

# 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 12 mars 2005

Le 12 mars 2005 à 10H00, 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 :

Présidente de Séance

Scrutateur

Secrétaire

Mme LECOMTE (élue à l'unanimité)

Mr LEFEUVRE (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 entrant en séance, que 53 copropriétaires représentant 4.112 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), BERTAU (72), BERTIAU L. (115), BESNARD J.P. (73), BESNARD Ma. (11), BESNARD Mi. (73), BIENVENU (11), BLANDEL (128), BODIN (12), BOUTROS (12), BRETON (88), BRIZARD (74), BUTIN (82), CAILLARD (85), CHICOINE (85), CHRISTIE (131), COMMUNAL (53), CORBEL (73), CORBIC (54), COTTIN (81), COURTES (82), COURTIN (84), DAO DUY (50), DIEULOT L. (16), DIEULOT M.L. (16), DUBEILLON (50), FEUILLET (85), FOUCAT (112), GAUDIN B. (72), GAUDIN D. (87), GAUTIER (98), GRAY (82), GUERIN P. (193), GUERINEAU (59), GUYOT (85), HELEU (89), HOUILLE (79), HUCHET DE QUENETAINE (98), HURTEAU (73), LABRUSSE (11), LARIVE (86), LE BIHAN (58), MACHET (87), MAISSIAN (85), MAYADOUX (61), MAYOUTE (50), MELLIER (75), MILLET (102), MOSELLE (85), MOTTAIS (100), MUNDT (135), OLLIVIER (58), PANTHOU (80), PASQUIER (95), PERDRIERE (85), PESTOURIE (74), POIRIER (14), QUARTIER DIT MAIRE (65), RIOCHE (190), RISSEN (61), ROYER (80), SAVARY (73), SCI LEGUIDE (94), SCI POIRIER (61), SEARLE (50), SERRAND (53), SHEPHERD (192), SIMON (53), THOMAS M. (3), TREHU (80), TURPIN (82), WALTER (125), WICTORIN (190), WILSON (81)

Soit un total de 5.771 tantièmes découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

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

## 1 - Approbation des comptes clos au 31/12/2004

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 31/12/2004 présentés par le syndic. »

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

**POUR : 3.660èmes.**

**ABSTENTIONS : M. CALLOC'H (84), LEFEBVRE (73), LE TIEC (91), MASSIEUX (72), UNTERSEE (132), soit un total de 452èmes.**

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 31/12/2004

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 31/12/2004. »

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

**POUR : 3.512/4.044èmes.**

**CONTRE : M. CALLOC'H (84), COPINE (80), LEFEBVRE (73), LE TIEC (91), MASSIEUX (72), UNTERSEE (132), soit un total de 532/4.044èmes.**

**ABSTENTIONS : M. BERTHIAU J., soit un total de 68èmes.**

## 3 - Renouvellement du mandat de syndic - Fixation de sa durée et du montant des honoraires selon projet de contrat

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 31/12/2005 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 9 569,98 € H.T. soit 11 445,70 € T.T.C. par an pour la gestion courante.»

Cette résolution, est mise aux voix :



**POUR : 3.506/9.883èmes.**

**CONTRE : M. CALLOC'H (84), COPINE (80), LEFEBVRE (73), LE TIEC (91), MASSIEUX (72), PARIS (74), UNTERSEE (132), soit un total de 606/9.883èmes.**

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.

#### **4 - 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 à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés)
- Mme CHAUVEL (élu à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés)
- Mr BEUNARD (élu à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés)
- Mr SEVELLEC (élu à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés)
- Mme CABARBAYE (élu à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés)

Les informations seront centralisées chez Mr SEVELLEC. »

#### **5 - Vote du budget**

Il est proposé la résolution suivante :

« L'assemblée générale, après en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice du 01/01/2005 au 31/12/2005 à la somme de 66.000,00 €. 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<sup>er</sup> janvier, avril, juillet et octobre. »

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

« L'assemblée générale adopte également le budget pour l'exercice du 01/01/2006 au 31/12/2006 à la somme de 66.000,00 €. »

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

**6 - A la demande de Mme DUBOIS MOREL, étude du problème d'étanchéité de la terrasse entraînant des infiltrations dans son parking**

Il est proposé la résolution suivante :

« L'assemblée générale, après en avoir délibéré :

\* décide de missionner Mr THIEBART, le maître d'œuvre et expert bâtiment chargé du suivi des travaux de boiseries, pour étudier le problème d'étanchéité affectant le parking de Mme DUBOIS MOREL, et également celui de Mr BLANCHARD

\* prend note que Mr THIEBART sera rémunéré à la vacation pour cette étude. »

\* autorise le syndic à financer cette vacation sur le fonds de réserve obtenu à l'époque de l'indemnisation

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

**POUR : 3.512/4.044èmes.**

**CONTRE : M. MASSIEUX, soit un total de 72/3.575èmes.**

**ABSTENTIONS : M. CAPELLE (82), CHARTIER (85), DATH (74), LEFEBVRE (73), LE TIEC (91), UNTERSEE (132), soit un total de 537èmes.**

**7 - Discussion libre et suggestions :**

**Rappel sur l'utilisation de la piscine** (présence de matières organiques relevés par la D.D.A.S.S.) : il est rappelé aux utilisateurs que le bac pour se rincer les pieds à l'entrée de la piscine est un obstacle qui doit être franchi et non pas évité. Le système de fermeture du portillon de la piscine sera étudié.

**Télévision numérique** : Afin d'éviter l'éclosion de paraboles individuelles, les copropriétaires sont informés de l'arrivée de la télévision numérique hertzienne courant 2005.

**Avancement des travaux de remise en état des boiseries** : les travaux progressent comme prévu. Une réunion hebdomadaire de chantier se tient en présence du maître d'œuvre, des copropriétaires volontaires, des entreprises, du gardien et du syndic. A cette occasion, les éventuels problèmes sont passés en revue.

Le syndic demandera à Mr DUPUY de repeindre les numéros des parkings aériens.

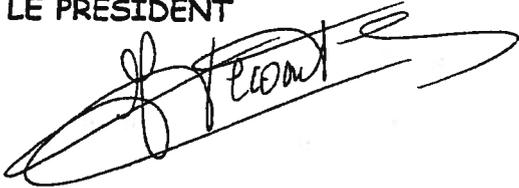
Le syndic écrira à la Mairie pour que les plantations de l'avenue de la Varde entre la résidence et la mer soient taillées pour restituer la vue. Le syndic insistera sur le fait que ces plantations sont gênantes pour la sécurité à la sortie des garages.

L'assemblée générale demande aux résidents d'éviter d'étendre du linge à l'extérieur.

Les copropriétaires sont invités à fermer leurs compteurs d'eau en leur absence pour éviter d'éventuels dégâts des eaux.

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 12h30

LE PRESIDENT



LE SCRUTATEUR



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. »

JL  
OLF