

**PROCES VERBAL
ASSEMBLEE GENERALE
RESIDENCE PODIOLI
DU jeudi 13 juin 2019**

L'an deux mil dix neuf et le jeudi treize juin à dix huit heures quinze s'est réunie l'assemblée générale de la résidence PODIOLI, 15 Place Charles de Gaulle , , sise à 17138 PUILBOREAU, à l'adresse Salle JEAN FILIPPI , Place Jean FILIPPI , 17138 PUILBOREAU sur convocation régulière du syndic.

Les divers documents, objet de délibération, sont déposés sur le bureau de l'Assemblée Générale (Règlement de copropriété, récépissés de la Poste, documents comptables, factures, ainsi que tous les documents de cette copropriété).

Les copropriétaires entrant en séance signent la feuille de présence et, il en résulte que 10 copropriétaires sur 14 sont présents ou représentés, totalisant 6019 / 7696 des parties communes générales.

☞ Sont présents :	6 / 14	copropriétaires totalisant	5035 /	7696
☞ Sont représentés :	4 / 14	copropriétaires totalisant	984 /	7696
☞ Sont absents :	4 / 14	copropriétaires totalisant	1677 /	7696

Dans les résolutions où le copropriétaire LE FOYER (45012001) est majoritaire, son nombre de voix est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires. Ses tantièmes sont donc modifiés conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, article 22, alinéa 2, Journal officiel du 11 juillet modifié par la loi n° 66-1006 du 28 décembre 1966, JO du 29 décembre.

En début de séance le nombre de tantièmes des copropriétaires présents ou représentés est de 6019 sur 7696 soit 78,20 % des tantièmes des copropriétaires convoqués.

Absents n'ayant pas envoyé de pouvoir : CAISSE CCS (951) ; Monsieur CHARTIER Patrick (174) ; Madame LEVAIQUE Perle (276) ; Madame VICENZOTTO Jennifer (276)

1) Nomination du président de l'assemblée(art24)

Candidat(e) :Mme CHARGELEGUE

Le nombre de personnes ayant voté est de 10 totalisant 6019 tantièmes sur 7696.

**Elu président de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.(art24)
Ont voté POUR :6019 tantièmes**

M. MARTY, syndic assure le secrétariat de séance dans les conditions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967.

**LE PRESIDENT DE SEANCE CERTIFIE SINCERE ET VERITABLE LA
FEUILLE DE PRESENCE.
L'ASSEMBLEE GENERALE PEUT VALABLEMENT DELIBERER.**

IL EST PASSE A L'ORDRE DU JOUR

2) Information sur le fonctionnement de la résidence

Le syndic fait un point sur le fonctionnement de la résidence

Un focus est fait sur les nuisances sonores au sein de l'immeuble et l'absence de respect du tri sélectif ou dépôt d'encombrants dans le local poubelles.

Une mise en demeure sera envoyée à la société COMELEC avant le terme de la garantie biennale de bon fonctionnement à propos du dysfonctionnement de l'interphonie et du système vigik.

Voir à faire vérifier l'équilibrage du chauffage avec une vérification des purges dans les appartements au début de la prochaine saison de chauffe.

Décrochage de la réception télé à certaines heures de la journée à faire vérifier.

3) Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2018(art24)

Le nombre de personnes ayant voté est de 10 totalisant 6019 tantièmes sur 7696.

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

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

4) Quitus au syndic(art24)

Le nombre de personnes ayant voté est de 10 totalisant 6019 tantièmes sur 7696.

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêtée au 31/12/2018.

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

5) Nomination du syndic(art25)

Le nombre de personnes ayant voté est de 10 totalisant 6019 tantièmes sur 7696.

L'assemblée générale désigne comme syndic la Société PH2 Immobilier représentée par M. MARTY Hugues Henri Titulaire de la carte professionnelle 'syndic de copropriété' n° CPI 1702 2016 000 010 048 délivrée par la CCI de La Rochelle garantie financière assurée par GALIAN. Le syndic est nommé pour une durée de 1 année qui commencera le 01/07/2019 pour se terminer le 30/06/2020.

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

L'assemblée générale désigne Le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

6) A justement du budget prévisionnel 2019(art24)

Le nombre de personnes ayant voté est de 10 totalisant 6019 tantièmes sur 7696.

L'assemblée générale approuve l'ajustement du budget prévisionnel joint à la présente convocation pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 arrêté à la somme de 41 888,00 euros et sera répartis sur les appels de fonds de juillet et d'octobre 2019

Ont voté POUR : 5482 tantièmes

Ont voté CONTRE : 537 tantièmes

Mr FORT Alain (224) ; M. ou Mme SAPPARRART François (313)

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

7) Budget prévisionnel 2020(art24)

Le nombre de personnes ayant voté est de 10 totalisant 6019 tantièmes sur 7696.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 arrêté à la somme de 42 926,00 euros et sera appelé suivant les modalités ci-après:

Dates	Montants
01/01/2020:	10 731,50 €
01/04/2020:	10 731,50 €
01/07/2020:	10 731,50 €
01/10/2020:	10 731,50 €

Ont voté POUR : 5482 tantièmes
Ont voté CONTRE : 537 tantièmes
Mr FORT Alain (224) ; M. ou Mme SAPPARRART François (313)

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

8) Désignation de nouveaux membres du conseil syndical(art25)

L'assemblée générale 2017 a désignée pour 3 ans Mr SUARAZ , la SA LE FOYER, la SCI KERENT CAILIN membre du Conseil Syndical.

