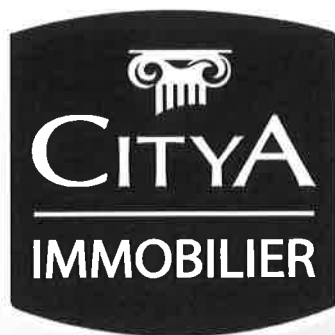


**RESIDENCE RES. CASA VERDE
RUE DE LA CROIX DES ROSIERS - 34070
MONTPELLIER**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du jeudi 31 mars 2022**





PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : DE LA SAUZAY Marie Aimée
- mdelasauzay@citya.com -

Comptable : KHAMAR Sarah
04.99.13.05.13 - skhamar@citya.com -

Assistante : GUISSÉ Camille
- cguisse@citya.com -

Négociateur Transaction : JARMANN Karine
- kjarmann@citya.com -

Le jeudi 31 mars 2022 à 14h30, les copropriétaires de la résidence **RES. CASA VERDE RUE DE LA CROIX DES ROSIERS - 34070 MONTPELLIER** se sont réunis **CHEZ CITYA ARENA 501 RUE DENIS PAPIN 34000 MONTPELLIER** en assemblée générale **ANNUELLE** sur convocation du syndic CITYA ARENA, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA ARENA** est représenté par **DE LA SAUZAY Marie Aimée**.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **17 copropriétaires sur 37** sont présents ou valablement représentés et représentent **5408 tantièmes / 10000 tantièmes**.

BEAU Eric (173) - BIBI BRUNO (269) - DAGONEAU Olivier (179) - DELOIRE (139) - HENNEQUIN Laurent (281) - HERCHIN - MARTINA JORDAN - CHARLOTTE (282) représentant BOYEAU Willy et Magali (128), BRETON Sophie (192), CARO Cyril et Dani (176), GILLIER Jean-Pierre (288) - MAUNY Sophie (341) - PAPIN Bruno et Angelique (188) - RIGALT Sophie (294) représentant RICCA (178), TRUKNIEWICZ PATRICE OU NADEGE (209) - RUIZ DOMINGO (281) - UN TOIT POUR TOUS (1810) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

Madame AILLET Blandine (167), Indivision BRY DANNEKER (276), M. ou Mme CARBOU Gérard et Sylvette (190), Monsieur CERDAN Olivier (206), Indivision CIRIA PALOMAR/PIREZ (188), Mademoiselle COUISSINIER Corinne (141), Indivision DA FONSECA/MONTEIRO Fernando et Susana (269), Indivision DRUBIGNY/TERRASSON (220), M. ou Mme DUFRENEY Franck et Elena (139), Monsieur GUNES Bekir (291), M. ou Mme HAFFNER DANIEL OU ALINE (288), Mademoiselle HIERSO Jocelyne (196), Indivision INDIVISION WILBERT (339), M. ou Mme MARTIN - ALRIC Jean Philippe Viviane (177), M. ou Mme MENARD Claude (164), Monsieur PAQUET OSCAR (282), M. ou Mme RIZZI Luigi et Dominique (278), Monsieur SUMA Philippe (184), Indivision TIRMANT/LECOQ (297), Monsieur VARO Patrice (300),

représentant 4592 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit :

M. HERCHIN est désigné pour remplir les fonctions de président(e) de séance.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5408 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5408 tantièmes.

Votes pour : 17 copropriétaire(s) représentant 5408 tantièmes / 5408 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 5408 tantièmes / 5408 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : MME RIGALT

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5408 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5408 tantièmes.

Votes pour : 17 copropriétaire(s) représentant 5408 tantièmes / 5408 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 5408 tantièmes / 5408 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Rapport du syndic pour l'exercice N du 01.09.2020 au 31.08.2021.

Le syndic fait lecture de son rapport de gestion au cours de l'exercice N du 01.09.2020 au 31.08.2021.

