

IMMOBILIÈRE EUROPÉENNE DE GESTION

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ - LOCATION - GERANCE - TRANSACTION
93, Avenue du Général Gilles - Le Clos Banet - 66000 Perpignan
Tél : 04 68 50 25 55 Fax : 04 68 66 72 68 E-mail : contact@ieg66.fr

Olivier MAYER

SARL de 7 622.45 Euros RCS PERPIGNAN SIRET B 417 816 303 00032 APE 703 C Membre du Syndicat National des Professionnels de l'Immobilier - C.P. CPI 6601
2017 000 018 356 - CCI des P.O. - Garantie Lloyd's de Londres PARIS

PROCES-VERBAL de l'assemblée Ordinaire du 26 juin 2025

Les copropriétaires de l'immeuble sis Résidence Le Challenger à PERPIGNAN (66000) se sont réunis en assemblée générale le **26 juin 2025 à 17 heures 0 minute** sur convocation adressée par le syndic.

Il a été dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance.

L'état des signatures, à cet instant, permet de constater qu'il y a 4 copropriétaires présents physiquement, à distance, représentés ou votants par correspondance

L'ensemble représentant **8253/10000** millièmes.

Le(a) président(e) de séance est **Mme Milleret**

Le secrétaire de séance est **M Simon**

Récapitulatif de présence des copropriétaires

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents physiquement	2	2611
Présents à distance	0	0
Représentés	2	5642
Votants par correspondance	0	0
Absents	3	1747
Totaux	7	10000

Liste des copropriétaires présents

SCI HERMES Maison professions libérales (1117/10000), SCI PROMETHEE (1494/10000)

Liste des copropriétaires représentés

ORDRE DES MEDECINS DES P.O (2650/10000, représenté par Mme Milleret), SCI B&B (2992/10000, représenté par Mme Barboteu),

Liste des copropriétaires absents

SCI HYANNISPORT (789/10000), SCI MASTAU (731/10000), Société S.P.Y.C (227/10000)

La présidente, Mme Milleret, après avoir constaté que l'assemblée générale était régulièrement constituée et pouvait valablement délibérer, ouvre la séance.

CN
AB

Vote n° 1
Election du Président de séance

L'Assemblée désigne Mme Milleret en qualité de Présidente de séance.

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants		
Copropriétaires		Tantièmes
Présents ou représentés	4	8253
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Absents (ou non votants)	3	1747
Total	7	10000

Votes dans le détail		
	Oui	Non
Copropriétaires	4	0
Tantièmes	8253	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 2
Election d'un scrutateur

L'Assemblée Générale désigne Mme Barboteu en qualité de scrutateur.

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants		
Copropriétaires		Tantièmes
Présents ou représentés	4	8253
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Absents (ou non votants)	3	1747
Total	7	10000

Votes dans le détail		
	Oui	Non
Copropriétaires	4	0
Tantièmes	8253	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 3
Election du secrétaire de séance

Sauf décision contraire de l'Assemblée Générale et conformément à l'Article 15 du Décret du 17 mars 1967, le syndic assure le secrétariat de séance.

Le représentant du Syndic est désigné comme secrétaire.

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants		
Copropriétaires		Tantièmes
Présents ou représentés	4	8253
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0

CM AB

Absents (ou non votants)	3	1747
Total	7	10000
Votes dans le détail		
Copropriétaires	Oui 4	Non 0
Tantièmes	8253	0
Se sont abstenus : Néant		
Se sont opposés à la décision : Néant		
N'ont pas pris part au vote (*) : Néant		
(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.		

Vote n° 4
<u>Approbation des comptes de l'exercice passé</u>
L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :
- L'état financier
- Le compte de gestion général
- Le compte de gestion pour opérations courantes
- Compte de gestion pour travaux
et après avoir délibéré, décide d'approuver la liste des dépenses effectuées durant l'exercice comptable du 01/04/2024 au 31/03/2025 en sa forme et sa répartition, soit 79004.66 €.
Elle approuve le bilan de l'exercice ainsi que les comptes joints.
Elle autorise le Syndic à répartir les dépenses de l'exercice suivant les dispositions du règlement de copropriété et à appeler ou rembourser le solde éventuel incomptant à chaque copropriétaire.
Il est rappelé que le solde individuel des comptes est imputé à la personne ayant la qualité de copropriétaire au moment de l'approbation des comptes.
Les comptes et leurs pièces justificatives peuvent être consultés sur rendez vous dans les locaux du syndic aux heures d'ouverture de l'agence, dans les six jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

