

CABINET GODEFROY GESTION IMMOBILIERE

SAS au capital de 153.000 €

R.C.S. ST MALO 435 037 296

Syndic de copropriété - Administrateur de biens - Transaction

24 avenue Jean Jaurès

35400 SAINT-MALO

Tél : 02.99.56.10.35

Fax : 02.99.56.99.21

20
BAIE DES CORSAIRES
Rue des Cyprès - Rothéneuf
35400 SAINT MALO

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 6 mars 2004

Le 6 mars 2004 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 CABARBAYE (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 69 copropriétaires représentant 5.262 tantièmes sur 9.883 tantièmes constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents ou représentés.

A l'ouverture de la séance sont absents et non représentés les personnes dont les noms suivent :

M. AUBE (74), BERTIAU (115), BESNARD J.P. (73), BESNARD Ma. (11), BESNARD Mi. (73), BIENVENU (11), BLANDEL (128), BODIN (12), BRETON (88), BRIZARD (74), BUTIN (82), CHICOINE (85), CHRISTIE (131), COMMUNAL (53), COPINE (80), CORBIC (54), COTTIN (81), COURTES (82), DIEULOT L. (16), DIEULOT M.L. (16), DUBEILLON (50), DUQUEMIN (15), FEUILLET (85), FOUCAT (112), GAUTIER (98), GRAY (82), GUERIN (193), GUERINEAU (59), HELEU (89), HOUILLE (79), HUCHET DE QUENETAIN (98), LABRUSSE (11), LARIVE (86), LE FEUVRE (73), MAYADOUX (61), MILLET (102), MOREL (22), MOSELLE (85), MUNDT (135), OLLIVIER (58), PANTHOU (80), PASQUIER (95), POIRIER (64), PRODHOMME (89), RIOCHE (190), RISSEN (61), ROYER (80), SCI LEGUIDE (94), SCI LES MINQUIERS (16), SCI POIVER (61), SERRAND (53), SHEPHERD (192), SIMON (53), THOMAS (3), TREHU (80), TURPIN (82), WALTER (125), WICTORIN (190), WILSON (81)

Soit un total de 4.621 tantièmes découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

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

Carte professionnelle délivrée par la préfecture d'Ille et Vilaine - Gestion 322 288 GM - Transaction 623 133 TM
Caisse de garantie de la Caution Mutuelle du Crédit Immobilier de France - 120, rue Cardinet - 75017 PARIS
Assurance en R.C.P. - Cbt Thomas-Poilvet - B.P. 46 - 22110 ROSTRENEN - adhérent M.M.A. 111598274

521

rk

1 - Approbation des comptes clos au 31/12/2003

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 31/12/2003 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 précédent l'assemblée générale sur rendez-vous au bureau du syndic. »

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

2 - Quitus au syndic pour sa gestion pour l'exercice clos au 31/12/2003

Il est proposé la résolution suivante :

« L'assemblée générale donne plein et entier quitus au Cabinet GODEFROY GESTION IMMOBILIERE pour sa gestion pour l'exercice clos au 31/12/2003. »

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

POUR : 5.011/5.175èmes.

CONTRE : M. MASSIEUX (72), BLANCHARD (92), soit un total de 164/5.175èmes.

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

3 - 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 31/12/2004 et à renouveler le mandat du syndic. Cette assemblée générale se tiendra dans les six mois suivant 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 9 291,35 € H.T. soit 11 112,45 € T.T.C. par an.

Une copropriétaire demande que soit précisée que le syndic se rendra sur l'immeuble au moins une fois par mois. Le syndic précise qu'il se rendra sur l'immeuble autant de fois que nécessaire.»

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

POUR : 5.188/9.883èmes.

J. L. S.

CR

Il est proposé la résolution suivante :

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

- Mr CHAUVIN (élu : POUR : 5.135/9.883 – ABSTENTION : M. CALLOC'H (53^{ème}), DATH (74^{ème}))
- Mr MARTEL (élu : POUR : 5.135/9.883 – ABSTENTION : M. CALLOC'H (53^{ème}), DATH (74^{ème}))
- Mme CHAUVEL (élue: POUR : 5.135/9.883 – ABSTENTION : M. CALLOC'H (53^{ème}), DATH (74^{ème}))
- Mr BEUNARD (élu : POUR : 5.135/9.883 – ABSTENTION : M. CALLOC'H (53^{ème}), DATH (74^{ème}))
- Mr GRENET (élu : POUR : 5.135/9.883 – ABSTENTION : M. CALLOC'H (53^{ème}), DATH (74^{ème}))
- Mr SEVELLEC (élu : POUR : 5.135/9.883 – ABSTENTION : M. CALLOC'H (53^{ème}), DATH (74^{ème}))
- Mme CABARBAYE (élue: POUR : 5.135/9.883 – ABSTENTION : M. CALLOC'H (53^{ème}), DATH (74^{ème}))

Les informations seront centralisées chez Mr SEVELLEC. »

- 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 64.300,00 €. 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.

- Autorisation à donner à Mr et Mme PROD'HOMME, propriétaire du lot 406, d'installer une véranda

Il est proposé la résolution suivante :

« L'assemblée générale, après avoir délibéré refuse l'installation d'une véranda aux motifs suivants :

- respect de l'harmonie de l'immeuble
- impossibilité de construire sur un terrain dont on est pas propriétaire : le terrain est une partie commune qu'il fasse l'objet ou non d'une jouissance exclusive
- l'assemblée générale du 25/02/1995 a imposé dans sa 5^{ème} résolution le respect d'une démarche pour une telle demande. »

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

POUR :4.196/9.883èmes.

