

**Vos Réf : 1043/P043087**

M. ou Mme THIBERGE ET PAILLARD R ET A

**Copropriété : Appart City Perpignan**  
N° immatriculation : AA0240184

174 Rue Ferdinand Vest

Pau, le 11/04/2025

49800 TRELAZE

**Objet Notification Procès-Verbal de la copropriété Appart City Perpignan du 03/04/2025**

Madame, Monsieur,

Vous trouverez en annexe le procès-verbal de l'Assemblée Générale du 03/04/2025 accompagné :

- de la reddition des charges arrêtée au 31/12/2024,

Nous vous en souhaitons bonne réception et vous rappelons que vous pouvez en permanence accéder à votre espace client pour y suivre afin de récupérer tous les documents concernant la gestion de votre copropriété et régler vos charges en ligne en vous rendant sur le site [www.syndic-cgs.com](http://www.syndic-cgs.com) rubrique mon compte – Cabinet C.G.S.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

BERDOU Stephane



C.G.S.  
40 Rue du 14 Juillet  
CS 60602 - 64006 PAU Cedex  
Tél : 05 59 27 30 15



[www.syndic-cgs.com](http://www.syndic-cgs.com)  
[contact@syndic-cgs.com](mailto:contact@syndic-cgs.com)



**COPROPRIETE « Appart City Perpignan »**  
**12 Boulevard Saint Assisclé**  
**66000 PERPIGNAN**  
**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**  
**du Jeudi 3 Avril 2025**

Les copropriétaires de la Résidence Appart City Perpignan se sont réunis en Assemblée générale le jeudi 3 avril 2025 à 14h00 à Résidence Appart City Perpignan 12 Boulevard Saint Assisclé 66000 PERPIGNAN suite à la convocation que le Syndic leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°67/223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents, afin de délibérer de l'ordre du jour suivant :

**Après vérification des convocations, des pouvoirs, et émargements de la feuille de présence, sont absents ou non représentés**

M. ou Mme ALLARD / TOUTAIN MICKAEL EMILIE (50), M. ARNOLD HERVE (57), Mme ARSENE Karine (71), Mme ASMUSSEN NATHALIE (131), Mme BAUMANN Floriane (52), M. ou Mme BILLON / DESSALES JEAN-LOUIS ELODIE (55), Ind. BINET Marc (55), M. ou Mme BOISNARD / SAIVE EMMANUEL BEATRICE (55), M. BRAUD PASCAL (57), Mrs BRIDE ET MOREAU FREDERIC ET FABIEN (54), M. ou Mme CASPAR DAVID ET MURIEL (70), M. ou Mme COLOMBO Jean Michel (102), M. COUSIN DAVYD (53), M. ou Mme DELBOSC D'AUZON JACQUES (221), M. DELHOMME JIMMY (65), M. DEMANGEON DAVID (159), M. DISS PIERRE GERARD (75), Mme DO FUNDO ISABELLE (125), M. ou Mme DOUGUET / LE LEAP BERNARD ANNE (100), Mme DUMONT MARIE-THERESE (105), M. ou Mme DUPUIS / GERARD LIONEL EDWIDGE (67), M. ou Mme ELOIR Sébastien et Isabelle (51), M. FEVRE Nicolas (59), M. ou Mme FLORENT EMMANUEL (63), S.A.S FONCIERE KERMEN (1176), M. ou Mme GABAS ET NIRRENGARTEN P.J ET C (59), Mlle GAGNETTE MATHILDE (57), M. ou Mme GIANESINI RENALDO (94), M. GODNAIR REGIS (58), M. GOUGET SEBASTIEN (102), M. ou Mme GREGOIRE DOMINIQUE (71), M. ou Mme GROSS DENIS ET VERONIQUE (88), Mme HEBRARD DOMINIQUE (116), Mme HILBERT Marion (67), M. JEAN David (52), M. ou Mme JEAN PHILIPPE (71), Mme JUILLIET Ghyslaine (57), Sté LA ZAC DU FOULON (104), M. LANFRANCHI Pierre (72), M. LEFEBVRE NICOLAS (58), M. LEGER FRANCOIS (53), M. ou Mme LEMERY FRANCK ET CORINNE (104), Mme MARGOTIN SANDRINE (90), M. ou Mme MARIAGE PELLUAU (72), M. MARIE ANTHONY (52), Mme MARIE JENNIFER (51), M. MARTINEZ Olivier (101), Mme MARTY MURIEL (58), Mme MATHIAS FATIMA (62), M. MAUNY ALEXANDRE (59), M. MESSAFA Willy et Martine (51), M. ou Mme MOCQUARD JEAN-PASCAL (71), M. MONDESIR ERIC (71), Mme MORIN Marjorie (67), M. ou Mme MORLAIX ET OGIER S ET C (62), M. MOUTON Eric (60), M. ou Mme NAUDAT VINCENT (72), M. OMAR Inzoudine (57), Mlle PELLEGRIN SABINE (193), M. ou Mme PELLERIN FRANCK (71), M. ou Mme REFUVEILLE YANN (57), M. ou Mme ROBERT-SIZAIRE Mickaël et Laure (54), M. SARREMEJEAN JEAN-PAUL (140), M. ou Mme SILBANDE OLIVIER (122), M. ou Mme SOUCAS JEAN-LUC (71), M. SUPIOT CHRISTOPHE CLAUDE (88), M. ou Mme THIBERGE ET PAILLARD R ET A (59), M. ou Mme UHLY THIERRY (71), M. ou Mme WARNET HENRY (75)

