

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

Copropriété :

CAP ARIANA

849 Avenue LEONARD DE VINCI

34970 LATTES

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU lundi 7 août 2023

Le lundi 7 août 2023 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 émarginée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que :

- 11 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 5095 sur 10000.
- 3 copropriétaires sont présents ou représentés en visioconférence, soit 1549 sur 10000.
- 3 copropriétaires votent par correspondance, soit 1410 sur 10000.

Sont présents ou représentés :

Mme et M. AMBROSIO Salvatore (586) Représenté(e) par Mr ou Mme JUDIC et GOUTTEBROZE, Melle ATHES Virginie (485), Melle BARRA Stéphanie (524), Madame BRUN Nicole (527), Mr ou Mme BUCOURT Alain PEYROUS Catherine (502), Mr ou Mme JUDIC et GOUTTEBROZE (506), M. MATHIOT Philippe (504), Madame MATTEO Arlette (519), Monsieur MAURY Lenny (18) Représenté(e) par Melle RAYMOND Julie, Melle RAYMOND Julie (513), Mr ou Mlle VAN EENOO M. AUTRAN A. (411)

Sont présents ou représentés en visioconférence :

Monsieur DELFOUR Christophe (515), Mr et Mme ESCRIVA André (495), Mr et Mme LATIL DURAND Pierre et Laurence (539) Représenté(e) par Monsieur DELFOUR Christophe

Sont en vote par correspondance :

Mme ou M. ASSO Rémy (417), M. GALLON Christophe (494), Mr ou Mme JOURDAN Dominique (499)

Sont absents et non représentés :

Mr ou Mme BOURRET Gérard (417), SCI C3G MME CHATENET SYLVIE (472), Monsieur CHARRON John (40), Mr ou Mme FAZAKERLEY Léon (512), SCI HUSA (505)

Ordre du jour :

- 1 - Nomination du président de séance
- 2 - Nomination du ou des scrutateurs
- 3 - Désignation du secrétaire de séance
- 4 - Visio ou audio conférence
- 5 - Compte rendu du Conseil syndical sur l'exécution de sa mission
- 6 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 28/02/2023
- 7 - Quitus au syndic
- 8 - Nomination du syndic
- 9 - Budget prévisionnel en cours

RL VA 19

- 10 - Budget prévisionnel N+2
- 11 - Fixation du montant de la cotisation du fond de travaux (article 58 de la loi du 24 mars 2014)
- 12 - Désignation du conseil syndical
- 13 - Loi Climat
- 14 - Information sur le coût des leds ou têtes solaires
- 15 - Bornes de rechargement convention
- 16 - Questions diverses (Pas de vote)

Résolutions :

Résolution n°1 : Nomination du président de séance

L'assemblée générale, décide la désignation de Mme RAYMOND en qualité de Président de séance.

VOTENT POUR	8054 / 8054 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1410 tantièmes votant par correspondance, 6644 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	8054 / 8054 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1410 tantièmes votant par correspondance, 6644 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	8054 / 8054 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1410 tantièmes votant par correspondance, 6644 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 : Visio ou audio conférence

Information : L'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout moyen de communication électronique.

L'article 13-1 du décret du 17 mars 1967 pris pour application de cet article précise que l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant.

L'assemblée générale approuve et ratifie la participation à l'Assemblée Générale par Visioconférence ou Audioconférence via le système Zoom, sans frais pour les copropriétaires.

Conformément aux dispositions de l'article 13-2 du décret du 17 mars 1967, le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par ce biais devra en informer le syndic par tout moyen trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale. L'application de cette résolution sera bien entendue conditionnée à la disposition d'un réseau internet WIFI ou filaire suffisant dans la salle où se déroulera l'assemblée générale.

VOTENT POUR	8054 / 8054 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1410 tantièmes votant par correspondance, 6644 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
-------------	--

JR VA M

VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Question n°5 :

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 11/07/2023 pour préparation de l'ordre du jour et contrôle des comptes.

Résolution n°6 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 28/02/2023

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/03/2022 au 28/02/2023 comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

VOTENT POUR 8054 / 8054 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1410 tantièmes votant par correspondance, 6644 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 : Quitus au syndic

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 28/02/2023.

VOTENT POUR 8054 / 8054 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1410 tantièmes votant par correspondance, 6644 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE NEANT
ABSTENTION NEANT

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

Résolution n°8 : Nomination du syndic

L'assemblée générale, désigne de nouveau en qualité de syndic le cabinet ARTEMIO à compter du 07/08/2023 et jusqu'au 31/08/2024, soit pour une durée de 12 mois et 23 jours

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

VOTENT POUR 8054 / 10000 tantièmes (1410 tantièmes votant par correspondance, 6644 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°9 : Budget prévisionnel en cours

L'assemblée générale approuve de conserver 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.

VOTENT POUR 8054 / 8054 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1410 tantièmes votant par correspondance, 6644 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 : Budget prévisionnel N+2

JL VA M

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation pour l'exercice du 01/03/2024 au 28/02/2025 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	8054 / 8054 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1410 tantièmes votant par correspondance, 6644 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

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

Résolution n°11 :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	8054 / 10000 tantièmes (1410 tantièmes votant par correspondance, 6644 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°12 :Désignation du conseil syndical
L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de un an ou au plus tard à la date de la prochaine assemblée générale annuelle, les copropriétaires suivants, selon candidatures exprimées en séance ou réceptionnées avant la présente assemblée générale par le syndic :

Melle ATHES Virginie est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	8054 / 10000 tantièmes (1410 tantièmes votant par correspondance, 6644 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Melle ATHES Virginie est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Melle RAYMOND Julie est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	8054 / 10000 tantièmes (1410 tantièmes votant par correspondance, 6644 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Melle RAYMOND Julie est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.

