardinières a été réalisée. Elle s'est révélée positive.
Le rapport est joint à la présente assemblée générale.

Il en résulte que les infiltrations proviennent de l'ensemble de l'étanchéité de la terrasse et de la jardinière qui est vétuste.

Il est préconisé une réfection de l'étanchéité de la terrasse et de la jardinière.
Cette étanchéité a été posée à la création de la résidence.

résolution :
L'assemblée générale, après avoir :
- pris connaissance du rapport d'investigations sur terrasse réalisé par l'entreprise ALTIPRECISION constatant un défaut d'étanchéité
- pris connaissance des conditions essentielles des devis joints à la convocation
- entendu les explications du syndic

Et délibéré :
décide d'effectuer les travaux suivants : réfection complète de l'étanchéité de la terrasse et de la jardinière du logement Lot n° 3009, à savoir le n°201 du plan avec conservation des dalles sur plots existantes.
L'unité extérieure de climatisation devra être démontée puis remontée (devis FRIOCLIM n° DE000018563 d'un montant de 319 euros TTC) à la charge du propriétaire, M. Basile BERNARD.
L'assemblée générale précise que le coût des travaux ainsi que les frais et honoraires y afférents seront répartis de la façon suivante : millièmes généraux
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :
Votent pour 1 copropriétaires totalisant 2224/6602
=> HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE (2224),

Votent contre 6 copropriétaires totalisant 4378 /6602
=> CALVET Claude (1142), DIVERRES Gaëlle (650), DUSI Patricia (407), MAURIS Sylviane (713), ROSSIGNOL Alfred (731), ROUSSELET Marie-Danielle (735),

S'abstiennent 2 copropriétaires totalisant 1729 /8331
=> BERNARD Basile (1180), FRAUMENS Jean-Pierre (549),

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 20

Travaux d'étanchéité - Choix de l'entreprise ALTIPRECISION.
résolution :
L'assemblée générale, après avoir :
- précédemment décidé des travaux de réfection complète de l'étanchéité de la terrasse et de la jardinière du logement Lot n° 3009, à savoir le n°201 du plan avec conservation des dalles sur plots existantes.
- pris connaissance des conditions essentielles des devis joints à la convocation
- examiné les propositions des entreprises
- entendu les explications du syndic et plus particulièrement l'information selon laquelle l'unité extérieure de climatisation devra être démontée puis remontée (devis FRIOCLIM n° DE000018563 d'un montant de 319 euros TTC) à la charge du propriétaire, M. Basile BERNARD.

décide de retenir la proposition n°DE00001060 présentée par l'entreprise ALTIPRECISION pour un montant de 25.348,40 € TTC

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n° 21

Travaux d'étanchéité - Choix de l'entreprise COUVREO.
résolution :
L'assemblée générale, après avoir :
- précédemment décidé des travaux de réfection complète de l'étanchéité de la terrasse et de la jardinière du logement Lot n° 3009, à savoir le n°201 du plan avec conservation des dalles sur plots existantes.
- pris connaissance des conditions essentielles des devis joints à la convocation
- examiné les propositions des entreprises
- entendu les explications du syndic et plus particulièrement l'information selon laquelle l'unité extérieure de climatisation devra être démontée puis remontée (devis FRIOCLIM n° DE000018563 d'un montant de 319 euros TTC) à la charge du propriétaire, M. Basile BERNARD.

décide de retenir la proposition n°DE-2024-1431 présentée par l'entreprise COUVREO pour un montant de 24.799,27 € TTC.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n° 22

Travaux d'étanchéité - Choix de l'entreprise DURINI ET SES FILS.
résolution :
L'assemblée générale, après avoir :
- précédemment décidé des travaux de réfection complète de l'étanchéité de la terrasse et de la jardinière du logement Lot n° 3009, à savoir le n°201 du plan avec conservation des dalles sur plots existantes.
- pris connaissance des conditions essentielles des devis joints à la convocation
- examiné les propositions des entreprises
- entendu les explications du syndic et plus particulièrement l'information selon laquelle l'unité extérieure de climatisation devra être démontée puis remontée (devis FRIOCLIM n° DE000018563 d'un montant de 319 euros TTC) à la charge du propriétaire, M. Basile BERNARD.

décide de retenir les propositions n°151/23 (étanchéité jardinière) et n°150/23 (étanchéité terrasse) présentée par l'entreprise DURINI ET SES FILS pour un montant total de 29.276,80 € TTC.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n° 23

Travaux d'étanchéité - Souscription d'une assurance dommages-ouvrage (obligatoire).
résolution :
L'assemblée générale prend acte que les travaux votés d'étanchéité nécessitent la souscription d'une assurance dommages-ouvrage obligatoire.

