

CABINET GODEFROY GESTION IMMOBILIERE

SAS au capital de 153.000 €

R.C.S. ST MALO 435 037 296

ADMINISTRATEUR DE BIENS

24 avenue Jean Jaurès
Tél : 02.99.56.10.35

35400 SAINT-MALO
Fax : 02.99.56.99.21

20

BAIE DES CORSAIRES
Rue des Cyprès - Rothéneuf
35400 SAINT MALO

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 25 janvier 2003

Le 25 janvier 2003 à 9H00, se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière du Syndic, les copropriétaires de l'immeuble sis : Rue des Cyprès - Rothéneuf - 35400 SAINT MALO.

Le bureau est composé de la manière suivante :

Président de Séance
Assesseur
Secrétaire

Mr SAUVÉE (élu à l'unanimité)
Mr MARTEL (élu à l'unanimité)
Mr ROULLIAUX du Cabinet GODEFROY
GESTION IMMOBILIERE (élu à l'unanimité)

Le bureau étant ainsi constitué, le Président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que 56 copropriétaires représentant 4.265 tantièmes sur 9.916 tantièmes constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents ou représentés.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

M. Mme AUBE (74), BERTAU (72), BERTIAU (115), BESNARD J.P. (73), BESNARD Michel. (73), BIENVENU (11), BLANCHARD (92), BLANDEL (128), BOHUON (85), BOINOT (53), BOUTROS (12), BRETON (88), BRIZARD (74), BUTIN (82), CHICOINE (85), CHRISTIE (131), CORBEL (70), CORBIC (54), COTTIN (81), DATH (74), DEVE (131), DIEULOT L. (16), DIEULOT M.L. (16), DUBEILLON (50), DUQUEMIN (15), FEUILLET (85), FOUCAT (112), GAUDIN D. (87), GAUTIER (98), GRAY (82), GUERIN (193), GUERINEAU (59), GUYOT (85), HELEU (89), HOUILLE (79), HUCHET DE QUENETAINE (98), HURTAUT (70), LABRUSSE (11), LARIVE (86), LE FEUVRE (73), MARTIN (82), MAYADOUX (61), MAYOUTE (50), MELLIER (75), MICHEL (86), MILLET (102), MOREL (22), MORIN (58), MOSELLE (85), MOTTAIS (100), MUNDT (133), PASQUIER (84), PERRIN (63), PESTOURIE (74), PRODHOMME (89), RIGAL (71), RIOCHE (190), RISSEN (61), ROYER (80), S.C.I. LEGUIDE (94), S.C.I. LES MINQUIERS (75), S.C.I. POIVER (61), SEARLE (50), SERRAND (53), SHEPHERD (192), SIMON (65), TREHU (80), TURPIN (82), WICTORIN (190), WILSON (81)

Soit un total de 5.651 tantièmes découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

L'assemblée générale aborde ensuite l'ordre du jour :

345

CR

1 - Travaux effectués :

- remplacement du grillage de la piscine
- remplacement du bardage bois du local piscine
- mise en place d'un caniveau autour de la piscine (en cours)
- Changement des étiquettes de boîtes aux lettres (en cours)
- mise en place des boîtes à eaux (en cours)
- remplacement des luminaires détériorés (en cours)
- résiliation de l'assurance de l'immeuble. ancien contrat : 4600,00 € / an – nouveau contrat : 3800,00 € / an

L'assemblée générale remercie le conseil syndical pour son travail, et en particulier Mr SEVELLEC en sa qualité de Président du conseil syndical.

L'assemblée générale partage l'avis du syndic sur la qualité des prestations de Mr DUPUY.

2 - Point sur les dossiers "dommage ouvrage"

Au jour, de l'assemblée générale, les sinistres « dommage ouvrage » non soldés concernent les déclarations du 10/05/2001 et du 06/06/2002.

Tous les travaux préconisés par l'expert ont été chiffrés et commandés.

Ils sont réalisés au compte goutte par les entreprises qui sont relancées régulièrement par le syndic suivant les indications de Mr DUPUY.