Question n°13 :

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.

JK LA A

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.

Il a également été évoqué en cours d'année la possibilité de faire procéder à un audit énergétique proposé par l'ALEC (agence local de l'énergie et du climat) : ce diagnostic a pour but d'identifier le potentiel d'amélioration énergétique et environnemental des bâtiments de la copropriété et les attentes des habitants, afin de prévoir un programme de travaux nécessaires et cohérents, à étaler dans le temps, avec estimations financières.

Dans la mesure où l'obligation de réaliser un PPPT sera à l'ordre du jour en 2024 et que par ailleurs l'ALEC sélectionne et priorise pour cet audit les copropriétaires anciennes et les passoires thermiques, il a été convenu de ne pas donner suite.

Question n°14 :

Information sur le coût des leds ou têtes solaires

La dernière assemblée générale a approuvé le principe de changement des têtes de lampes des luminaires extérieurs par des leds ou des têtes solaires.

Le montant des devis a été présenté à l'assemblée générale et le coût pour des solaires est de l'ordre de 4 400 euros, pour des leds de l'ordre de 2 500 euros, et également pour les leds garages en sous-sol.

Compte tenu des dépenses de l'exercice sur ces postes de charges il a été estimé avec le conseil syndical que la durée d'amortissement était trop importante.

Par ailleurs, l'obligation de réaliser un PPPT en 2024, incluant le DPE, le diagnostic technique et le plan de travaux fait qu'il est préférable d'attendre les scénarios qui seront proposés en ce sens par le diagnostic.

Résolution n°15 : Bornes de rechargement convention

Information : Le cabinet Artemio travaille avec 3 entreprises qui ont été questionnées sur le sujet : OCEA BORNES

SOLUTIONS, ZEPLUG et WATT. OCEA a racheté ZEPLUG et ne forme désormais qu'une seule société. WATT n'a pas encore répondu. Cette résolution est proposée comme convenu lors de la dernière assemblée générale. Il est rappelé que cette proposition ne concerne que les parkings et garages en sous-sol de la résidence. Seuls les copropriétaires concernés votent. Pour les parkings aériens, le coût des travaux de génie civil nécessaires sont de l'ordre de 3 000 à 4 000 euros par

emplacement.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise la société Zeplug SAS à effectuer l'installation, la gestion et l'entretien d'une infrastructure de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables :

- Sans frais pour la copropriété,
- Sans obligation d'abonnement pour les occupants,
- Avec installation dès le premier utilisateur
- Dans le cadre d'une convention dont le modèle est joint au dossier.

Principes de l'offre Zeplug :

1. Zeplug installe à ses frais une infrastructure dédiée à la recharge et ouvre un nouveau point de livraison indépendant de celui des parties communes sur lequel Zeplug prend son propre abonnement d'électricité verte.
2. Zeplug installe une borne de recharge sur l'emplacement de parking de chaque résident qui le souhaite. Chaque utilisateur est propriétaire de son point de charge.

L'installation se fait dès le premier utilisateur, sans obligation d'abonnement pour les occupants.

3. Chaque utilisateur a le choix entre :

- Une offre au forfait sans engagement et tout compris, incluant un forfait d'électricité
- Une offre au réel avec un abonnement mensuel fixe et l'électricité facturée au réel de la consommation

L'assemblée générale prend acte qu'en cas de vote favorable à cette résolution, il pourra être donné mandat au syndic, assisté du conseil syndical, de sélectionner WATT si l'offre est reçue ou toute autre prestataire mieux-disant.

VOTENT POUR	98 / 568 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (98 tantièmes votant par correspondance)
Mr ou Mme JOURDAN Dominique (30), M. GALLON Christophe (68)	
VOTENT CONTRE	470 / 568 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (470 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	198 (Total tantièmes: 1000) (198 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
Mme et M. AMBROSIO Salvatore (30), Madame MATTEO Arlette (30), Mr ou Mme JUDIC et GOUTTEBROZE (69), M. MATHIOT Philippe (69)	

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

Question n°16 :

Questions diverses (Pas de vote)

Retour sur les questions abordées en conseil syndical et notamment :

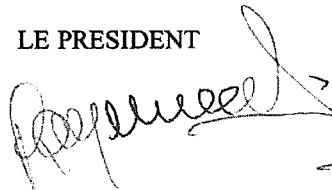
- la présence de rats dans la résidence : un traitement a été fait récemment, la question sera posée en séance afin de savoir si le problème persiste
- les protections anti-oiseaux sous tuile
- voir devis globes à détection sous les trois halls
- Faire un rappel au prestataire de nettoyage sur la qualité de ses services

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 20 H 15.

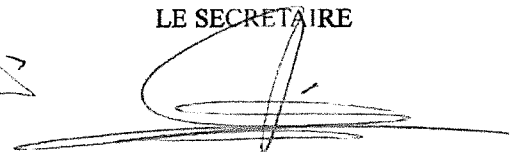
LE SCRUTATEUR



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. »