Elle décide de la souscription de cette garantie auprès de la compagnie MMA par VERSPIEREN moyennant une prime de 1.880,00 euros T.T.C.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n° 24

Travaux d'étanchéité - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux.
résolution :
Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux votés à la résolution précédente sont calculés suivant le barème dégressif suivant :

- 3,5% HT du montant des travaux HT jusqu'à 15.000 €.
- 3% HT du montant des travaux HT entre 15.000 € et 50.000 €.
- 2,5% HT du montant des travaux HT entre 50.000 € et 150.000 €.
- 2% HT du montant des travaux HT au-delà de 150.000 €.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n° 25

Travaux - Réalisation d'un Repérage Amiante Avant Travaux (RAAT) obligatoire en application de l'arrêté du 16 juillet 2019.
résolution :
L'assemblée générale décide de réaliser un Repérage Amiante Avant Travaux (RAAT) obligatoire en application de l'arrêté du 16 juillet 2019 pour un montant maximal de 450 € TTC.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n° 26

Travaux - Financement par des appels de fonds : 60% exigible le 01/09/2024, 30% exigible le 01/11/2024, 10% exigible le 01/12/2024.

résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Echéancier des appels de fonds :
- 60% exigible le 01/09/2024
- 30% exigible le 01/11/2024
- 10% exigible le 01/12/2024

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n° 27

Suite à la demande formulée par madame CALVET, par email en date du 09/04/2024 ci-joint, autorisation à lui donner pour réaliser des travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble et à ses frais.

résolution :

L'assemblée générale, en application de l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965, après avoir pris connaissance de l'email de madame CALVET du 09/04/2024 et de la photo jointes à la convocation de la présente assemblée et après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée les copropriétaires qui le souhaitent à effectuer à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

- réinstaller une panche horizontale dans le cadre maçonné de la façade et un store enrouleur extérieur occultant au niveau du linteau, l'ensemble côté cuisine donnant en face de la façade du bâtiment 4.

Cette autorisation est donnée sous réserve que :
- la réalisation des travaux soit conforme aux règles de l'art.
- les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de ces travaux aient été obtenues par le copropriétaire, à sa demande.

Les copropriétaires successifs seront responsables vis-à-vis du syndicat des copropriétaires et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Ils auront également l'obligation de supporter, à leurs frais et sous leurs responsabilités, l'entretien de l'équipement installé.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :
Votent pour 9 copropriétaires totalisant 8331/10000
=> BERNARD Basile (1180), CALVET Claude (1142), DIVERRES Gaëlle (650), DUSI Patricia (407), FRAUMENS Jean-Pierre (549), HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE (2224), MAURIS Sylviane (713), ROSSIGNOL Alfred (731), ROUSSELET Marie-Danielle (735),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Résolution n° 28

Information relative à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine.

L'ordonnance n° 2022-1611 du 22 décembre 2022 relative à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine prévoit que lorsque le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, le Syndic transmet à chaque copropriétaire la facture établie dans les conditions prévues à l'article L.2224-12-1 du code général des collectivités territoriales ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été adressées, concomitamment à la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes ou, à défaut, au moins une fois par an . Ces documents sont annexés à la convocation de la présente assemblée générale. L'ordonnance prévoit également que le bailleur doit transmettre ces documents au locataire.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

L'Ordre du Jour étant épuisé, la séance est levée à 19h45.

Le Secrétaire Le Syndic	Le Scrutateur Mademoiselle DIVERRES Gaëlle	La Présidente Madame MAURIS Sylviane

Important : ***Art. 42 (Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)*** - Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de cinq ans.

(L. no 85-1470, 31 juill. 1985, art 14). 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 « dans un délai d'un 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 des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa ».

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

(L. no 94-624, 21 juill. 1994, art. 35-IV ; Ord. no 2000-916, 19 sept. 2000, art. 3). : Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de « 150 à 3 000 euros » lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26.

« copie certifiée conforme à l'original »