

PROCES VERBAL
ASSEMBLEE GENERALE
RESIDENCE PODIOLI
DU mercredi 30 août 2017

L'an deux mil dix sept et le mercredi trente août à quinze heures
s'est réunie l'assemblée générale de la résidence PODIOLI, Place Charles de Gaulle , , sise à
17138 PUILBOREAU, 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 **8**
copropriétaires sur **13** sont présents ou représentés, totalisant **5721 / 7146** des parties
communes générales.

☞ **Sont présents :** 3 / 13 copropriétaires totalisant 577 / 7146

☞ **Sont représentés :** 5 / 13 copropriétaires totalisant 5144 / 7146

☞ **Sont absents :** 5 / 13 copropriétaires totalisant 1425 / 7146

**Le copropriétaire société LE FOYER possédant une quote-part de parties communes
supérieures à la moitié, son nombre de voix est réduit à la somme des voix des autres
copropriétaires.**

**Ses tantièmes passent de 6427 à 3573 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 5721 sur 7146 soit 80,05 % des tantièmes des copropriétaires convoqués.**

Absents n'ayant pas envoyé de pouvoir : M. ou Mme GUIET Adélia (284) ; Madame LEVAIQUE
Perle (276) ; M. ou Mme SAPPARRART François (313) ; Madame VICENZOTTO Jennifer (276) ; M.
ou Mme VIOLLEAU Caroline (276)

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

L'assemblée générale devra nommer un Président de séance.

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

Candidat(e) :Mme LAFENETRE (Société LE FOYER)

Le nombre de personnes ayant voté est de 8 totalisant 5721 tantièmes sur 7146.

Elu président de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.(art24)

Ont voté POUR :5721 tantièmes

**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 la mise en place de la copropriété

Le syndic informe les copropriétaires des règles de fonctionnement en copropriété et de la mise en service de celle-ci.

3) Nomination du syndic(art25)

Le nombre de personnes ayant voté est de 8 totalisant 5721 tantièmes sur 7146.

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 30/08/2017 pour se terminer le 30/06/2018.

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.

4) Désignation du conseil syndical(art25)

Sont candidats au conseil syndical :

SCI KERENT CAILIN, La Société LE FOYER, Monsieur SUAREZ

En vertu de quoi 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 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 :SCI KERENT CAILIN

Le nombre de personnes ayant voté est de 8 totalisant 5721 tantièmes sur 7146.

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

Ont voté POUR :5721 tantièmes

Candidat(e) membre :Société LE FOYER

Le nombre de personnes ayant voté est de 8 totalisant 5721 tantièmes sur 7146.

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

Ont voté POUR :5721 tantièmes

Candidat(e) membre :M. SUAREZ Jean-Louis

Le nombre de personnes ayant voté est de 8 totalisant 5721 tantièmes sur 7146.

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

Ont voté POUR :5721 tantièmes

**Membres élus au Conseil Syndical pour un mandat de trois (3) ans : SCI KERENT CAILIN
- Société LE FOYER - M. SUAREZ Jean-Louis**

5) Détermination de l'exercice comptable(art24)

Le nombre de personnes ayant voté est de 8 totalisant 5721 tantièmes sur 7146.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide d'un exercice comptable du 01/01 au 31/12 de chaque année. Le premier exercice comptable sera du 01/07/2017 au 31/12/2017.

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

6) Budget prévisionnel 2017(art24)

Le nombre de personnes ayant voté est de 8 totalisant 5721 tantièmes sur 7146.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation pour l'exercice du 01/07/2017 au 31/12/2017 arrêté à la somme de 25 190,00 euros et sera appelé suivant les modalités ci-après:

DatesMontants

01/07/2017: 12 595,00 €

01/10/2017: 12 595,00 €

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

7) Budget prévisionnel 2018(art24)

Le nombre de personnes ayant voté est de 8 totalisant 5721 tantièmes sur 7146.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation pour l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018 arrêté à la somme de 44 510,00 euros et sera appelé suivant les modalités ci-après:

DatesMontants

01/01/2018: 11 127,50 €

01/04/2018: 11 127,50 €

01/07/2018: 11 127,50 €

01/10/2018: 11 127,50 €

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

8) Modalités et dates d'appels de fonds(art24)

Le nombre de personnes ayant voté est de 8 totalisant 5721 tantièmes sur 7146.

