



Le syndic de votre résidence services !

**ASGS - SYNERGESTION**  
**39 Route de FONDELINÉ**  
**PARC DE BRAIS**  
**44600 SAINT NAZAIRE**  
 Tel : 02 52 56 93 25  
 E-Mail : contact@asgs.fr

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

### APPART'CITY DE NIMES 364 ALLEE DE L'AMERIQUE LATINE 30900 NIMES

Le **jeudi 06 janvier 2022** à 14h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis en PRESENTIEL sur la résidence Appart'City NIMES, et en VISIOCONFERENCE (l'ordonnance n°2020-595 du 20 mai 2020)

#### Copropriétaires présents et représentés:

APPART CITY (704) - BASTIEN Christian (88) - BEDOK Alain Chez Me PARREINS Elisabeth (139) - BRAQUET Elisabeth (146) - CALVIGNAC Jean-Louis (65) représentant GOUBEAU Vincent (69), GUEGUEN J-S et BRAZIL C. (83), HACQUARD Edith (77), HERISSEAU Maryse (69), JAUNIN J-Michel (130), LANGUILLAT Arnaud (78), LAPP Raphael (69), LEPARMENTIER Alain (65), MIOT Eric (74), MORIN-PROT Isabelle (69), NIGITA Bernard (145), PETITJEAN Arnaud (136), POSSOZ Christophe (65), RIGAUD Stéphane (83), SOLER Stéphane (78), TANNACHER J-Albert (65), TREMBLAY Fabienne (76) - CHENY Pascale (74) - EMON Jean-Claude (65) représentant ARTO Christophe (69), ASFIR Laurent (65), ASTRUC Christophe (292), AUGEREAU Cyril (69), BASILE Frédéric (110), BOIVIN Mathias (65), CARRIER Thierry (74), COMBEMALE Mylène (65), DAMERY A-Françoise (74), DEN HARTOG Thierry et Evelyne (69), ELDRIDGE Dany et Annabelle (74), EMON Jean-Louis (78), GEORGET Michel (88), GIRARD Thibaut (105), GOMEZ Thierry (74) - HUGOT Philippe (69) - SCI OSTHI - C/O PCI GESTION (820) - THEBAUD-FERNANDES Françoise (131) -

**sont présents ou représentés : 42 / 96 copropriétaires, totalisant  
 5103 / 10000 tantièmes généraux.**

#### Copropriétaires absents ou non représentés :

M. et Mme ABBADI Ahmed-Chakib (20), Melle ALAOUI-SOSSEY Sofia (107), M. BAJAS Julien (78), Melle BERGMANS Cécile (74), M. et Mme BOISSIERE Benjamin (86), M. et Mme BOURGAULT Yannick (130), Mme BRONDY Françoise (65), SCI BUSY BEES 2 Mme DURAND-ROGERS (785), M. CANDASSAMY Octave (65), Société CIC IBERBANCO / GERANCE IMMEUB CCS - CENTRE (70), M. COL Julien Edouard (74), M. et Mme DARUD Gilbert (20), M. et Mme DEBOILLE Thierry (83), Mme DESPRIET Estelle (69), M. et Mme DOTEAU Michel et Sylvie (83), M. ou Mme EHONO - TESSIER Frederic - Christelle (69), M. ELLUL Olivier (46), Mme FONTAINE EBERLE Jocelyne (117), M. et Mme GAUTIER Dominique (69), M. et Mme GAWLOWICZ Didier et Séverine (83), M. et Mme GELLE Pierre-Isodore (99), M. GODARD Samuel (24), M. et Mme GOUARD et HAMERY (65), M. et Mme HEHN Lucien (23), M. HUERGA Laurent (81), M. et Mme HULOT DE COLLART (114), Mme HUYGENS Sophie (78), SCI IACL M. OUADKI (73), Mme JABLONSKI Irène (83), Mme JUHNKE Pascale (78), M. JULIEN Louis (26), M. KERVARREC Sébastien (83), M. et Mme MANIERE André (27), M. et Mme MATHIEU Denis (319), M. et Mme MONTIEL Didier (69), Melle MOREAU Céline (83), M. NYLANDER Arthur (110), M. et Mme ORRADO Franck et Christelle (105), Mme PAGES Catherine (74), M. et Mme PUTTSCHNEIDER et DRACH INDIVISION (74), Melle RIEU Samantha (78), M. et Mme ROUSSEL Jean-Claude (78), M. ROUSSELY Sébastien (74), M. et Mme SABATIER J-Louis (23), SARL SARL DEJA (176), Société SAS CAPIMO 121 (69), Mme SAVARINO Coralie (20), M. SCHICKLER Serge (102), M. SCI MAXINE/ETIENNE Frédéric (79), M. et Mme SCI NOVENIMES (113), Société SCI NOVEO (23), Mme TERPEND Michèle (43), M. et Mme VIDAL Didier (69), M. et Mme VOVOR Emile (69),

**sont absents ou non représentés : 54 / 96 copropriétaires, totalisant  
 4897 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

**01 - Désignation du Président de séance***Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne Monsieur EMON Jean-Claude en qualité de président de séance.