3 - Point sur la procédure en cours

Une vingtaine de sinistre en « dommage ouvrage » ont été instruits depuis la construction de l'immeuble. Certains ont été intégralement indemnisés, d'autres ne l'ont été qu'à hauteur de 60 % dans la mesure où un des assureurs représentant les 40 % restant est en liquidation.

La Cie ACRE a été chargée d'instruire les sinistres et d'engager un recours en se substituant à la copropriété ; ceci en vue de récupérer les sommes restantes.

Les 40 % en suspens s'élèvent au jour de l'assemblée générale à la somme de 19.736,12 €.

La Cie ACRE a engagé un recours pour les dossiers les plus importants, et notamment :

- l'infiltration dans le garage de Mr MAISSIAN faisant l'objet d'un litige sur les méthodes et sur la prise en charge des travaux nécessaires
- l'infiltration par l'angle sud ouest du bâtiment D
- les coulures des joints des fenêtres (pour simplifier les choses, l'entreprise est en liquidation)
- la réfection du portique faisant l'objet d'un litige sur l'intervenant

L'enjeu de ces recours s'élèvent à 12.991,52 €.

La copropriété a pré-financé les travaux nécessaires en utilisant la « poire à soif » du compte sinistre pratiquement épuisé à ce jour. Dans l'attente de l'issue des recours d'ACRE, les travaux restant devront être pré-financés soit dans les charges, soit en utilisant une partie du compte SICAV. C'est l'objet de la résolution 10.

4 - Approbation des comptes clos au 31/12/2002

a) Il est proposé la résolution suivante :

« L'assemblée générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, approuve les comptes clos au 31/12/2002 présentés par le syndic. »

Cette résolution mise aux voix, est **ADOPTÉE** à l'unanimité des voix exprimées.

b) Il est proposé la résolution suivante :

« L'assemblée générale confirme, conformément à l'article 18.1 de la loi du 10 juillet 1965, que les comptes peuvent être vérifiés par tous les copropriétaires dans la quinzaine précédant l'assemblée générale sur rendez-vous au bureau du syndic. »

Cette résolution mise aux voix, est **ADOPTÉE** à l'unanimité des voix exprimées.

5 - Quitus au syndic pour sa gestion

Il est proposé la résolution suivante :

« L'assemblée générale donne plein et entier quitus au Cabinet GODEFROY GESTION IMMOBILIERE pour sa gestion de la période écoulée. »

Cette résolution, mise aux voix, est **ADOPTÉE** ainsi qu'il suit :

POUR : 4.021/4.178èmes.

CONTRE : M. Mme CHARTIER (85), MASSIEUX (72), soit un total de 157/4.178èmes.

ABSTENTIONS : Mme CHAUVEL, soit un total de 87èmes.

6 - Renouvellement du mandat de syndic - Fixation de sa durée et du montant des honoraires selon projet de contrat joint.

Il est proposé la résolution suivante :

« L'assemblée générale renouvelle le mandat de Syndic au profit du Cabinet GODEFROY GESTION IMMOBILIERE, jusqu'à l'Assemblée Générale destinée à approuver les comptes clos au 31/12/2003 et à renouveler le mandat du syndic. Cette assemblée générale se tiendra dans les six mois de la date d'arrêté comptable. Le mandat est donné selon des honoraires conformes au projet de contrat diffusé avec la convocation, à savoir et entre autres 9 064,73 € H.T. par an.

Le syndic précise que le poste « carnet d'entretien » ne sera pas facturé.

Il est rappelé les précédents engagements, à savoir :

- visite du syndic une fois par mois
- réponse sous un mois au courrier des copropriétaires.

La prochaine assemblée générale se tiendra, sauf contrordre, le 31 janvier 2004.»

Cette résolution, est mise aux voix :

POUR : 4.212/9.916èmes.

ABSTENTIONS : M. QUARTIER DIT MAIRE, soit un total de 53/9.916èmes.

7.15

CR

La majorité de l'article 25 n'est pas atteinte, mais le total des votes favorables étant supérieur ou égal au tiers des voix du syndicat, cette résolution est soumise au vote en deuxième lecture immédiate à la majorité de l'article 24 conformément aux dispositions de l'art. 25-1 de la loi du 10/07/1965.