	Votants		
	Copropriétaires	Tantièmes	
Présents ou représentés	4	8253	
Votants à distance	0	0	
Votants par correspondance	0	0	
Absents (ou non votants)	3	1747	
Total	7	10000	
	Votes dans le détail		
	Oui 4	Non 0	Abstentions 0
Copropriétaires	8253	0	0
Tantièmes			

Se sont abstenus : Néant
Se sont opposés à la décision : Néant
N'ont pas pris part au vote (*) : Néant
(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 5
<u>Budget prévisionnel</u>
L'assemblée générale reconnaît que le budget était joint à la convocation de la présente assemblée générale.
Elle approuve son montant détaillé par postes de dépenses, pour l'exercice du 01/04/2026 au 31/03/2027 arrêté à la somme de 74470.00 € TTC, non compris Fonds Travaux.
Autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds.

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

	Votants		
	Copropriétaires	Tantièmes	
Présents ou représentés	4	8253	
Votants à distance	0	0	

CM AB

Votants par correspondance	0	0
Absents (ou non votants)	3	1747
Total	7	10000

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	8253	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 6

Désignation du Syndic

L'Assemblée Générale élit comme Syndic IEG (Immobilière Européenne de Gestion) titulaire de la carte professionnelle N°6601-2017-000-018-356 délivrée par la Préfecture des Pyrénées-Orientales, garantie financière assurée par Lloyd's – SEGAP.

Le Syndic est nommé pour une durée de 12 mois son mandat commencera le 27/12/2025 pour se terminer le 26/12/2026

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de Syndic joint à la convocation de la présente Assemblée.

L'Assemblée Générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Il est rappelé les dispositions de l'article 25 et 25.1 de la Loi du 65-557 du 10 Juillet 1965

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents ou représentés	4	8253
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Absents (ou non votants)	3	1747
Total	7	10000

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	8253	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 7

Demande de travaux affectant les parties communes par un copropriétaire

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications données par les pétitionnaires et en avoir délibéré, décide d'autoriser tous les copropriétaires à réaliser à leurs frais exclusifs les travaux suivants : remplacement des huisseries et des ouvrants (fenêtres et impostes fixes) donnant sur l'extérieur du bâtiment. Demande faite par Brun Conseil et le l'Ordre des Médecins des Pyrénées Orientales.

Les pétitionnaires devront s'assurer que l'entreprise mandaté pour la réalisation desdits travaux aura souscrit toute assurance nécessaire à leur réalisation.

Les pétitionnaires s'engageront à conserver l'esthétique et l'harmonie de la résidence.

Cette autorisation ne présume pas de l'autorisation donnée par les services de l'Etat ou de la Collectivité

Territoriale compétente à laquelle ils devront se conformer.

L'intégralité du coût des travaux restera à la charge des pétitionnaires.

Les copropriétaires ayant sollicité cette autorisation resteront responsables de tous les dommages trouvant leur origine dans les travaux demandés. Cette responsabilité sera ensuite attachée aux propriétaires des lots

CM AB

bénéficiant des travaux sans limite de durée. ...

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants		
	Copropriétaires	Tantièmes
Présents ou représentés	4	8253
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Absents (ou non votants)	3	1747
Total	7	10000

Votes dans le détail		
	Oui	Non
Copropriétaires	4	0
Tantièmes	8253	0

Se sont abstenus : Néant
Se sont opposés à la décision : Néant
N'ont pas pris part au vote (*) : Néant
(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 8

Procédure en cours Hyannisport

Les copropriétaires sont valablement informés de l'assignation lancé par la SCI Hyannisport le 22/08/2024 à l'encontre du Syndicat des copropriétaires en contestation d'assemblée générale.

Valide le choix de prendre un Avocat sur le barreau de Narbonne la SCP Blanquer Croizier Charpy, en substance Maître Benoit Croizier.

Mise en état le 09/10/2025 TJ Perpignan

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants		
	Copropriétaires	Tantièmes
Présents ou représentés	4	8253
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Absents (ou non votants)	3	1747
Total	7	10000

Votes dans le détail		
	Oui	Non
Copropriétaires	4	0
Tantièmes	8253	0

Se sont abstenus : Néant
Se sont opposés à la décision : Néant
N'ont pas pris part au vote (*) : Néant
(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 9

Information sur le comptage calorimétrique

Les copropriétaires sont informés que plusieurs entreprises ont été interrogées pour la mise en place de calorimètres sur le système de chauffage et de refroidissement des locaux privatifs. A ce jour seule OCEA a répondu mais sans chiffrer la création des points de comptages. D'autres entreprises sont passées sur site sans établir de devis. Les travaux de mise en place des points de comptages semblent au dire des entreprises venues sur la résidence trop complexes à réaliser.

