

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

Perpignan, le jeudi 18 juin 2026

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 28/05/2026

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 28/05/2026 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:

BOISSIERE Pauline (407) - DUSI Patricia (407) représentant ROUSSELET Marie-Danielle (735) - FRAUMENS Jean-Pierre (549) - HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE (2224) représenté(e) par SALVADOR Thierry - MAURIS Sylviane (713) représenté(e) par HUSS Gérard - soit **6 copropriétaires totalisant ensemble 5035 / 10000 tantièmes.**

Sont absents ou non représentés les copropriétaires suivants :

BENSIMON Daniel (713), BERNARD Basile (1180), CALVET Claude (735), DETCHEVERRY Daniel (549), DIVERRES Gaëlle (650), GOSSELIN/GIROULT (407), ROSSIGNOL Alfred (731), soit **7 copropriétaires totalisant ensemble 4965 / 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 :

BOISSIERE Pauline - FRAUMENS Jean-Pierre

Résolution n° 01

Election du Président de séance.

résolution : L'assemblée générale élit Madame DUSI Patricia comme Présidente de séance.

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

Votent pour 6 copropriétaires totalisant 5035/5035

=> BOISSIERE Pauline (407), DUSI Patricia (407), FRAUMENS Jean-Pierre (549), HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE (2224), MAURIS Sylviane (713), 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 scrutateur Monsieur SALVADOR

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

Votent pour 6 copropriétaires totalisant 5035/5035

=> BOISSIERE Pauline (407), DUSI Patricia (407), FRAUMENS Jean-Pierre (549), HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE (2224), MAURIS Sylviane (713), 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 6 copropriétaires totalisant 5035/5035

=> BOISSIERE Pauline (407), DUSI Patricia (407), FRAUMENS Jean-Pierre (549), HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE (2224), MAURIS Sylviane (713), 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 32.510,78 euros au 31/12/2025 de la manière suivante :

- 16.887,20 euros sur un fonds placés (Livret A)
- 15.623,58 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 01/01/2025 au 31/12/2025.

Les différents postes de dépenses courantes de l'exercice clôturé le 31/12/2025 se sont élevés à la somme de 17.048,64 euros pour des recettes de 18.629,89 euros, soit un solde excédentaire de 1.581,25 euros à redistribuer aux copropriétaires.

Les dépenses, hors budget, travaux clôturés (annexe n°4) : Elaboration du PPPT

Les dépenses, hors budget, travaux non clôturés (annexe n°5) : Confirmation RCP – Loi Elan

2.2. Gestion

Il a été réalisé les travaux d'entretien non exhaustifs suivants :

- reprise partielle peinture façade
- remplacement robinet puisage ancien local poubelle
- désinsectisation

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

Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025.

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 01/01/2025 au 31/12/2025, pour un montant de 19.777,14 euros, dont 17.048,64 euros de dépenses de fonctionnement et 2.728,50 euros relatifs à des travaux votés en assemblée générale.

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

Votent pour 6 copropriétaires totalisant 5035/5035

=> BOISSIERE Pauline (407), DUSI Patricia (407), FRAUMENS Jean-Pierre (549), HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE (2224), MAURIS Sylviane (713), ROUSSELET Marie-Danielle (735),

Observation :

il est demandé de ventiler la facture désinsectisation (Action Environnement) entretien courant immobilier et locatif.

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

Résolution n° 06

Quitus au syndic.

résolution : L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2025.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

Votent pour 6 copropriétaires totalisant 5035/5035

=> BOISSIERE Pauline (407), DUSI Patricia (407), FRAUMENS Jean-Pierre (549), HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE (2224), MAURIS Sylviane (713), ROUSSELET Marie-Danielle (735),

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

Résolution n° 07

Adoption du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2027 au 31/12/2027.

résolution : L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel détaillé par postes de dépenses pour l'exercice du 01/01/2027 au 31/12/2027, arrêté à la somme de 19.040,00 euros.

L'assemblée reconnaît que ce budget était joint à la convocation de la présente assemblée.

Il sera appelé par quart, soit 4.760,00 euros, au début de chaque trimestre civil (soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre 2027).

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

Votent pour 6 copropriétaires totalisant 5035/5035

=> BOISSIERE Pauline (407), DUSI Patricia (407), FRAUMENS Jean-Pierre (549), HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE (2224), MAURIS Sylviane (713), ROUSSELET Marie-Danielle (735),

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

Résolution n° 08

Présentation du rapport de Plan Pluriannuel de travaux réalisé par BETECH. Décision à prendre concernant l'adoption en totalité du plan pluriannuel de travaux pour les 10 années à venir.