Votent **POUR** : **42** copropriétaires totalisant **5103 / 5103** tantièmes.

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

**02 - Désignation des Scrutateurs***Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne, en qualité de scrutateur et scrutatrice :

- Madame EMON : candidature adoptée à l'unanimité
- Monsieur CLEMENCE Société APPART CITY : candidature adoptée à l'unanimité

Votent **POUR** : **42** copropriétaires totalisant **5103 / 5103** tantièmes.

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

**03 - Désignation du Secrétaire de l'Assemblée***Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale désigne Madame PISCOT Société ASGS en qualité de secrétaire.

Votent **POUR** : **42** copropriétaires totalisant **5103 / 5103** tantièmes.

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

**04 - Désignation des membres du Conseil syndical***Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

Historique :

Le conseil syndical actuellement composé de deux membres : Mr EMON (le Président du Conseil syndical), Mr CALVIGNAC, est appelé à renouveler ses membres pour une durée d'un an à compter de ce jour et ce jusqu'au 06/01/2023.

L'assemblée générale procède à un vote nominatif pour la désignation des membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou des dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967.

Votent **POUR** : **42** copropriétaires totalisant **5103 / 10000** tantièmes.

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

**05 - Election candidature de Mr EMON en qualité de membre du conseil syndical***Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

Il est procédé à un vote pour l'élection de Mr EMON Jean Claude.

Votent **POUR** : **42** copropriétaires totalisant **5103 / 10000** tantièmes.

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

**06 - Election candidature de Mr CALVIGNAC en qualité de membre du conseil syndical***Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

Il est procédé à un vote pour l'élection de Mr CALVIGNAC Jean Louis.

Votent **POUR** : **42** copropriétaires totalisant **5103 / 10000** tantièmes.

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

## 07 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation, soit :

- l'état financier présentant l'état des créances et dettes et la situation financière du syndicat des copropriétaires (annexe 1),
- le compte de gestion général présentant, par nature, les charges et les produits de l'exercice (annexe 2)
- le compte de gestion pour opérations courantes par clés de répartition (annexe 3)
- les travaux et opérations exceptionnelles votés, et clôturés dans l'exercice (annexe 4)
- l'état des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice écoulé (annexe 5),

Approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des recettes et des charges de l'exercice clos le 30/06/2021 arrêtés à 20.933,07 €.

Elle reconnaît que les comptes sociaux étaient joints à la convocation de la présente assemblée.

Votent **POUR** : **42** copropriétaires totalisant **5103 / 5103** tantièmes.

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

## 08 - Quitus au syndic

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice clos le 30/06/2021.

Votent **POUR** : **42** copropriétaires totalisant **5103 / 5103** tantièmes.

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

## 09 - Approbation du budget prévisionnel de l'exercice (N+1) du 01/07/2021 au 30/06/2022

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel détaillé par poste, élaboré par le syndic pour la période du 01/07/2021 au 30/06/2022, pour un montant de 24.624 € TTC.

Elle reconnaît que ce budget était joint à la convocation de la présente Assemblée.

Votent **POUR** : **42** copropriétaires totalisant **5103 / 5103** tantièmes.

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

## 10 - Approbation du budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/07/2022 au 30/06/2023

Conditions de majorité de l'Article 24.

Afin d'autoriser le syndic à procéder aux appels de provisions des charges du budget du prochain exercice, l'Assemblée générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice suivant, à savoir du 01/07/2022 au 30/06/2023 d'un montant de 24.624 € TTC.

Le montant de ce budget sera révisé lors de la prochaine Assemblée générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

Votent **POUR** : **42** copropriétaires totalisant **5103 / 5103** tantièmes.

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

## 11 - Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical sera consulté, à la somme de 1.500 euros TTC.

Votent **POUR** : **42** copropriétaires totalisant **5103 / 10000** tantièmes.

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

## 12 - Montant des marchés nécessitant un appel à la concurrence obligatoire

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale décide que le syndic devra obligatoirement mettre en concurrence au moins deux entreprises avant de conclure des marchés ou contrats excédant un montant de 2.000 euros TTC.

