

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

Perpignan, le mercredi 30 avril 2025

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 30/04/2025

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 30/04/2025 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:

BENSIMON Daniel (713) - BOISSIERE Pauline (407) - CALVET Claude (1142) - DIVERRES Gaëlle (650) - DUSI Patricia (407) représentant ROUSSELET Marie-Danielle (735) - HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE (2224) représenté(e) par Thierry SALVADOR - MAURIS Sylviane (713) - ROSSIGNOL Alfred (731) - soit **9 copropriétaires totalisant ensemble 7722 / 10000 tantièmes.**

Sont absents ou non représentés les copropriétaires suivants :

BERNARD Basile (1180), DETCHEVERRY Daniel (549), FRAUMENS Jean-Pierre (549), soit **3 copropriétaires totalisant ensemble 2278 / 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

Résolution n° 01

Election du Président de séance.

résolution :

L'assemblée générale élit Madame CALVET Claude comme Présidente de séance.

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

Votent pour 9 copropriétaires totalisant 7722/7722

=> BENSIMON Daniel (713), BOISSIERE Pauline (407), CALVET Claude (1142), DIVERRES Gaëlle (650), DUSI Patricia (407), 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 scrutateur Madame DUSI Patricia

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

Votent pour 9 copropriétaires totalisant 7722/7722

=> BENSIMON Daniel (713), BOISSIERE Pauline (407), CALVET Claude (1142), DIVERRES Gaëlle (650), DUSI Patricia (407), 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 7722/7722

=> BENSIMON Daniel (713), BOISSIERE Pauline (407), CALVET Claude (1142), DIVERRES Gaëlle (650), DUSI Patricia (407), 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 45.459,48 euros au 31/12/2024 de la manière suivante :

- 16.530,43 euros sur un fonds placés (Livret A)
- 28.929,05 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 01/01/2024 au 31/12/2024.

Les différents postes de dépenses courantes de l'exercice clôturé le 31/12/2024 se sont élevés à la somme de 17.423,38 euros pour des recettes de 18.219,84 euros, soit un solde excédentaire de 796,56 euros à redistribuer aux copropriétaires.

Les dépenses hors budget, clôturées, résultant de décisions de l'assemblée générale de 2023 (annexe n°4) se sont élevés à la somme de 25.393,08 euros pour des recettes de 42.130,08 euros, soit un solde excédentaire de 16.737,00 euros à affecter aux copropriétaires.

En détail : * Ravalement des façades

Les dépenses hors budget, non clôturées, résultant de décisions de l'assemblée générale de 2023 (annexe n°5)

En détail : * Mise en conformité RCP – Loi ELAN ; Elaboration du PPPT

2.2. Gestion

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

- réparation fuite eau alimentation générale
- reprise joints soubassement
- remplacement minuterie

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 de remplacement de la vmc de l'immeuble ; Devis ci-joint.

En préambule, le syndic informe les copropriétaires avoir validé l'option n°2 du devis de SAPIAN qui porte sur le remplacement de la VMC (ventilation mécanique contrôlée) joint à la présente convocation pour un montant de 2.586,76 euros TTC

Ce point a été abordé lors de la réunion préparatoire de l'assemblée générale à laquelle Mme CALVET, M. et Mme BENSIMON et M. BENARD étaient présents.

Ils ont émis un avis favorable sur l'option n°2 au regard des arguments de la démarche d'optimisation énergétique présentée par l'entreprise SAPIAN en charge de la maintenance de la vmc et jointe à la présente convocation.

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir :

- pris connaissance du devis n°PER-2025-00126 de l'entreprise SAPIAN joint à la convocation

Et délibéré : décide de ratifier les travaux suivants : remplacement du caisson de ventilation suivant devis n° PER-2025-00126 (option n°2) de l'entreprise SAPIAN d'un montant de 2.586,76 € TTC.

L'assemblée générale précise que les dépenses de ces travaux seront financées par un prélèvement sur le fonds de travaux (crédeur de 15.416,17 € en date du 26/03/2025) et réparties selon les millièmes généraux.

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

Votent pour 9 copropriétaires totalisant 7722/10000

=> BENSIMON Daniel (713), BOISSIERE Pauline (407), CALVET Claude (1142), DIVERRES Gaëlle (650), DUSI Patricia (407), 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° 06

Approbation des comptes pour opérations courantes de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

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 pour opérations courantes arrêtés du syndicat de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, pour un montant de 17.423,38 euros.

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

Votent pour 9 copropriétaires totalisant 7722/7722

=> BENSIMON Daniel (713), BOISSIERE Pauline (407), CALVET Claude (1142), DIVERRES Gaëlle (650), DUSI Patricia (407), 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

Approbation des comptes pour travaux et autres opérations exceptionnelles de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

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 pour travaux et autres opérations exceptionnelles arrêtés du syndicat de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, pour un montant de 39.904,08 euros.

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

Votent pour 9 copropriétaires totalisant 7722/7722

=> BENSIMON Daniel (713), BOISSIERE Pauline (407), CALVET Claude (1142), DIVERRES Gaëlle (650), DUSI Patricia (407), 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° 08

Quitus au syndic.

résolution : L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2024.

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

Votent pour 9 copropriétaires totalisant 7722/7722

=> BENSIMON Daniel (713), BOISSIERE Pauline (407), CALVET Claude (1142), DIVERRES Gaëlle (650), DUSI Patricia (407), 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

Adoption du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026.

résolution : L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel détaillé par postes de dépenses pour l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026, arrêté à la somme de 18.840,00 euros.