CONTRE : M. BOUTROS (12), CAILLARD (85), DATH (74), LE BIHAN (58), LEFEBVRE (73), MAISSIAN (85), PARIS (74), ZAMORD (54), **soit un total de 515/9.883èmes.**

ABSTENTIONS : M. CORBEL (70), FORTIER (84), GAULT (74), LE TIEC (91), MICHEL (86), RENOUF (85), THOMAS M.J. (61), **soit un total de 551/9.883èmes.**

775

ou représentés à 70 copropriétaires représentant 9.991/9.883èmes des charges générales.

Départ à 11 heures de Mr GRENET (84èmes), ce qui porte le nombre de présents ou représentés à 69 copropriétaires représentant 5.267/9.883èmes des charges générales.

7 - Travaux de réfection des boiseries selon étude de Mr THIEBART - Financement

L'assemblée générale est informée par Mr THIEBART des travaux nécessaires.

Il est proposé la résolution suivante :

« L'assemblée générale, après avoir délibéré :

* décide d'effectuer les travaux suivants :

- remplacement des garde-corps dégradés des escaliers et terrasses
- remplacement des garde-corps dégradés des balcons et lucarnes
- réparation des lucarnes et protection éventuelle par habillage zinc à valider par le conseil syndical
- reprise des portiques et réfection des charpentes d'auvent endommagées
- réparation du bardage bois sur les murs de façades, remise en peinture
- réparation et protection des poutres ou habillage bois en linteau
- remise en peinture des ouvrages bois en façade

* mandate le conseil syndical pour le choix des solutions techniques et des devis définitifs

* mandate Mr THIEBART pour la phase « consultation des entreprises » et prend acte des honoraires fixés contractuellement à 3,5 % H.T. du montant H.T. du devis le moins cher obtenu pour chaque lot de travaux

* mandate Mr THIEBART pour la phase « suivi des travaux » et prend acte des honoraires fixés contractuellement à 4 % H.T. du montant H.T. des travaux

* prend acte de la souscription d'une assurance « dommage ouvrage » obligatoire fixée à 1,85 % des travaux (hors peinture) y compris la maîtrise d'œuvre

* décide de confier la mission S.P.S. coordinateur de sécurité rendue obligatoire par l'intervention simultanée de plusieurs corps de métier à Mr THIEBART suivant des honoraires fixés contractuellement à 1 % H.T. du montant H.T. des travaux

* prend acte des frais de gestion administrative fixés à 1,5 % H.T. du montant T.T.C. des travaux (y compris maîtrise d'œuvre, assurance, et S.P.S.)

* adopte un budget maximum de 470.000 € T.T.C. pour l'exécution de ces travaux.

* autorise le syndic à procéder selon la clé de répartition « charges générales », aux appels de fonds nécessaires au paiement pour les honoraires de maîtrise d'œuvre jusqu'à la consultation des entreprises incluse

mission S.P.S., assurance D.O. et frais de gestion), comme suit :

- 1/3 au début des travaux du bâtiment
- 1/3 en cours de travaux
- 1/3 à la fin des travaux du bâtiment

* décide d'utiliser pour le financement d'une partie des travaux le fonds de placement qui s'élève au 31/12/2003 à 30.727 €.

* prend acte que la réparation des boiseries privatives (volets, portes, fenêtres) est à l'initiative et à la charge de chacun mais que pour respecter l'harmonie de la copropriété, toutes les boiseries (qu'elles soient privatives ou communes) seront remises en peinture. Le coût de cette remise en peinture sera répartie suivant la clé de répartition de chaque bâtiment concerné.

Compte tenu du délai de consultation des entreprises, les travaux pourraient démarrer en octobre 2004 pour une fin de travaux en juin 2006. Les travaux seront interrompus en juillet et août.

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 : 3.975/5.044èmes.

CONTRE : M. BOUTROS (12), CAPPELLE (82), CHARTIER (85), CORBEL (70), DOUDARD (69), GAULT (74), LE BRIGNONEN (81), LECOMTE (68), LEFEBVRE (73), MASSIEUX (72), MAYOUTE (50), PARIS (74), PESTOURIE (74), TEULADE (53), UNTERSEE (132), **soit un total de 1.069/5.044èmes.**

ABSTENTIONS : M. FORTIER (84), MAISSIAN (85), ZAMORD (54), **soit un total de 223èmes.**

8 - Discussion libre et suggestions

* Les copropriétaires ayant fait remplacer leurs volets sans qu'ils soient repeints sont invités à mettre en œuvre une couche d'impression en attendant les travaux de remise en peinture. Le produit pouvant être utilisé est le suivant : 1 couche de « Texwood » dilué dans 5% d'eau disponible chez « SEIGNEURIES » - Z.I. Sud Est - Rue des Landelles - 35510 CESSON SEVIGNE - 02.99.32.20.21

* 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

* 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
- qu'ils doivent fermer leur compteur d'eau en leur absence pour éviter des fuites d'eau

* **Ouverture de la piscine :**

1 La piscine est ouverte chaque année du 12 juin au 12 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, étant précisé que l'ouverture de la piscine nécessite plusieurs jours de traitement et préparation.
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.

* Il sera demandé à Mr DUPUY d'intervenir pour couper les ronces le long du bâtiment G.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après élargement 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.»