Ci-joint extrait du plan pluriannuel de travaux, la version complète est consultable sur l'extranet de la copropriété.

résolution : L'assemblée générale, après avoir étudié le plan pluriannuel de travaux élaboré par BETECH, décide de l'adopter en totalité pour les 10 années à venir.

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

Votent pour 1 copropriétaires totalisant 407/10000

=> BOISSIERE Pauline (407),

Votent contre 5 copropriétaires totalisant 4628 /10000

=> DUSI Patricia (407), FRAUMENS Jean-Pierre (549), HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE (2224), MAURIS Sylviane (713), ROUSSELET Marie-Danielle (735),

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

Résolution n° 09

En cas de vote défavorable à la résolution précédente, décision à prendre concernant l'adoption partielle du plan pluriannuel de travaux concernant uniquement les travaux proposés sur les cinq premières années.

Ci-joint extrait du plan pluriannuel de travaux, la version complète est consultable sur l'extranet de la copropriété.

résolution : Après avoir étudié le projet de plan pluriannuel de travaux élaboré par BETECH, l'assemblée générale décide de l'adopter partiellement pour les travaux proposés sur les cinq premières années suivants :

- Bâti, Cage d'escalier, Accès circulation, Escaliers : Rénovation peinture des sols cage d'escalier

- Bâti, Combles, Couvertures-toiture, Isolant toiture : Travaux rajout d'isolation

- Bâti, Façades, Enduit, : Traitement des remontées et des enduits soubassement

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

Votent pour 1 copropriétaires totalisant 407/10000

=> BOISSIERE Pauline (407),

Votent contre 5 copropriétaires totalisant 4628 /10000

=> DUSI Patricia (407), FRAUMENS Jean-Pierre (549), HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE (2224), MAURIS Sylviane (713), ROUSSELET Marie-Danielle (735),

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

Résolution n° 10

En cas de vote favorable à l'adoption totale ou partielle du plan pluriannuel de travaux, décision à prendre concernant la réalisation de l'appel d'offres pour chacun des travaux à présenter lors de la prochaine assemblée générale pour la mise en œuvre de l'échéancier du plan pluriannuel de travaux adopté. résolution :

L'assemblée générale,

- ayant précédemment adopté totalement ou partiellement le plan pluriannuel de travaux,
- décide de faire réaliser l'appel d'offres pour chacun des travaux à présenter lors de la prochaine assemblée générale pour la mise en œuvre de l'échéancier du plan pluriannuel de travaux adopté.
- délègue au conseil syndical le choix du maître d'oeuvre

Elle fixe à 2.000 euros T.T.C le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale, prélevées sur le fonds de travaux.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote car les résolutions n°8 et n°9 ont été rejetées.

Résolution n° 11

En cas de vote favorable à l'adoption totale ou partielle du plan pluriannuel de travaux, décision à prendre concernant la fixation du montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux. résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris acte que :

- en vertu de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale a adopté le plan pluriannuel de travaux, le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel,
- l'assemblée générale, votant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, peut décider d'un montant supérieur,
- ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel,
- ce fonds sera versé sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires,
- les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot mais l'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot,

Après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical,

Après avoir constaté que la cotisation annuelle du fonds de travaux actuellement en vigueur dans la copropriété (.....% du budget prévisionnel) est inférieure au seuil minimum fixé ci-avant, et après avoir délibéré :

- décide de fixer le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux à % (ne peut être inférieur à 2,50%) du montant des travaux prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté, soit :
o.....€ / an dans le cas de l'adoption partielle du plan pluriannuel de travaux
o..... € / an dans le cas de l'adoption en totalité du plan pluriannuel de travaux
- ce taux pourra évoluer sur décision d'une nouvelle assemblée générale et à la demande préalable d'un ou plusieurs copropriétaires.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote car les résolutions n°8 et n°9 ont été rejetées.

Résolution n° 12

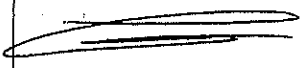
Information relative à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine.

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.

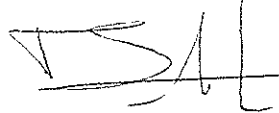
Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

L'Ordre du Jour étant épuisé, la séance est levée à 19h15.

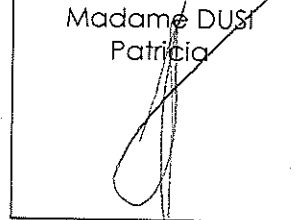
Le Secrétaire
Le Syndic



La Scrutatrice
Monsieur
SALVADOR Thierry



La Présidente
Madame DUSI
Patricia



« Copie certifiée conforme à l'original, le Syndic »

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. n° 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. n° 94-624, 21 juill. 1994, art. 35-IV ; Ord. n° 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.

