

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

LE CLOS CAMARGUE I

30900 NIMES

Sur convocation adressée par la SAFIM, représentée par Monsieur Erwan GIRAUD, les copropriétaires de l'immeuble situé 7 rue Arnavielle et 272 avenue du Maréchal Juin à NIMES se sont réunis en assemblée générale ordinaire le **vendredi 3 juin 2022** à 16h30, dans les bureaux de la SAFIM, 1 Square de la Bouquerie à NIMES, afin de délibérer sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

Après émargement de la feuille de présence et le comptage des formulaires de vote par correspondance, il apparaît que :

Copropriétaires présents et représentés:

CHARDES Thierry (112) - FONCIERE DE VILLEVERDE (5523 ramenés à 4477 pour les votes) - LA RIVIERE (2347) - LAFFINEUR Damien (115) - MARECHAL (434 - Arrivée à 17h00 en résolution n°2) - VITALBO Annie (105) - XAVAL (393 - Arrivée à 17h15 en résolution n°4)

sont présents ou représentés : 7 / 14 copropriétaires, totalisant 9029 / 10000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

BELMONTE et PLANCHARD Thomas et Bérangère (119), JAFFUEL Alexandra (128), JHILAL Nour-Eddine (107), RAYMOND Quentin (19), SOINS NEMAUSUS (385), VERGUES Guilhem (102), VIDAL Bérangère (111),

sont absents ou non représentés : 7 / 14 copropriétaires, totalisant 971 / 10000 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble LE CLOS CAMARGUE I élit le Président de séance, à savoir : Monsieur CHARAIX Philippe

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant **7156 / 7156** tantièmes.

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

Question n° 02

ELECTION DU OU DES SCRUTATEURS

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble LE CLOS CAMARGUE I élit le(s) Scrutateur(s), à savoir : Monsieur FLORIS Pierre (SCI MARECHAL)

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **7590 / 7590** tantièmes.

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

Question n° 03

ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble LE CLOS CAMARGUE I désigne en qualité de secrétaire de séance LE SYNDIC SAFIM.

Vote(nt) **POUR** : **6** copropriétaire(s) totalisant **7590 / 7590** tantièmes.

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

Question n° 04

APPROBATION DES COMPTES

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble LE CLOS CAMARGUE I, après avoir examiné les documents joints à la convocation et avoir délibéré, approuve les comptes présentés par le Syndic arrêtés à la date du 31/12/2021.

Rappel : les comptes et leurs pièces justificatives peuvent être consultés sur rendez-vous dans les locaux du syndic aux heures d'ouverture de l'agence, dans les six jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : **7** copropriétaire(s) totalisant **7983 / 7983** tantièmes.

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

Question n° 05

QUITUS AU SYNDIC

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble LE CLOS CAMARGUE I, après en avoir délibéré, donne quitus au Syndic de sa gestion pour la période écoulée.

Vote(nt) **POUR** : **7** copropriétaire(s) totalisant **7983 / 7983** tantièmes.

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

Question n° 06

DESIGNATION DU SYNDIC

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

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble LE CLOS CAMARGUE I, après en avoir délibéré, renouvelle la SAFIM en qualité de Syndic jusqu'à la date de l'Assemblée Générale appelé à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1, dernier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965, statuant aux conditions de majorité simple. Son mandat prendra fin au plus tard le 30/06/2023.

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.

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble LE CLOS CAMARGUE I habilite le Président de séance à signer le contrat de Syndic, adopté au cours de la présente assemblée générale, au nom et pour le compte du Syndicat des Copropriétaires.

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.

Vote(nt) **POUR** : **7** copropriétaire(s) totalisant **7983 / 8954** tantièmes.

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

Question n° 07

ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

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

Se portent candidat(e)s :

Monsieur CHARAIX Philippe

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble LE CLOS CAMARGUE I, dans le cadre de l'élection des membres du Conseil Syndical, nomme en qualité de membres de ce Conseil :

Monsieur CHARAIX Philippe

pour une durée d'un an.