Cette résolution est **ADOPTÉE** en deuxième lecture suivant un vote identique.

Départ à 10 heures 45 de la S.C.I. L'ANSE MITAN (69èmes), ce qui porte le nombre de présents ou représentés à 55 copropriétaires représentant 4.143/9.916èmes des charges générales.

7 - Renouvellement du conseil syndical

Il est proposé la résolution suivante :

« L'assemblée générale, après avoir délibéré, nomme en qualité de membres du conseil syndical :

- Mr CHAUVIN (élu : POUR : 4.212/9.916 – ABSTENTION : M. QUARTIER DIT MAIRE : 53/9.916)
- Mr MARTEL (élu : POUR : 4.212/9.916 – ABSTENTION : M. QUARTIER DIT MAIRE : 53/9.916)
- Mme SAUVEE (élue : POUR : 4.212/9.916 – ABSTENTION : M. QUARTIER DIT MAIRE : 53/9.916)
- Mr BEUNARD (élu : POUR : 4.212/9.916 – ABSTENTION : M. QUARTIER DIT MAIRE : 53/9.916)
- Mr GRENET (élu : POUR : 4.212/9.916 – ABSTENTION : M. QUARTIER DIT MAIRE : 53/9.916)
- Mr SEVELLEC (élu : POUR : 4.212/9.916 – ABSTENTION : M. QUARTIER DIT MAIRE : 53/9.916)

Les informations seront centralisées chez Mr SEVELLEC. »

8 - Montants des marchés et contrats

a) Modalités de consultation du conseil syndical

Il est proposé la résolution suivante :

« L'assemblée générale fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical devra être consulté, à la somme de 1.000,00 €.»

Cette résolution, est mise aux voix :

POUR : 4.090/9.916èmes.

ABSTENTIONS : M. QUARTIER DIT MAIRE, soit un total de 53/9.916èmes.

La majorité de l'article 25 n'est pas atteinte, mais le total des votes favorables étant supérieur ou égal au tiers des voix du syndicat, cette résolution est soumise au vote en deuxième lecture immédiate à la majorité de l'article 24 conformément aux dispositions de l'art. 25-1 de la loi du 10/07/1965.

Cette résolution est **ADOPTÉE** en deuxième lecture suivant un vote identique.

b) mise en concurrence des marchés ou contrats :

Il est proposé la résolution suivante :

« L'assemblée générale décide que la mise en concurrence des marchés et contrats sera lancée à partir de la somme de 4.000,00 € ; étant entendu que le conseil syndical sera consulté.»

mn

Cette résolution, est mise aux voix :

POUR : 4.090/9.916èmes.

ABSTENTIONS : M. QUARTIER DIT MAIRE, soit un total de 53/9.916èmes.

La majorité de l'article 25 n'est pas atteinte, mais le total des votes favorables étant supérieur ou égal au tiers des voix du syndicat, cette résolution est soumise au vote en deuxième lecture immédiate à la majorité de l'article 24 conformément aux dispositions de l'art. 25-1 de la loi du 10/07/1965.

Cette résolution est **ADOPTÉE** en deuxième lecture suivant un vote identique.

9 - Vote du budget

Il est proposé la résolution suivante :

« L'assemblée générale, après en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice à la somme de 67.500,00 €. Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté. Il est rappelé que les appels de fonds sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil soit les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre. »

Cette résolution mise aux voix, est **ADOPTÉE** à l'UNANIMITE des voix exprimées.

10 - Affectation du fonds commun de placement

Le fonds commun de placement s'élève à 30.220,89 €. Il est demandé à l'assemblée générale de statuer sur son affectation.

Il est proposé la résolution suivante :

« L'Assemblée générale, après avoir délibéré, décide de conserver le fonds commun de placement en prévision du financement de la réfection des boiseries. »

Cette résolution mise aux voix, est **ADOPTÉE** à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

11 - Création d'un fonds destiné aux travaux d'entretien et de conservation des parties communes (loi du 21/07/1994)

Il est proposé la résolution suivante :

« L'Assemblée générale, après avoir délibéré, décide de ne pas créer de fonds destiné aux travaux d'entretien et de conservation des parties communes. »

Cette résolution mise aux voix, est **ADOPTÉE** à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

12 - Adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement (art.49 L10/07/1965 créé par la loi S.R.U. du 13/12/2000)

Il est proposé la résolution suivante :

« L'Assemblée générale, après avoir délibéré, décide de ne pas engager d'étude en vue des adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement. »

Cette résolution mise aux voix, est **ADOPTÉE** à l'UNANIMITE des voix exprimées.