L'assemblée générale décide d'effectuer 4 appels de fonds par an début janvier, avril, juillet et octobre Pour le 1er exercice comptable, l'appel de fonds aura lieu début septembre.

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

9) Avance permanente prévue au règlement de copropriété(art24)

Le nombre de personnes ayant voté est de 8 totalisant 5721 tantièmes sur 7146.

L'Assemblée Générale, conformément à l'article 35-1 du décret du 17 mars 1967, décide que l'avance permanente de trésorerie prévue à l'article nn du règlement de copropriété sera fixée à 1/6e du budget prévisionnel.

L'Assemblée Générale décide que cette avance sera versée lors d'un appel de fonds spécial de 4166 €

- à la date du 01/10/2017

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

10) Consultation du conseil syndical(art25)

Le nombre de personnes ayant voté est de 8 totalisant 5721 tantièmes sur 7146.

L'Assemblée devra fixer le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire : le montant proposé est de 1000 euros T.T.C.

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

11) Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.(art25)

Le nombre de personnes ayant voté est de 8 totalisant 5721 tantièmes sur 7146.

L'Assemblée devra fixer le montant des marchés et contrats à partir duquel un appel à concurrence par le syndic est rendu obligatoire: le montant proposé est de 1000 euros T.T.C.

A partir de ce montant (prévu par l'organisme certificateur Qualité-France), au moins deux fournisseurs devront être consultés par le syndic.

L'Assemblée exonérera le syndic de toute responsabilité en ce qui concerne la fourniture effective desdits devis du fait de la situation actuelle extrêmement tendue du marché du bâtiment.

L'Assemblée décidera évidemment que le syndic n'aura pas à faire appel à la concurrence pour son propre mandat.

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

12) A la demande de LE FOYER, l'installation d'une climatisation dans les locaux commerciaux avec ' un caisson ' en façade pour le local N°5- lot 40.(art25)

Le nombre de personnes ayant voté est de 8 totalisant 5721 tantièmes sur 7146.

Après discussion et après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide d'autoriser LE FOYER pour l'installation d'une climatisation dans les locaux commerciaux avec ' un caisson ' en façade et notamment pour le local N°5- lot 40 sous réserves des autorisations administratives de la commune de Puilboreau.

Mandat est donné au conseil syndical pour valider l'étude technique qui sera transmise par LE FOYER et l'emplacement sur la façade.

Ont voté POUR : 5087 tantièmes

Ont voté CONTRE : 455 tantièmes

M. ou Mme CARDINEAUD Pascal (231) ; Mr FORT Alain (224)

Se sont ABSTENUS: 179 tantièmes

Mr ENET Jean-Pierre (179)

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

13) Autorisation à donner pour le déploiement du réseau à très haut débit(art24)

Le nombre de personnes ayant voté est de 8 totalisant 5721 tantièmes sur 7146.

Le raccordement à l'internet en très haut débit par fibre optique est possible sur la CDA de La Rochelle. C'est l'opérateur SFR qui a été mandaté pour la mise en place de raccordement sur la CDA de La Rochelle. Le passage du cablage en fibre optique dans les parties communes est gratuit pour les copropriétés. Il est proposé d'autoriser SFR à passer le cablage dans les parties communes des immeubles de la résidence PODIOLI.

L'assemblée générale donne son accord pour le passage du cablage en fibre optique dans les parties communes de la copropriété PODIOLI et mandate le syndic pour signer la convention. Les modalités de passage du cablage devront être validées préalablement aux travaux par le syndic.

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

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 17h15.

Procès verbal certifié conforme : l'original

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 ».