Vote(nt) **POUR** : **7** copropriétaire(s) totalisant **7983 / 8954** tantièmes.

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

Question n° 08

ELECTION DU PRESIDENT DU CONSEIL SYNDICAL

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

Les membres du Conseil Syndical nouvellement élus désignent en qualité de Président de ce Conseil :

: Monsieur CHARAIX Philippe

Vote(nt) **POUR** : **7** copropriétaire(s) totalisant **7983 / 8954** tantièmes.

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

Question n° 09

MARCHES ET CONTRATS

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

Montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire.

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble LE CLOS CAMARGUE I décide de fixer à 1 000 € TTC par intervention le montant des marchés et contrats, autres que le contrat de syndic, à partir duquel le conseil syndical devra être consulté, conformément à l'article 21 de la loi.

Vote(nt) **POUR** : **7** copropriétaire(s) totalisant **7983 / 8954** tantièmes.

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

Question n° 10

MISE EN CONCURRENCE (article 21.2 de la loi SRU)

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

Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble LE CLOS CAMARGUE I fixe le montant des contrats concernant les éléments des équipements communs et des marchés, autres que le contrat de syndic, à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire à la somme de 500 € TTC par intervention.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **7983 / 8954** tantièmes.

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

Question n° 11

AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE EN COURS

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble LE CLOS CAMARGUE I, après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation et en avoir délibéré, décide de conserver le budget prévisionnel de l'exercice 2022 voté lors de l'assemblée générale ordinaire précédente :

- La ligne budgétaire d'un montant initial de 25 630 € reste donc fixée à 25 630 €.

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds provisionnels à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues au règlement de copropriété. Cette autorisation sera également employée aux fins des appels provisionnels de l'exercice suivant en l'absence d'une nouvelle assemblée générale.

RAPPEL FONDAMENTAL :

En application de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, avril, juillet et octobre, ou le premier jour de chaque semestre, soit le 1er janvier et le 1er juillet.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **7983 / 7983** tantièmes.

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

Question n° 12

APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DU PROCHAIN EXERCICE

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble LE CLOS CAMARGUE I, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice 2023 à la somme de 24 330 euros.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **7983 / 7983** tantièmes.

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

Question n° 13

RENOUVELLEMENT DU CONTRAT D'ASSURANCE

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble LE CLOS CAMARGUE I, après en avoir délibéré, décide de renouveler le contrat d'assurance souscrit auprès de GAN ASSURANCES.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **7983 / 7983** tantièmes.

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

QUESTIONS DIVERSES :

La façade de l'immeuble côté Avenue du Maréchal Juin présente des risques de chutes du parement en marbre.

Un devis sera demandé à l'entreprise TAULEMESSE pour une réfection de la partie haute de cette façade, devis qui sera soumis à l'approbation du Conseil Syndical.

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 7ème et 8ème 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.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat. Possibilité d'un second vote avec majorité allégée pour les travaux d'amélioration.
4. Art.26-1 : Lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de 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, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 17h45.

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 1ère 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.

Le président

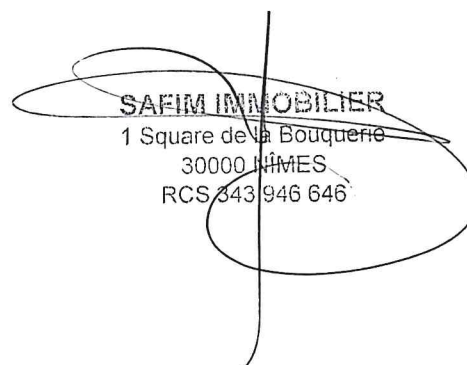
Monsieur CHARAIX Philippe

Les scrutateurs

Monsieur FLORIS Pierre

Le secrétaire

LE SYNDIC



SAFIM IMMOBILIER
1 Square de la Bouquerie
30000 NIMES
RCS 343 946 646