Il est proposé à l'assemblée générale de désigner une ou plusieurs personnes complémentaires en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de un an,

Candidat(e) membre :M. CHEVALIER Philippe

Le nombre de personnes ayant voté est de 10 totalisant 6019 tantièmes sur 7696.

Elu membre du conseil syndical à l'unanimité des voix exprimées.(art25)

Ont voté POUR :6019 tantièmes

Membres élus au Conseil Syndical pour un mandat de un (1) an : M. CHEVALIER Philippe

L'assemblée générale est favorable à la désignation de Mr CHEVALIER comme président du conseil syndical.

9) Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes(art25)

Le nombre de personnes ayant voté est de 10 totalisant 6019 tantièmes sur 7696.

L'assemblée générale autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 25, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

10) Discussion sur la sécurisation de l'immeuble

L'assemblée générale discute des moyens à mettre en place pour améliorer la sécurité de l'immeuble suite aux actes de malveillance et vandalisme rencontrés au cours de l'année par la présence 'd'une petite bande' sévissant autour de l'église.

Il est proposé d'installer un éclairage sur détecteur en extérieur devant la porte d'entrée de l'immeuble.

Il faut installer une plaque de protection au niveau de la porte piétonne intégrée dans la porte automatique d'accès aux parkings en sous-sol.

A prévoir, un devis de caméra surveillance si les actions de malveillances perdurent.

11) A la demande de la SA LE FOYER, demande d'autorisation pour la pose d'une antenne radio mobile à l'arrière du bâtiment(art25)

Le nombre de personnes ayant voté est de 10 totalisant 6019 tantièmes sur 7696.

A la demande de la SA LE FOYER, après discussion et délibération, l'assemblée générale décide d'autoriser la mise en place d'une antenne radio pour améliorer la réception de téléphonie

mobile pour l'agence immobilière nécessitant le percement du mur à l'arrière du bâtiment pour passer un câble (cf photo jointe).

Les travaux de percement seront sous la responsabilité et à la charge exclusive du demandeur

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

12) A la demande de la SA LE FOYER, demande d'autorisation d'occupation et d'aménagement d'une partie commune en petite cour fermée pour le local professionnel n° 8 suivant un projet de micro crèche(art26)

Le nombre de personnes ayant voté est de 10 totalisant 6019 tantièmes sur 7696.

Dans l'optique de la vente du local professionnel n°8, à un acquéreur qui a pour projet la création d'une micro crèche, la SA LE FOYER sollicite par anticipation l'autorisation d'occupation et d'aménagement d'une partie commune située à l'arrière du bâtiment suivant le projet joint d'aménagement d'une petite cour fermée.

Après discussion et délibération, l'assemblée générale autorise l'occupation et l'aménagement d'une partie commune aux conditions suivantes:

-Une convention de mise à disposition sera signée entre le Syndicat des copropriétaires et l'acquéreur/porteur du projet.

-L'autorisation sera limitée à la stricte activité décrite et à l'acquéreur/ porteur du projet: tout changement d'activité ou de propriétaire devra faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation à l'assemblée générale.

-Les aménagements seront sous la responsabilité de l'acquéreur/ porteur du projet et devront être démontables en cas de fin d'activité pour la remise en état initial.

-Les autorisations administratives (communales, commission de sécurité, autres) rendus nécessaires seront sous la stricte responsabilité de l'acquéreur/ porteur du projet.

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

13) A la demande de Mr et Mme SUAREZ, installation d'une climatisation réversible sur leur balcon(art25)

Le nombre de personnes ayant voté est de 10 totalisant 6019 tantièmes sur 7696.

A la demande de Mr et Mme SUAREZ, après discussion et délibération, l'assemblée générale leur autorise le percement du mur permettant la pose d'une climatisation sur leur balcon suivant le projet joint à la convocation.

Les travaux de percement seront à la charge exclusive des demandeurs.

Ont voté POUR : 5482 tantièmes

Ont voté CONTRE : 537 tantièmes

Mr FORT Alain (224) ; M. ou Mme SAPPARRART François (313)

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

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès verbal qui a été signé par le président, les scrutateurs et le secrétaire après lecture.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 20h00



Conformément aux dispositions de l'article 18 du décret du 17 mars 1967, le texte de l'article 42 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965, modifié par la Loi du 31 décembre 1965 et ci-après reproduit :

« Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente Loi entre des Copropriétaires, ou entre un Copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans ».

« 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 deux 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 première phrase du présent alinéa ».

« En cas de modification par l'Assemblée Générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente Loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un Copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 ».

(Loi N° 94-624 du 21 juillet 1994) « Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau Code de Procédure Civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive, est de 150 à 3000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'Assemblée Générale concernant des travaux mentionnés au § c de l'article 26 ».

