

# ARTEMIO

SARL AU CAPITAL DE 10 000 EUROS – RCS MONTPELLIER 502 774 276  
168 rue du Professeur Antonin Balmès et 143 rue Olof Palme - 34070 MONTPELLIER  
Tel : 04 67 64 41 24 - Fax : 04 67 27 54 12 – email : artemio34@orange.fr  
Carte Professionnelle N° CPI 3402 2018 000 036 178  
Garantie Financière – GROUPAMA 5 rue du Centre 93199 NOISY LE GRAND CEDEX  
TVA Intracommunautaire : FR00502774276

31/08/2022

**Copropriété :**  
**CAP ARIANA**  
**849 Avenue LEONARD DE VINCI**  
**34970 LATTES**

## **PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU** **mercredi 31 août 2022**

Le mercredi 31 août 2022 à 18:30, les copropriétaires de la résidence CAP ARIANA sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

**CABINET ARTEMIO SYNDIC**  
143 Rue OLOF PALME  
34070 MONTPELLIER

pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que :

- 13 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 5916 sur 10000.
- 0 copropriétaires sont présents ou représentés en visioconférence, soit 0 sur 10000.
- 3 copropriétaires votent par correspondance, soit 1502 sur 10000.

### Sont présents ou représentés :

Mme ou M. ASSO Rémy (417), Melle ATHES Virginie (485), Melle BARRA Stéphanie (524), Madame BRUN Nicole (527), Mr ou Mme BUCOURT Alain PEYROUS Catherine (502), SCI C3G MME CHATENET SYLVIE (472), Mr et Mme ESCRIVA André (495), M. GALLON Christophe (494) Représenté(e) par Mme GALLON Francine, Mr et Mme LATIL DURAND Pierre et Laurence (539) Représenté(e) par Melle RAYMOND Julie, Madame MATTEO Arlette (519), Monsieur MAURY Lenny (18), Melle RAYMOND Julie (513), Mr ou Mlle VAN EENOO M. AUTRAN A. (411)

### Sont présents ou représentés en visioconférence :

NEANT

### Sont en vote par correspondance :

Mme et M. AMBROSIO Salvatore (586), Mr ou Mme BOURRET Gérard (417), Mr ou Mme JOURDAN Dominique (499)

### Sont absents et non représentés :

Mr ou Mme CHARMASSON Claude (506), Monsieur CHARRON John (40), Monsieur DELFOUR Christophe (515), Mr ou Mme FAZAKERLEY Léon (512), SCI HUSA (505), M. MATHIOT Philippe (504)

### Ordre du jour :

- 1 - Nomination du président de séance
- 2 - Nomination du ou des scrutateurs
- 3 - Désignation du secrétaire de séance
- 4 - Compte rendu du Conseil syndical sur l'exécution de sa mission
- 5 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 28/02/2022
- 6 - Quitus au syndic
- 7 - Nomination du syndic
- 8 - Modification budget prévisionnel en cours
- 9 - Budget prévisionnel N+2

MA EA VA

- 10 - Fixation du montant de la cotisation du fond de travaux (article 58 de la loi du 24 mars 2014)
- 11 - Désignation du conseil syndical
- 12 - Têtes de lampes lumineuses extérieurs
- 13 - Rappel VMC
- 14 - Travaux de taille et d'élagage
- 15 - Loi Climat
- 16 - Bornes de rechargement véhicules électriques
- 17 - Questions diverses (Pas de vote)

**Résolutions :**

**Résolution n°1 :** Nomination du président de séance

L'assemblée générale, décide la désignation de M ESCRIVA en qualité de Président de séance.

VOTENT POUR	7418 / 7418 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1502 tantièmes votant par correspondance, 5916 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 :** Nomination du ou des scrutateurs

L'assemblée générale, décide la désignation de Mme ATHES en qualité de scrutateur.

VOTENT POUR	7418 / 7418 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1502 tantièmes votant par correspondance, 5916 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 :** Désignation du secrétaire de séance

L'assemblée générale, décide la désignation de M. RAIM en qualité de secrétaire de séance.

VOTENT POUR	7418 / 7418 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1502 tantièmes votant par correspondance, 5916 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.

**Question n°4 :**

Compte rendu du Conseil syndical sur l'exécution de sa mission

Rappel : le décret du 11 mars 1967, modifié par décret du 27 mai 2004, prévoit le présent compte rendu, à titre obligatoire.

Toutefois, ce rapport n'appelle pas de vote et n'a donc pas d'effet décisif. Le Conseil Syndical s'est réuni le 22/07/2022 pour préparation de l'ordre du jour et contrôle des comptes.

**Résolution n°5 :** Approbation des comptes de l'exercice clos le 28/02/2022

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/03/2021 au 28/02/2022 comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

VOTENT POUR	7418 / 7418 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1502 tantièmes votant par correspondance, 5916 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

**Résolution n°6 :Quitus au syndic**

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 28/02/2022.