Le syndic précise qu'il s'agit de travaux qui ne sont pas pris en charge par l'assurance.

Votent **POUR** : **42** copropriétaires totalisant **5103 / 10000** tantièmes.  
Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

## 13 - Dispense de l'obligation de mise en concurrence de contrat de syndic

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale décide de dispenser le conseil syndical du caractère obligatoire de la mise en concurrence du contrat de syndic ASGS, s'il ne l'estime pas nécessaire.

Précision étant apportée que, conformément aux dispositions de l'article 21, tout copropriétaire pourra à son initiative personnelle demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

Votent **POUR** : **41** copropriétaires totalisant **5034 / 10000** tantièmes.  
Vote **ABSTENTION** : **1** copropriétaire totalisant **69 / 10000** tantièmes.  
S'est abstenu : HUGOT Philippe (69),  
Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

## 14 - Désignation du Syndic / Approbation du contrat / Pouvoir de signature

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale désigne aux fonctions de syndic la société ASGS sise 125 Rue Gilles Martinet - 34000 MONTPELLIER pour une durée de 1 an, à compter du 01 janvier 2022, période durant laquelle l'assemblée générale sera convoquée.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

Elle approuve les termes du contrat annexé à la convocation et donne mandat au Président pour régulariser le contrat.

Si la majorité de l'article 25-1 de la loi du 10/07/65, modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000, n'est pas atteinte lors de cette première Assemblée Générale, cette mission sera prorogée, conformément aux dispositions du contrat, jusqu'à la tenue d'une deuxième Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

Votent **POUR** : **42** copropriétaires totalisant **5103 / 10000** tantièmes.  
Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

## 15 - Reconduction du fonds de réserve travaux

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Au préalable du vote, il est rappelé que l'assemblée générale en date du 23/11/2020 a voté dans sa 13ème résolution, le réajustement du fonds travaux sur la base de 5 % du budget prévisionnel de l'exercice comptable 2020-2021, pour un montant de 1.223,70 € annuels.

L'assemblée générale doit se prononcer sur le montant de sa reconduction.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide la reconduction du fonds de travaux pour un montant de 1.231,20 € annuels (5 % du budget prévisionnel de l'exercice comptable 2021-2022).

La constitution d'un fonds de travaux est destinée à financer des travaux et dont l'exécution sera décidée par une assemblée générale, qui sera consigné sur un compte séparé, ouvert au nom de la copropriété et dont les intérêts sont également reversés sur ledit compte.

Votent **POUR** : **42** copropriétaires totalisant **5103 / 10000** tantièmes.  
Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

**16 - Point de subdélégation de pouvoirs au syndic et au conseil syndical à l'effet de représenter le syndicat des copropriétaires aux ASL PRINCIPALE NOVEO Kaelis et SECONDAIRE Kaelis - CENTER**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée générale donne pouvoirs de subdélégation au syndic et au conseil syndical, à l'effet de représenter le syndicat des copropriétaires NIMES auprès de l'Association Syndicale Libre PRINCIPALE NOVEO Kaelis et de l'Association Syndicale Libre SECONDAIRE Kaelis - CENTER.

Votent **POUR** : **42** copropriétaires totalisant **5103 / 10000** tantièmes.

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

**17 - Copropriétaires débiteurs - Procédures impayées**

*Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.*

**PROCEDURES DE RECOUVREMENT DES IMPAYEES**

Le syndic soumet à l'assemblée générale un point de suivi des charges impayées, et appelle la mise en place de procédures pour recouvrement, à engager au nom du syndicat, par l'intermédiaire de Maître Mathilde SEBASTIAN, du cabinet d'avocats BPG et avec l'assistance de tout expert amiable.

Il est rappelé le processus de mise en recouvrement des copropriétaires ne payant pas leurs charges avant toutes procédures pour recouvrements de charges impayées.

Lorsqu'un copropriétaire ne paye pas ses charges dans les délais réglementaires, à date d'exigibilité d'Appel de fonds, le syndic de copropriété doit engager les démarches nécessaires pour percevoir les sommes impayées.

**RELANCE SIMPLE (+ 10 jours) :**

Dans un 1er temps, une lettre de rappel est adressée au copropriétaire défaillant, à la charge de la copropriété, notifiant le retard de paiement des charges, la nécessité de procéder au règlement pour la bonne tenue de la trésorerie du syndicat.

**MISE EN DEMEURE (constat de la déchéance du terme + 10 jours) :**

Si l'impayé persiste, et 10 jours après, une lettre recommandée avec accusé de réception lui est adressée par le syndic. Des frais de mise en demeure de 40 euros sont dus au taux légal, par le copropriétaire débiteur qui a 10 jours pour payer le solde des charges restant dues.