**Sont présents ou représentés**

M. ALARY BERNARD (58) Représenté(e) par M. LESAGE PIERRE, Sté APPART CITY S1043 (667), M. BADIN Luc (54), Mme BAYOU LUCIE (91) Représenté(e) par M. LESAGE PIERRE, M. ou Mme BELLANGE ET LAVALLEE LUC AGNES (51) Représenté(e) par M. ou Mme DEGREMONT / RODRIGUEZ DOMINIQUE MARLENE, M. ou Mme BLONDEL / RODRIGUES LAURENT ADILIA (58), M. ou Mme BOULE / FRESNEAU RODOLPHE AURELIE (54), M. ou Mme BRAILLON ET LANGINIEUX J ET C (58) Représenté(e) par M. GARDIEN FREDERIC, Mlle CABANEL VIRGINIE (75), M. CHAMPEYROL SYLVAIN (70), M. ou Mme CHARBONNIER FITTON ERIC BRIGITE (59) Représenté(e) par M. ou Mme DEGREMONT / RODRIGUEZ DOMINIQUE MARLENE, M. ou Mme CONTE / CAUSSADE CHRISTIAN MARIE (58) Représenté(e) par M. ou Mme DEGREMONT / RODRIGUEZ DOMINIQUE MARLENE, Mme D'ADAMO Ingrid (54), M. ou Mme DECARNIN PATRICK (104), M. ou Mme DEGREMONT / RODRIGUEZ DOMINIQUE MARLENE (55), M. ou Mme DHUICQ / COMPAS PHILIPPE BEATRICE (54), M. ou Mme FRENZEL BERNARD (114) Représenté(e) par Mme MERCIER JOCELYNE, M. ou Mme FRESNEAU Dominique (58), M. GARDIEN FREDERIC (63), M. ou Mme GILLES AMALDI BRUNO ET HELENE (130) Représenté(e) par Mme MERCIER JOCELYNE, M. HASLER MAXIMILIAN (59), Mme HERY Laetitia (54), Mme HUGONET COLETTE (393), Mme JOUCLA Laurence (54), M. ou Mme LAUNOIS JEAN-POL (105), M. LESAGE PIERRE (100), M. LIORET Christian (100), M. LOMBARDE GERARD (62), M. ou Mme MAGLIONE-VIGNETTA FREDERIC (76), M. MARCO François (62) Représenté(e) par Mme MERCIER JOCELYNE, Mme MAS CLAUDINE (57), Mme MERCIER JOCELYNE (54), M. SCHMITT Thomas (97) Représenté(e) par M. GARDIEN FREDERIC, M. SILVERE SOCRATE (55), M. ou Mme TERRYN ALAIN (103) Représenté(e) par M. GARDIEN FREDERIC, M. ou Mme THIEBAUT DENIS (62), M. ou Mme WALTER MARIO (54)