VOTENT POUR	7418 / 7418 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1502 tantièmes votant par correspondance, 5916 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

**Résolution n°7 :Nomination du syndic**

L'assemblée générale, désigne de nouveau en qualité de syndic le cabinet ARTEMIO à compter du 31/08/2022 et jusqu'au 31/08/2023, soit pour une durée de 12 mois.

L'assemblée générale donne mandat à M ESCRIVA Président de séance pour régulariser le contrat de syndic ainsi approuvé, au nom et pour le compte du syndicat.

VOTENT POUR	7418 / 10000 tantièmes (1502 tantièmes votant par correspondance, 5916 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°8 :Modification budget prévisionnel en cours**

L'assemblée générale approuve la modification du budget prévisionnel joint à la présente convocation pour l'exercice du 01/03/2022 au 28/02/2022 arrêté à la somme de 28 000 euros.

VOTENT POUR	7418 / 7418 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1502 tantièmes votant par correspondance, 5916 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

**Résolution n°9 :Budget prévisionnel N+2**

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation pour l'exercice du 01/03/2023 au 28/02/2024 arrêté à la somme de 28 000 euros.

Il est précisé que l'assemblée générale appelée à voter les comptes de l'exercice précédent, pourra ajuster en cours d'exercice, le budget ainsi voté.

VOTENT POUR	7418 / 7418 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1502 tantièmes votant par correspondance, 5916 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

**Résolution n°10 :Fixation du montant de la cotisation du fond de travaux (article 58 de la loi du 24 mars 2014)**

L'assemblée générale détermine comme suit le montant du fonds travaux rendu obligatoire par l'article 14-2 II de la loi du 10.7.1965 : montant : (minimum 5% du budget annuel voté) soit 1 400 €. L'assemblée générale prend acte que conformément aux dispositions légales, le fonds sera appelé en même temps que les appels de provisions du budget prévisionnel et que les fonds versés seront déposés sur le compte séparé rémunéré spécialement ouvert à cet effet par le syndic.

VOTENT POUR	7418 / 10000 tantièmes (1502 tantièmes votant par correspondance, 5916
-------------	--



Il est rappelé que les occupants des appartements ont l'obligation d'entretenir et nettoyer régulièrement les bouches de VMC de leur appartement. Merci aux copropriétaires bailleurs et/ou leurs agences de communiquer ce rappel aux locataires. Une note en ce sens sera affichée dans les parties communes.

**Résolution n°14 : Travaux de taille et d'élagage**

Information : question évoquée en conseil syndical

L'Assemblée Générale approuve les travaux de taille et élagage des mélias dans le parking. Elle donne mandat au syndic, assisté du Conseil Syndical d'étudier toute proposition et de décider du choix de l'entreprise pour réaliser les travaux dont le coût sera compris dans le budget de fonctionnement au poste entretien des espaces verts.

VOTENT POUR	7418 / 7418 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1502 tantièmes votant par correspondance, 5916 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.

**Question n°15 :**

Information relative à la loi Climat et Résilience du 22 août 2021

La loi Climat et résilience comprend diverses dispositions destinées à accélérer la rénovation des logements avec pour objectif de faire disparaître d'ici 2028 les passoires thermiques.

Les logements de classe F ou G vont forcer les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux d'amélioration des performances thermiques à défaut de quoi les loyers ne pourront être réévalués et les biens ne pourront plus être loués.

Seront ainsi soumis à réaliser un audit énergétique en cas de vente :

Les logements classés F ou G le 1er janvier 2022, classés E le 1er janvier 2025, classés D le 1er janvier 2034

Seront considérés comme des logements décents, et donc aptes à la location, ceux qui seront classés :

- à compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F (seront donc indécents les logements de la classe G) ;
- à compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E (seront donc indécents les logements des classes F et G) ;
- à compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D (seront donc indécents les logements des classes E, F et G)

Pour les copropriétés, il sera nécessaire d'anticiper les travaux, ce qui occasionnera des modifications du plan pluriannuel de travaux et du fonds de travaux.

Le DPE collectif, jusqu'ici réservé aux immeubles dotés d'un équipement de chauffage collectif est désormais généralisé à l'ensemble des copropriétés selon le calendrier suivant : 1er janvier 2024 pour principe général, mais 1er janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots et 1er janvier 2026 pour les copropriétés jusqu'à 50 lots.