13 - Décision de missionner un maître d'œuvre pour le diagnostic des boiseries et pour le suivi de leur remise en état selon proposition de Mr THIEBART - Financement

Il est proposé la résolution suivante :

« L'assemblée générale, après avoir délibéré :

* décide de missionner un maître d'œuvre en vue d'effectuer un diagnostic technique des boiseries, et d'obtenir ses préconisations chiffrées. L'assemblée générale annuelle pourra alors statuer sur les travaux préconisés.

* retient la proposition de Mr THIEBART, ingénieur bâtiment, s'élevant à 3.100,00 € H.T.

* autorise le syndic à procéder selon la clé de répartition « charges bâtiment », aux appels de fonds nécessaires aux paiements.

En cas de mutation sur un lot avant la date de l'appel définitif, il est demandé au syndic d'appeler au copropriétaire vendeur, la totalité de la quote-part correspondante. »

Cette résolution, mise aux voix, est **ADOPTÉE** ainsi qu'il suit :

POUR : 3.820/4.143èmes.

CONTRE : M. Mme CHAUVEL (87), GRENET (84), MASSIEUX (72), PANTHOU (80), soit un total de 323/4.143èmes.

14 - A la demande de Mr LEFEBVRE, mise en place d'un chemin dallé entre la piscine et le bâtiment H

Il est proposé la résolution suivante :

« L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de ne pas effectuer les travaux de mise en place d'un chemin dallé entre la piscine et le bâtiment H, mais de renforcer la pelouse à cet endroit (engrais). »

Cette résolution, mise aux voix, est **ADOPTÉE** ainsi qu'il suit :

POUR : 4.090/4.143èmes.

CONTRE : M. Mme M. QUARTIER DIT MAIRE, soit un total de 53/4.143èmes.

J.Y.S

12

15 - A la demande de Mme WALTER, amélioration de l'éclairage des escaliers du garage sous réserve de faisabilité technique

Il est proposé la résolution suivante :

« L'assemblée générale, après avoir délibéré :

* décide d'effectuer les travaux d'amélioration de l'éclairage des escaliers menant au garage. Les travaux pourront être effectués par Mr DUPUY.

* autorise le syndic à procéder selon la clé de répartition « charges générales », au financement dans les charges. »

Cette résolution mise aux voix, est **ADOPTÉE** à l'UNANIMITE des Copropriétaires présents ou représentés.

16 - Adoption d'un budget pour la réfection du bardage bois du local piscine (20 € / m² - surface estimée à 45 m²)

Mr DUPUY a entrepris la réfection du bardage bois du local piscine. Il convient de prévoir le coût d'achat du bois.

Il est proposé la résolution suivante :

« L'assemblée générale, après avoir délibéré :

* décide d'effectuer les travaux de réfection du bardage bois du local piscine.

* adopte un budget maximum de 900,00 € T.T.C. pour l'achat du bois.

* autorise le syndic à procéder selon la clé de répartition « charges générales », au financement dans les charges.

En cas de mutation sur un lot avant la date de l'appel définitif, il est demandé au syndic d'appeler au copropriétaire vendeur, la totalité de la quote-part correspondante. »

Cette résolution mise aux voix, est **ADOPTÉE** à l'UNANIMITE des Copropriétaires présents ou représentés.

17 - Autorisation à donner à Mr CABARBAYE, propriétaire du lot 162 d'installer un store extérieur côté mer dans une teinte proche de celle du mur.

Il est proposé la résolution suivante :

« L'assemblée générale, après avoir délibéré autorise Mr CABARBAYE, propriétaire du lot 162 à installer un store extérieure côté mer dans une teinte proche de celle du mur, sous réserve de :

- faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art et à ses frais

- souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux. »



Cette résolution, est mise aux voix :

POUR : 3.509/9.916èmes.