**Dont votants par correspondance**

Sté APPART CITY S1043 (667), M. BADIN Luc (54), M. ou Mme BLONDEL / RODRIGUES LAURENT ADILIA (58), M. ou Mme BOULE / FRESNEAU RODOLPHE AURELIE (54), Mlle CABANEL VIRGINIE (75), M. CHAMPEYROL SYLVAIN (70), Mme D'ADAMO Ingrid

(54), M. ou Mme DECARNIN PATRICK (104), M. ou Mme DHUICQ / COMPAS PHILIPPE BEATRICE (54), M. ou Mme FRESNEAU Dominique (58), M. HASLER MAXIMILIAN (59), Mme JOUCLA Laurence (54), M. ou Mme LAUNOIS JEAN-POL (105), M. LIORET Christian (100), M. LOMBARDE GERARD (62), M. ou Mme MAGLIONE-VIGNETTA FREDERIC (76), Mme MAS CLAUDINE (57), M. SILVERE SOCRATE (55), M. ou Mme WALTER MARIO (54)

Sont présents et représentés : 3532 voix sur 10000,  
Soit 37 copropriétaires sur 106.  
Sont absents : 6468 voix sur 10000

Un exemplaire du règlement de copropriété, la feuille de présence de l'Assemblée Générale, les Pouvoirs des copropriétaires représentés par mandataires sont mis à la disposition de l'assemblée.

Les pouvoirs reçus par le syndic ont été remis à la Présidence du Conseil Syndical qui s'est chargée de les distribuer aux copropriétaires présents.

L'Assemblée générale étant en mesure de prendre des décisions valables est régulièrement constituée, il est passé à l'examen des résolutions suivantes :

#### Rappel Ordre du Jour :

- 1 - Election de la présidence de séance art. 24 - Charges communes générales
- 2 - Candidature au poste de scrutateur art. 24 - Charges communes générales
- 3 - Election au poste de secrétaire de séance art. 24 - Charges communes générales
- 4 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2024 art. 24 - Charges communes générales
- 5 - Budget prévisionnel N+2 art. 24 - Charges communes générales
- 6 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - art. 25-1 - Charges communes générales
- 7 - Ratification de travaux urgents sur l'ascenseur réalisés par la société TKE (facture et devis en annexe) art. 24 - Charges Ascenseurs 1-2
- 8 - Questions diverses - pas de vote -

#### Résolutions :

##### Résolution n°1 : Election de la présidence de séance

art. 24 - Charges communes générales

La candidature de M. DEGREMONT à la présidence de séance est mise aux voix :

VOTENT POUR	3532 / 3532 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1870 tantièmes votant par correspondance, 1662 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

##### Résolution n°2 : Candidature au poste de scrutateur

art. 24 - Charges communes générales

La candidature de M. LESAGE candidat présent au poste de scrutateur de séance est mise aux voix :

VOTENT POUR	3532 / 3532 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1870 tantièmes votant par correspondance, 1662 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

### **Résolution n°3 : Election au poste de secrétaire de séance**

art. 24 - Charges communes générales

Réglementairement le syndic est d'ordinaire secrétaire de séance.

La candidature du cabinet C.G.S en qualité de secrétaire de séance est mise aux voix :

VOTENT POUR	3532 / 3532 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1870 tantièmes votant par correspondance, 1662 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

### **Résolution n°4 : Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2024**

art. 24 - Charges communes générales

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 31/12/2024 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de 22 677,11 € (cf. annexes en PJ).

Le syndic informe que le solde correspondant à la différence entre les appels de fonds provisionnels et les dettes du syndicat réglées ou restant à régler devient exigible.

Le syndic indique que le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, à l'occasion d'une mutation à titre onéreux.

Les comptes arrêtés au 31/12/2024 sont mis aux voix :

VOTENT POUR	3403 / 3403 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1741 tantièmes votant par correspondance, 1662 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	129 (Total tantièmes : 10000) (129 tantièmes votant par correspondance)
M. CHAMPEYROL SYLVAIN (70), M. HASLER MAXIMILIAN (59)	

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

### **Résolution n°5 : Budget prévisionnel N+2**

art. 24 - Charges communes générales

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 arrêté à la somme de 25 840,00 euros et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque trimestre.