Un Plan Pluriannuel de travaux (PPT) pour les immeubles de plus de 15 ans devra être mis en place selon le calendrier suivant :

- Obligation de réaliser un projet de PPT pour les copropriétés de plus de 200 logements, bureaux ou commerces : 1er janvier 2023 et obligation de transmettre le projet ou le PPT aux acquéreurs de lots : 1er janvier 2024
- Obligation de réaliser un projet de PPT pour les copropriétés de 51 à 200 logements, bureaux ou commerces : 1er janvier 2024 et obligation de transmettre le projet ou le PPT aux acquéreurs de lots : 1er janvier 2025
- Obligation de réaliser un projet de PPT pour les copropriétés jusqu'à 50 logements, bureaux ou commerces : 1er janvier 2025 et obligation de transmettre le projet ou le PPT aux acquéreurs de lots : 1er janvier 2026

Le syndic devra inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux (PPT).

Le fonds de travaux devra être constitué non plus à l'issue d'une période de 5 ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, mais de 10 ans.

Toutes les copropriétés d'immeubles de plus de 10 lots devront se doter d'un fonds de travaux, il ne sera en effet plus possible d'y déroger comme jusqu'à présent.

Lorsque l'assemblée générale adoptera un PPT, le montant de la cotisation annuelle ne pourra être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et 5 % du budget prévisionnel.

**Résolution n°16 : Bornes de rechargement véhicules électriques**

Information : lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé des installations électriques intérieures permettant l'alimentation de ces emplacements afin de recharger des véhicules électriques ou hybrides ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant leur recharge et celle des conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique.

La loi d'Orientation des Mobilités a mis en place de nouvelles obligations concernant le sujet de la recharge des véhicules électriques en copropriété.

Le syndic a l'obligation d'inscrire la question de la recharge à l'ordre du jour des AG de tous les immeubles avec parking privatif avant le 1er janvier 2023.

L'assemblée générale approuve le principe des travaux permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Elle prend acte que dans tous les cas, une étude préalable de faisabilité devra être menée afin d'obtenir toutes les informations nécessaires relatives aux cheminements des câbles, l'emplacements des bornes, et d'une manière générale de tout ce qui découle de l'installation et des ses nécessités, afin que les devis ou toute convention d'installation soient présentés à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale.

VOTENT POUR	3575 / 10000 tantièmes (499 tantièmes votant par correspondance, 3076 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) Mr et Mme LATIL DURAND Pierre et Laurence (539), Mr ou Mme JOURDAN Dominique (499), Madame MATTEO Arlette (519), Madame BRUN Nicole (527), M. GALLON Christophe (494), Mr et Mme ESCRIVA André (495), Mr ou Mme BUCOURT Alain PEYROUS Catherine (502)
VOTENT CONTRE	2846 / 10000 tantièmes (417 tantièmes votant par correspondance, 2429 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	997 / 10000 tantièmes (586 tantièmes votant par correspondance, 411 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) Mme et M. AMBROSIO Salvatore (586), Mr ou Mlle VAN EENOO M. AUTRAN A. (411)

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 nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution :

VOTENT POUR	3575 / 6421 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (499 tantièmes votant par correspondance, 3076 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	2846 / 6421 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (417 tantièmes votant par correspondance, 2429 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) Melle RAYMOND Julie (513), Melle BARRA Stéphanie (524), SCI C3G MME CHATENET SYLVIE (472), Monsieur MAURY Lenny (18), Mr ou Mme BOURRET Gérard (417), Mme ou M. ASSO Rémy (417), Melle ATHES Virginie (485)
ABSTENTION	997 (Total tantièmes: 10000) (586 tantièmes votant par correspondance, 411 tantièmes votant en présentiel ou par procuration) Mme et M. AMBROSIO Salvatore (586), Mr ou Mlle VAN EENOO M. AUTRAN A. (411)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**Question n°17 :**

Questions diverses (Pas de vote)

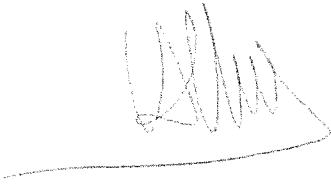
Demander devis de mise en place de leds néon dans le garage avec détecteurs de présence

Il est rappelé qu'il est interdit de bloquer les interrupteurs d'éclairage des garages

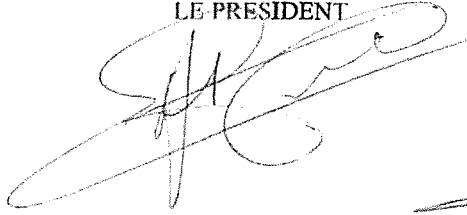
Courrier officiel à faire au propriétaire du locataire qui se sert du garage comme d'un atelier

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 20h15.

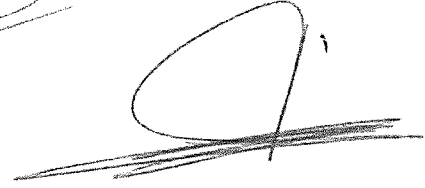
LE SCRUTATEUR



LE PRESIDENT



LE SECRETAIRE



*L'article 42, alinéa 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965, indique : « Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. »*