Mandate le syndic pour continuer à faire établir des devis aux fins de comptabiliser l'énergie consommée par chaque lot.

Dans l'attente valide la répartition mise en place pour les années précédentes (nota les locaux vides ne sont toujours pas comptabilisés)

CJ AB

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents ou représentés	4	8253
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Absents (ou non votants)	3	1747
Total	7	10000

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	8253	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 10

Mandat au Conseil Syndical ; Bureau d'étude thermicien.

L'Assemblée Générale prend acte des explications données en vue de comptabiliser l'énergie consommée par chaque lot . Décide de faire appel aux compétence d'un bureau d'étude thermicien

Aux fins d'assurer un traitement rapide, décide de donner mandat au Conseil Syndical pour valider définitivement près le Syndic la commande.

Décide que le montant maximum de l'opération sera de 7 000,00 €

Les fonds seront appelés en fonction des charges escalier

Selon les modalités suivantes:

33 % au _____

33 % au _____

Solde au _____

En fonction du mandat donné la présente résolution est soumise au vote aux conditions de majorité de l'article 25 de la Loi.

La résolution est REFUSEE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants

	Copropriétaires	Tantièmes
Présents ou représentés	4	8253
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Absents (ou non votants)	2	1358
Total	6	8714

Votes dans le détail

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	0	4	0
Tantièmes	0	7356	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 11

Validation des travaux de remplacement de la pompe principale de la chaufferie

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des factures présentées, et après avoir délibéré, décide d'entériner les travaux de remplacement de pompe de la chaufferie par l'entreprise Engie pour un montant de 3 583.10 TTC.

Cette dépense sera répartie selon la clef de répartition CHARGES ESCALIER et sera réglé par un appel de

CD AB

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants		
	Copropriétaires	Tantièmes
Présents ou représentés	4	8253
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Absents (ou non votants)	2	1358
Total	6	8714

Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	7356	0	0

Se sont abstenus : Néant
Se sont opposés à la décision : Néant
N'ont pas pris part au vote (*) : Néant
(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 12

Validation des travaux de remplacement de la carte électronique de la chaufferie

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des factures présentées, et après avoir délibéré, décide d'entériner les travaux de remplacement de la carte électronique de la chaufferie par l'entreprise Engie pour un montant de 4 294.92 TTC.

Cette dépense sera répartie selon la clef de répartition CHARGES ESCALIER et sera réglé par un appel de fonds au 01/07/2025

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants		
	Copropriétaires	Tantièmes
Présents ou représentés	4	8253
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Absents (ou non votants)	2	1358
Total	6	8714

Votes dans le détail			
	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	7356	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Vote n° 13

Travaux de mise en conformité des équipements sous pression frigorifique

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications sur la réalisation de travaux mise en conformité des équipements sous pression frigorifique et après en avoir délibéré, décide de la réalisation des travaux.

Le devis d'ENGIE était joint à la présente

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, et en application du contrat de syndic actuellement en cours, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent à 3% du montant HT des travaux.

Le montant des travaux sera provisionné en fonction des charges escalier. Le montant des travaux sera de 12 443.04 €

Les appels de fonds pour la réalisation des travaux seront les suivants :
33% au _____

CG AB

33% au _____
le solde au _____

La résolution est REFUSEE par les personnes ayant pris part au vote.

Votants		
	Copropriétaires	Tantièmes
Présents ou représentés	4	8253
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Absents (ou non votants)	2	1358
Total	6	8714

Votes dans le détail		
	Oui	Non
Copropriétaires	0	4
Tantièmes	0	7356

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

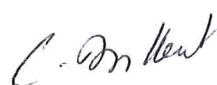
N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, le président déclare close la séance à **18 heures 37 minutes**.

Le présent procès verbal reflète le procès-verbal établi en séance signé par les membres du bureau.

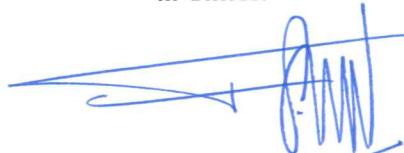
Le président
Mme Milleret



L'assesseur
Mme Barboteu



Le secrétaire
M Simon



Rappel de la LOI DU 10 JUILLET 1965 ARTICLE 42 ALINEA 2 MODIFIEE

« 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 de deux 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 ».

Il vous est conseillé de conserver tous vos procès-verbaux d'assemblées générales afin de les remettre à l'acheteur, dans l'hypothèse de la vente de votre lot de copropriété.