Après examen et discussion, le budget prévisionnel N+2 est mis aux voix :

VOTENT POUR	3403 / 3403 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1741 tantièmes votant par correspondance, 1662 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	59 (Total tantièmes : 10000) (59 tantièmes votant par correspondance)
M. HASLER MAXIMILIAN (59)	
COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)	70 (Total tantièmes : 10000)
M. CHAMPEYROL SYLVAIN (70)	

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

## **Résolution n°6 : Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux**

art. 25-1 - Charges communes générales

La loi ALUR du 24 mars 2014 institue, à compter du 01 janvier 2017 la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement courant.

Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour le budget N+2 précédemment voté, à 5 % (minimum 5 %) sur la base du montant total du budget, à répartir en charges communes générales avec régularisation éventuelle des provisions appelées antérieurement selon ces modalités.

Les provisions seront exigibles à la même fréquence que les appels de charges courantes.

Ces fonds seront placés sur le compte rémunéré au nom du syndicat. Il est précisé que toute variation de budget entraînera une variation dans les mêmes conditions des appels de fonds de travaux.

À défaut de délibération permettant la constitution de provisions travaux supérieures à l'obligation réglementaire, les termes de la loi ALUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5 % du budget prévisionnel.

A ce stade de l'assemblée les résolutions suivantes pourront impacter le budget et le faire évoluer à la hausse, comme à la baisse.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	3478 / 3478 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1816 tantièmes votant par correspondance, 1662 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	54 (Total tantièmes : 10000) (54 tantièmes votant par correspondance)

Mme JOUCLA Laurence (54)

**La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un vote de position concernant la réalisation d'un nouveau vote à l'article 24 :**

VOTENT POUR	3478 / 3478 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1816 tantièmes votant par correspondance, 1662 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	54 (Total tantièmes : 10000) (54 tantièmes votant par correspondance)

Mme JOUCLA Laurence (54)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

## **Résolution n°7 : Ratification de travaux urgents sur l'ascenseur réalisés par la société TKE (facture et devis en annexe)**

art. 24 - Charges Ascenseurs 1-2

Conformément à l'article 18 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 qui lui en confère le pouvoir, le Syndic a fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en accord avec le conseil syndical.

Ces travaux sont les suivants : Remplacement du variateur de l'ascenseur.

Le Syndic rappelle qu'un appel de fonds correspondant a été édité en date du 20 janvier 2025 pour un montant de 13 817,40 €.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	3218 / 3218 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1226 tantièmes votant par correspondance, 1992 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	79 (Total tantièmes : 10000) (79 tantièmes votant par correspondance)

M. HASLER MAXIMILIAN (79)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**Résolution n°8 : Questions diverses - pas de vote-**

- Information sur la réalisation du PPT et du DPE collectif
- Prévision date prochaine assemblée : Jeudi 2 Avril 2026 à 14h (sauf imprévus).

Ont signé :

**Le Président**  
**M. DEGREMONT**

**Le Scrutateur**  
**M. LESAGE**

**Le Secrétaire**  
**M. BERDOU**




L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique :

" 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 cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionnée à la première phrase du présent alinéa."

Dominique DEGREMONT

Signé le 08-04-2025

*Dominique DEGREMONT*

✓ Certified by  yousign

Pierre LESAGE

Signé le 11-04-2025

*Pierre LESAGE*

✓ Certified by  yousign

## RÉPARTITION DES CHARGES

Copropriété : Appart City Perpignan  
12 Boulevard Saint Assiscle  
66000 PERPIGNAN

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Copropriétaire : THIBERGE ET PAILLARD R ET A

Références : P043087

M. ou Mme THIBERGE ET PAILLARD R ET A  
174 Rue Ferdinand Vest  
49800 TRELAZE

Pau cedex, Le 11 avril 2025

Madame, Monsieur

Veuillez trouver ci-dessous la reddition de charges de l'Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 concernant Appart City Perpignan.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de nos sentiments distingués.

Le service comptable.