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

Il sera appelé par quart, soit 4.710,00 euros, au début de chaque trimestre civil (soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre 2026).

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

Votent pour 9 copropriétaires totalisant 7722/7722

=> BENSIMON Daniel (713), BOISSIERE Pauline (407), CALVET Claude (1142), DIVERRES Gaëlle (650), DUSI Patricia (407), 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° 10

Désignation du Cabinet de la Cité en qualité de Syndic selon contrat joint.

résolution : L'assemblée générale désigne en qualité de Syndic le Cabinet de la Cité, titulaire de la carte professionnelle Gestion immobilière n°66-2006-103-T-G- délivrée par la préfecture des Pyrénées-Orientales, garantie financière assurée par la C.E.G.C. Le syndic est nommé pour une durée de trois ans, qui commencera le 30/04/2025 pour se terminer le 29/04/2028. La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état, ce contrat étant conforme au décret n°2015-342 du 26 mars 2015. L'assemblée générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

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

Votent pour 9 copropriétaires totalisant 7722/10000

=> BENSIMON Daniel (713), BOISSIERE Pauline (407), CALVET Claude (1142), DIVERRES Gaëlle (650), DUSI Patricia (407), 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° 11

ASCENSEUR - Travaux Vidange de l'huile de la centrale hydraulique.

résolution : L'assemblée générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis joint à la convocation et des informations qu'il contient.
- entendu les explications du syndic

Et délibéré :

- décide d'effectuer les travaux suivants : Vidange de l'huile de la centrale hydraulique de l'ascenseur et retient la proposition présentée par l'entreprise TKELEVATOR pour un montant de 2.424,40 euros T.T.C.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux ainsi que les frais et honoraires y afférents seront répartis de la façon suivante : millièmes ascenseurs

Démarrage des travaux prévu : selon le calendrier de l'entreprise.

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

Votent pour 1 copropriétaires totalisant 49/774

=> BOISSIERE Pauline (49),

Votent contre 8 copropriétaires totalisant 725 /774

=> BENSIMON Daniel (87), CALVET Claude (139), DIVERRES Gaëlle (67), DUSI Patricia (49), HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE (116), MAURIS Sylviane (87), ROSSIGNOL Alfred (90), ROUSSELET Marie-Danielle (90),

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 12

ASCENSEUR - Travaux - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux.

Le syndic précise à l'assemblée que le montant de ses honoraires pour la réalisation de ces travaux s'élève normalement à 3,5% H.T du montant des travaux H.T Cependant, il informe l'assemblée de ne pas facturer d'honoraire pour cette prestation particulière à titre commercial et exceptionnel.

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

Résolution n° 13

ASCENSEUR - Travaux - Financement par un appel de fonds exigible le 01/07/2025.

résolution : L'assemblée générale autorise le syndic à procéder à un appel de fonds nécessaire 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 01/07/2025

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

Résolution n° 14

Décision à prendre pour l'achat d'un ou deux racks à vélo à installer dans la cour arrière, parties communes ; Coût estimatif (350 €).

résolution :

L'assemblée générale, après avoir :

- pris connaissance du montant de l'estimation de 350 € pour l'achat d'un ou deux racks à vélos.
- entendu les explications du syndic

Et délibéré :

décide d'effectuer les travaux suivants : achat d'un ou deux râteliers à vélos qui seront installés dans la cour arrière, parties communes, par des copropriétaires volontaires (M. BENSIMON et M. BERNARD).

A cet effet, l'assemblée générale habilite M. BENSIMON et M. BERNARD pour choisir le ou les racks à vélo dans le cadre d'une enveloppe financière globale de 350 euros TTC.

Le syndic remboursera ces copropriétaires sur présentation d'un justificatif.

L'assemblée générale précise que le coût de cet achat sera imputé dans les charges de l'exercice 2025 et sera réparti de la façon suivante : millièmes escaliers.

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

Votent pour 9 copropriétaires totalisant 774/1000

=> BENSIMON Daniel (87), BOISSIERE Pauline (49), CALVET Claude (139), DIVERRES Gaëlle (67), DUSI Patricia (49), HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE (116), MAURIS Sylviane (87), ROSSIGNOL Alfred (90), ROUSSELET Marie-Danielle (90),

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

Résolution n° 15

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.

Résolution n° 16

Information sur la dématérialisation des envois des convocations et procès-verbaux d'assemblées générales.

La réglementation prévoit que les convocations, procès-verbaux d'assemblée générales et mises en demeure peuvent être adressés par voie électronique aux copropriétaires qui en font la demande expresse.

Pour cela, il convient de compléter et signer le formulaire ACCORD POUR LES NOTIFICATIONS PAR VOIE ELECTRONIQUE joint à cette convocation et le remettre au Syndic en mains propres le jour de l'assemblée générale, ou l'envoyer au Syndic par courrier recommandé avec accusé de réception.

Les copropriétaires qui adhèrent à l'envoi dématérialisé des notifications renoncent à recevoir un exemplaire en version papier.

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

L'Ordre du Jour étant épuisé, la séance est levée à 19h30.

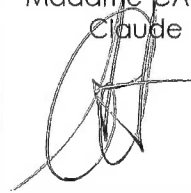
Le Secrétaire
Le Syndic



La Scrutatrice
Madame DUSI
Patricia



La Présidente
Madame CALVET
Claude



« 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. 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.