Et à défaut de retour de la part du copropriétaire débiteur, et du paiement sous 30 jours (après la première présentation de la lettre recommandée au domicile du copropriétaire), si aucun accord amiable de remboursement de la dette n'a pu être trouvé, le syndic doit engager une procédure de recouvrement à l'issu de la transmission du dossier à Maître Mathilde SEBASTIAN, du cabinet d'avocat BPG ;

Par conséquent, il est possible d'exiger à la fois les charges antérieures (les impayés de charges réclamés qui étaient prévus, et toutes sommes restant dues au titre des exercices précédents après approbation des compte par l'assemblée générale) et les appels provisionnels à venir (les impayés de charges au titre du budget prévisionnel, de travaux non compris dans le budget prévisionnel, de cotisations du fonds de travaux).

## DISPOSITIONS DE LA PROCEDURE DE RECOUVREMENT (par l'intermédiaire de Maître Mathilde SEBASTIAN)

Les frais de procédure sont à la charge du copropriétaire défaillant. Ils comprennent notamment les frais de mise en demeure engagés par le syndic et postaux, de frais d'huissier engagés pour les besoins de la procédure suivant les frais forfaitaires arrêtés comme suit :

- 100 € HT pour la mise en demeure SRU dans l'hypothèse où les diligences de l'avocat porteraient uniquement sur l'envoi de celle-ci;
- 400 € HT dans l'hypothèse où la procédure s'achèverait à l'issue de la procédure de conciliation, comprenant ainsi :
  - \* La mise en demeure SRU,
  - \* La rédaction de la tentative préalable de conciliation au besoin,
  - \* L'audience de conciliation;
- 900 € HT pour la procédure totale comprenant :
  - \* La mise en demeure SRU,
  - \* La rédaction de la tentative préalable de conciliation au besoin,
  - \* L'audience de conciliation au besoin,
  - \* L'assignation en recouvrement,
  - \* L'audience.

En conclusion, si la procédure s'arrête à l'audience de conciliation, les 400 € HT seront à la charge du copropriétaire débiteur. Dans le cas où la procédure est totale, le juge décidera de la somme à régulariser par le copropriétaire défaillant, avec un possible delta à charge du syndic, si l'article 700 ne couvre pas tout.

Les dossiers en recouvrement de charges de copropriété peuvent être soumis devant toutes les juridictions.

Le point est également fait sur le principe d'une saisie des loyers des copropriétaires ayant fait l'objet d'un jugement, qu'après que le syndicat des copropriétaires ait fait valoir l'ensemble des recouvrements prévus par la loi SRU (hors lot vendu par adjudication qui intervient en dernier recours).

Pour rappel, la liste des copropriétaires débiteurs est jointe à la présente convocation en dernière page des annexes comptables.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, prend acte au syndic :

- d'engager au nom du syndicat, en accord avec le conseil syndical, par l'intermédiaire de Maître Mathilde SEBASTIAN, du cabinet d'avocat BPG, les procédures de recouvrement des charges impayées, dans la limite du budget de 900 € HT;
- d'engager au nom du syndicat, en accord avec le conseil syndical, toutes actions extra-judiciaires à l'encontre des copropriétaires.
- de son compte-rendu sur les mesures de mises en oeuvre au cours de l'exercice écoulé et sur la situation des copropriétaires au jour de la présente assemblée (et non plus celle au jour de la clôture annuelle des comptes au dernier jour de l'exercice précédent), sur l'avancement de la procédure conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.
- de son rappel des pouvoirs que lui confère la loi aux fins d'accomplir tous actes, effectuer toutes démarches, prendre toutes mesures aux fins de recouvrer toutes sommes dues par tous moyens et voies de droit.

Votent **POUR** : **42** copropriétaires totalisant **5103 / 10000** tantièmes.  
Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

### 18 - Gestion courante et points divers

Résolution non soumise à un vote.

Le cabinet de syndic ASGS informe l'assemblée générale sur la gestion et les actions effectuées depuis la précédente assemblée générale.

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 16h00.

**Le président**

Monsieur EMON



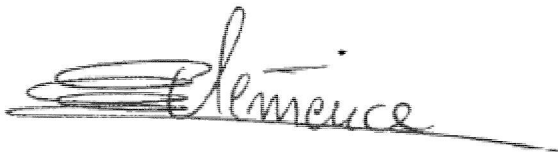
**Le secrétaire**

Madame PISCOT représentant la  
Sté ASGS



**Les scrutateurs**

Monsieur CLEMENCE Société APPART CITY



Madame EMON