Lot	Avances			
	Trésorerie	Travaux	Autres	Fonds tvx.
Lot N°87 Type : ST	29,50	0,00	0,00	68,48

Libellé	Montant à répartir	Tantièmes immeuble	Tantièmes lots	Montant dû	Dont locatif	Dont TVA
<b>Charges communes générales</b>	<b>22 437,77</b>			<b>132,38</b>	<b>0,00</b>	<b>16,73</b>
Assurance multirisque NR	4 226,86	10000	59	24,94		
Protection Juridique	506,49	10000	59	2,99		
Honoraires HT Gestion NR	12 400,00	10000	59	73,16		
TVA sur honoraires NR	2 480,00	10000	59	14,63		14,63
Correspondance Postale NR	673,30	10000	59	3,97		
Recommandés Electroniques	431,44	10000	59	2,55		0,42
Suivi Dossier Sinistre NR	960,00	10000	59	5,66		0,94
Gestion des Archives	644,64	10000	59	3,80		0,63
Frais Bancaires NR	115,20	10000	59	0,68		0,11
Romp sur charges	-0,16	10000	59	0,00		
<b>Charges Ascenseurs 1-2</b>	<b>239,34</b>			<b>1,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,32</b>
Contrôle technique Quinquennal	239,34	10000	79	1,89		0,32
<b>Provision : 167,16</b>				<b>134,27</b>		<b>17,05</b>
<b>Dont TVA : 17,05</b>						



C.G.S.  
40 Rue du 14 Juillet  
CS 60602 - 64006 PAU Cedex  
Tél : 05 59 27 30 15



www.syndic-cgs.com  
contact@syndic-cgs.com

Total des charges de Lot N°87 Type : ST		134,27	0,00	17,05
dont TVA		17,05		

Récapitulatif tous lots confondus					
Total des charges	134,27	Provisions à déduire	167,16	Solde de charges	-32,89
Dont locatif		Dont non locatif	134,27	Dont TVA	17,05

Rappel de votre compte		Exigibilité	Dépenses	Recettes
01/01/2024	Fonds ALUR, Appel N° 10	01/01/2024	8,28	
01/01/2024	Budget, 1er trimestre 2024	01/01/2024	41,79	
01/01/2024	Report des à nouveaux 01/01/2023-31/12/2023	01/10/2023	42,62	
03/01/2024	Votre virement du 03/01/24 (Emetteur : PAILLARD Alexia)			92,69
01/04/2024	Budget, 2ème trimestre 2024	01/04/2024	41,79	
25/04/2024	Solde de la répartition THIBERGE ET PAILLARD			96,88
25/04/2024	Projet PPPT et DPE, Fonds ALUR, Résol.n°11 AG du 25/04/2...			52,46
25/04/2024	Projet PPPT et DPE, Résol.n°11 AG du 25/04/2024	25/04/2024	54,03	
02/05/2024	Votre virement du 02/05/24 (Emetteur : PAILLARD Alexia)			41,79
01/07/2024	Budget, 3ème trimestre 2024	01/07/2024	41,79	
01/10/2024	Budget, 4ème trimestre 2024	01/10/2024	41,79	
Cumul Dépenses Recettes			272,09	283,82
Votre situation en fin d'exercice comptable au 31/12/2024				11,73
01/01/2025	Fonds ALUR, Fonds ALUR	01/01/2025	1,92	
01/01/2025	Budget prévisionnel 2025, 1er trimestre 2025	01/01/2025	38,57	
01/02/2025	Sinistre choc électrique , Travaux urgent ascenseur	01/02/2025	109,16	
17/03/2025	Prélèvement du 17/03/2025			178,41
17/03/2025	Votre virement du 17/03/25 (Emetteur : THIBERGE)			137,92
01/04/2025	Fonds ALUR, Fonds ALUR	01/04/2025	1,92	
01/04/2025	Budget prévisionnel 2025, 2ème trimestre 2025	01/04/2025	38,57	
03/04/2025	Solde de charge de vos lots			32,89
Cumul Dépenses Recettes			462,23	633,04
Votre situation au 11/04/2025				170,81
SOLDE EN VOTRE FAVEUR			170,81	