Cette année nous avons eu plusieurs campagne travaux:

- Le calorifugeage des canalisations de la chaudière collective avec CRUST ENERGIE a été entièrement pris en charge par les CEE.
- Les travaux de redimensionnement des eaux pluviales et qui ont coûté 96 365 euros ont été entièrement pris en charge par l'assurance dommage-ouvrage.
- Egalement le bâchage au dessus de la place de parking 34, travaux également pris en charge en dommage-ouvrage.

Nous avons re-négocié le contrat d'assurance multirisque de l'immeuble car la cotisation a fortement augmenté depuis plusieurs années. Nous avons pu ramener le contrat au 01.01.2022 à 5 135.40€ au lieu de 7079.01€, soit une économie de 1943.61€.

Nous avons fait un appel d'offre concernant l'entreprise des espaces verts, actuellement sous contrat avec PPJ nous payons à l'année 3825€. Nous avons avec le même cahier des charges consultées les entreprises JEV CONCEPT et ENTRETIEN VERT. Un seul nous a fait parvenir sa proposition et l'autre entreprise a décliné du fait qu'elle ait déjà beaucoup de travail.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01.09.2020 au 31.08.2021 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01.09.2020 au 31.08.2021, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 72 256.16 EUROS TTC.

Soit une dépense supplémentaire de 3685.04€ par rapport au budget prévisionnel voté de 68 570€. Nous notons la hausse de la cotisation d'assurance sur l'exercice. Egalement, PRIMAGAZ ne nous a adressé que des factures d'estimation pour le chauffage. Nous sommes dans l'attente de la facture de consommation et de régularisation. Celle-ci sera comptabilisée sur l'exercice suivant.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5408 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 188 tantièmes / 5408 tantièmes.

PAPIN Bruno et Angelique (188),

Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 5220 tantièmes / 5408 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Soit 5220 tantièmes / 5408 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01.09.2022 au 31.08.2023. Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01.09.2022 et finissant le 31.08.2023 arrêté à la somme de 71 645 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5408 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5408 tantièmes.

Votes pour : 17 copropriétaire(s) représentant 5408 tantièmes / 5408 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 5408 tantièmes / 5408 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1000 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

(Pour mémoire en 2021: 1000€)

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 17 copropriétaire(s) représentant 5408 tantièmes / 10000 tantièmes.

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

Soit 5408 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet l'installation d'un adoucisseur pour l'eau chaude. Devis SEMAGEC. Article 24

Devis joint à la convocation de l'entreprise : SEMAGEC

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : INSTALLATION D'UN ADOUCISSEUR SUR L'EAU CHAUDE

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées : INSTALLATION D'UN ADOUCISSEUR SUR L'EAU CHAUDE

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise SEMAGEC prévue pour un montant prévisionnel de 4 743.25 EUROS TTC,

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 4 743.25 EUROS TTC (rappeler le coût de revient total des travaux) seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 2 APPELS :

50 % soit 2371.62 EUROS exigible le 15.04.2022

50 % soit 2371.62 EUROS exigible le 15.05.2022

Le démarrage des travaux est prévu à la date du suivant planning de l'entreprise.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 173 tantièmes / 5408 tantièmes.
BEAU Eric (173),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 179 tantièmes / 5408 tantièmes.
DAGONEAU Olivier (179),

Votes pour : 15 copropriétaire(s) représentant 5056 tantièmes / 5408 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 5056 tantièmes / 5235 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Mise en concurrence du contrat d'entretien pour les espaces verts: devis de ENTRETIEN VERT. Article 24

L'assemblée générale examine et soumet au vote la proposition du contrat présentée pour l'entretien des espaces verts:

Actuellement sous contrat avec PPJ dont le chapeau des charges est le suivant:

- Tonte des pelouses avec ramassage et évacuation tous les mois (et deux fois par mois au printemps-été)
- Taille des arbres et arbustes trois fois par an.
- Entretien de l'arrosage automatique et mise en route (contrôle tous les mois)
- Ramassage des débris éventuels.

L'assemblée générale accepte le remplacement du prestataire de d'entretien des espaces verts avec l'entreprise ENTRETIEN VERT mais il est demandé de réduire la prestation des tailles des arbres et arbustes 2 fois par an

Ce contrat prendra effet à la résiliation du contrat de PPJ pour une durée de 1 AN.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5408 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5408 tantièmes.