CONTRE : M. Mme CALLOC'H (84), CHAUVEL (87), GRENET (84), LESPINASSE (95), MASSIEUX (72), PANTHOU (80), UNTERSEE (132), **soit un total de 634/9.916èmes.**

La majorité de l'article 25 n'est pas atteinte, mais le total des votes favorables étant supérieur ou égal au tiers des voix du syndicat, cette résolution est soumise au vote en deuxième lecture immédiate à la majorité de l'article 24 conformément aux dispositions de l'art. 25-1 de la loi du 10/07/1965.

Cette résolution est **ADOPTÉE** en deuxième lecture suivant un vote identique.

18 - Uniformisation des étiquettes de boîtes aux lettres

Mr DUPUY se charge d'uniformiser les étiquettes des boîtes aux lettres à l'aide d'une titreuse récemment achetée à cet effet.

19 - Rappels :

L'assemblée générale rappelle quelques indications :

- fermeture des arrivées d'eau et des compteurs électriques en cas d'absence
- Barrières des jardinets : respect de la hauteur des haies et de la couleur "vert jardin"

20 - Discussion libre et suggestions :

A la demande de Mme TEULADE un rappel est effectué sur plusieurs articles du règlement de copropriété :

- art. 18 : ne pas laisser de linges ni de draps aux fenêtres et balcons
- art. 20 : veiller à ne pas être à l'origine de nuisances sonores (en particulier la nuit)
- art. 34 : les parties communes ne doivent pas être utilisées pour les repas ni pour le bronzage

Le syndic informe les copropriétaires de l'obligation de prendre en charge l'eau froide de Mr DUPUY.

Le syndic informe les copropriétaires qu'une canalisation d'alimentation en eau encastrée dans la dalle a rompu et fait l'objet actuellement d'une réparation en passant cette canalisation en apparent.

Un devis est en cours pour le remplacement des volets. Dès réception du devis, une note avec un bulletin d'inscription sera adressé aux copropriétaires.

Il est rappelé aux copropriétaires :

- de ne pas laisser divaguer les chiens sur la résidence afin que les pelouses ne soient pas souillées
- de veiller à la vitesse aux abords de la résidence
- d'attirer l'attention des locataires sur les règles de vie en copropriété

Un courrier sera adressé à la mairie pour :

- qu'un passage piéton soit mis en place entre les deux ensembles de bâtiments
- que la vitesse de la rue des cyprès soit limitée à 30 km / h avec mise en place de panneaux

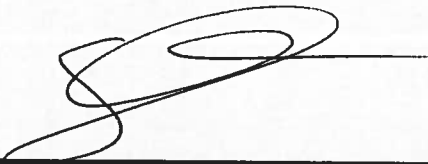
L'assemblée générale décide de supprimer le 1/3 des bacs à fleurs pour consolider les autres dans le cadre du budget voté lors des précédentes assemblées générales.

Ouverture de la piscine :

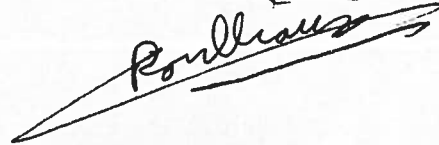
1. La piscine est ouverte chaque année du 10 juin au 10 septembre.
2. En fonction des opportunités qu'offrent le calendrier et le climat, le syndic, sur proposition du conseil syndical, pourra avancer l'ouverture ou retarder la fermeture de la piscine.
3. Les organisateurs de locations au sein de la résidence devront tenir compte de ces décisions dans leurs présentations. En aucun cas, ils ne sauraient fonder de recours éventuels à l'encontre des décisions.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 13H00.

LE PRESIDENT



LE SECRETAIRE



Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,
et de l'article 14 de la loi n° 85 1470 du 31 décembre 1985.

« 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. »

Cette opposition devra être faite par assignation devant le tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble.

Extrait de l'article 35-IV de la 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 matière dilatoire ou abusive, est de 1.000 F. à 20.000 F. lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe « c » de l'article 26. »