Votes pour : 17 copropriétaire(s) représentant 5408 tantièmes / 5408 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5408 tantièmes / 5408 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Décision de réaliser les travaux permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides. BORNE SOLUTION. Article 24

Conformément à l'article 24-5 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale est informée de l'obligation faite aux syndicats d'inscrire la question des travaux permettant la recharge des véhicules électriques et les conditions de gestion du nouveau réseau.

L'assemblée générale :

- vu la notification des conditions essentielles des devis joints à la convocation,
- après avoir pris connaissance de l'information donnée par le syndic et de l'avis du conseil syndical,

S. H. AS
OR

et après avoir délibéré :

- décide d'effectuer les travaux de modification de l'installation électrique intérieure permettant l'alimentation des emplacements de stationnement en bornes de rechargement.

Après étude des propositions suivantes, l'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise BORNE SOLUTION prévue pour un montant de ZERO EUROS TTC, il n'y aura aucun coût d'investissement pour la copropriété.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5408 tantièmes.

Votes contre : 11 copropriétaire(s) représentant 4179 tantièmes / 5408 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 1229 tantièmes / 5408 tantièmes.

BEAU Eric (173), BIBI BRUNO (269), DAGONEAU Olivier (179), DELOIRE (139), PAPIN Bruno et Angelique (188), RUIZ DOMINGO (281),

Les propriétaires demandent que cette proposition soit soumise à la prochaine assemblée générale avec plusieurs prestataires

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4179 tantièmes / 5408 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Décision de conclure une convention entre le syndicat et le prestataire qui prend en charge l'installation, la gestion, l'entretien ou le remplacement des installations électriques intérieures et des points de charge. BORNE SOLUTION. Article 24

Conformément à l'article R136-3 du CCH, il est proposé à l'assemblée générale la conclusion d'une convention entre le syndicat et un prestataire qui prend en charge l'installation, la gestion, l'entretien ou le remplacement des installations électriques intérieures et des points de charge.

Ce service permettra ainsi que l'indique l'article 24-5 de la loi du 10 juillet 1965, un sous-comptage de l'électricité consommée et la relève de cette consommation électrique, à fin de remboursement auprès du Syndicat des copropriétaires. Le raccordement électrique devra se faire au niveau du Tableau Général Basse Tension jusqu'à chaque emplacement de stationnement pour tout copropriétaire qui en ferait la demande.

Le coût des travaux d'installation restera à la charge de chaque copropriétaire demandeur sauf avis contraire de l'assemblée générale.

En complément, chaque propriétaire devra informer au préalable le syndic de toute installation et transmettre le rapport du repérage amiante avant travaux prévu par l'arrêté du 16 juillet 2019.

L'assemblée générale :

- vu la notification des conditions essentielles des conventions jointes à la convocation,
- après avoir pris connaissance de l'information donnée par le syndic et de l'avis du conseil syndical, et après avoir délibéré :
- Décide de valider la proposition de la société BORNE SOLUTION.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5408 tantièmes.

Votes contre : 11 copropriétaire(s) représentant 4179 tantièmes / 5408 tantièmes.

Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 1229 tantièmes / 5408 tantièmes.

BEAU Eric (173), BIBI BRUNO (269), DAGONEAU Olivier (179), DELOIRE (139), PAPIN Bruno et Angelique (188), RUIZ DOMINGO (281),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4179 tantièmes / 5408 tantièmes.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. **Art.24** : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. **Art.25** : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. **Art.25-1** : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
4. **Art.26** : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. **Art.26.1** : si la majorité de l'article 26 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli l'approbation d'au moins la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à .16h00

DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " 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 1 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 1^{ère} phrase du présent alinéa ".
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

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

Président(e) de séance,

M. HERCHIN -



CITYA ARENA

La Directrice,

BEZZOUH Chantal



Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,

Mademoiselle RIGAULT Sophie



CITYA ARENA

Gestionnaire Copropriété,

DE LA SAUZAY Marie Aimée



S.H. CS
UR