

# CABINET C.I.B. GESTION IMMOBILIERE

SAS au capital de 405.000 €

R.C.S. ST MALO 435 037 296

**Syndic de copropriété - Administrateur de biens - Transaction**

26 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 mai 2007

Le 12 mai 2007 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

Mr HOUILLE (élu à l'unanimité)

Scrutateur

Mr LE FEUVRE (élu à l'unanimité)

Secrétaire

Mr ROULLIAUX du Cabinet C.I.B. 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 émarginée par chaque copropriétaire entrant en séance, que 65 copropriétaires représentant 5.183 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. ALIX (12), AUBE (74), BERTAU (72), BERTIAU (115), BESNARD J.P. (73), BESNARD Michel. (73), BLANDEL (128), BOUCHER (62), BRIZARD (74), BUTIN (82), CHICOINE (85), CHRISTIE (131), CORBEL (73), COTTIN (81), COURTES (82), COURTIN (84), DATH (74), DAVID (135), DEVIN (61), DIEULOT M.L. (16), FEUILLET (85), FORTIER (84), FRANKREICH (74), GAUTIER (98), GUERIN (193), GUERINEAU (59), GUYOT (85), HAINAUT (14), HELEU (89), HUCHET DE QUENETAINE (15), JAMIN (64), LABRUSSE (11), LARIVE (86), LARRIEU (190), LE BIHAN (58), LE BRIGNONEN (81), LEBON (11), MACHET (87), MAYADOUX (61), MICHEL (86), MILLET (102), MOSELLE (85), MOTTAIS (100), OLELE (83), OLLIVIER (58), PASQUIER (95), PEARCE (53), PESTOURIE (74), ROUAULT (16), ROYER (80), SCHULTZ (87), SCI LE GUIDE (94), SCI POIVER (61), SEARLE (50), SERRAND (53), SHEPHERD (192), SIMON (53), THOMAS M. (3), TREHU (80), TURPIN (82), WILSON (81), soit un total de 4.700 tantièmes découlant de la feuille de présence émarginée et signée par les membres du bureau.

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

### 1 - Approbation des comptes clos au 31/12/2006

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 31/12/2006 présentés par le syndic. »

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

**POUR : 5.025èmes.**

**ABSTENTIONS : M. GILLET (85), LEFEBVRE (73), soit un total de 158èmes.**

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.

## 2 - Quitus au syndic pour sa gestion pour l'exercice clos au 31/12/2006

Il est proposé la résolution suivante :

« L'assemblée générale donne plein et entier quitus au Cabinet C.I.B. GESTION IMMOBILIERE pour sa gestion pour l'exercice clos au 31/12/2006. »

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

**POUR : 4.266èmes.**

**CONTRE : M. BLANCHARD (92), BOISGONTIER (84), COMMUNAL (53), MASSIEUX (72), THOMAS M.J. (61), soit un total de 362èmes.**

**ABSTENTIONS : M. CABARBAYE (60), COPINE (80), GILLET (85), LEFEBVRE (73), UNTERSEE (132), SCI DES CORSAIRES (125), soit un total de 555èmes.**

## 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 C.I.B. GESTION IMMOBILIERE. Ce renouvellement prend effet au 12 mai 2007, pour se terminer à la date de la prochaine assemblée générale qui se tiendra au plus tard le 30 juin 2008 ; ceci afin de satisfaire à l'obligation légale de convoquer dans les six mois l'assemblée générale chargée d'approuver les comptes clos au 31/12/2007 et de renouveler le mandat du syndic.

Le mandat est donné selon des honoraires conformes au projet de contrat diffusé avec la convocation, à savoir et entre autres 10 054,48 € H.T. soit 12 025,16 € T.T.C. par an pour la gestion courante.»

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

**POUR : 4.338/9883èmes.**

**CONTRE : M. HURTAUT (73), LEFEBVRE (73), soit un total de 146/9883èmes.**

**ABSTENTIONS : M. BLANCHARD (92), CABARBAYE (60), COMMUNAL (53), COPINE (80), GILLET (85), MASSIEUX (72), UNTERSEE (132), SCI DES CORSAIRES (125), soit un total de 699/9883èmes.**

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.

CR

#### 4 - Renouveaulement du conseil syndical - Appel à candidature

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 (élue à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés)
  - Mr BEUNARD (élu à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés)
  - Mme CABARBAYE (élue à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés)
  - Mr HURTAUT (élu à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés)
  - Mr HOUILLE (élu à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés)

#### 5 - 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 mise aux voix, est **ADOPTÉE** ainsi qu'il suit :

**POUR : 4.838/9883èmes.**

**CONTRE : M. COMMUNAL (53), LEFEBVRE (73), soit un total de 126/9883èmes.**

**ABSTENTIONS : M. COPINE (80), GILLET (85), ZAMORD (54), soit un total de 219/9883èmes.**

##### 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»

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

**POUR : 4.838/9883èmes.**

**CONTRE : M. COMMUNAL (53), LEFEBVRE (73), soit un total de 126/9883èmes.**

**ABSTENTIONS : M. COPINE (80), GILLET (85), ZAMORD (54), soit un total de 219/9883èmes.**

#### 6 - Vote du budget

Il est proposé la résolution suivante :

« L'assemblée générale, après en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice du 01/01/2007 au 31/12/2007 à la somme de 75.000,00 €. 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** ainsi qu'il suit :

**POUR : 4.972èmes.**

**CONTRE : M. COMMUNAL (53), LEFEBVRE (73), soit un total de 126èmes.**

**ABSTENTIONS : M. GILLET, soit un total de 85èmes.**

Il est proposé la résolution suivante :

« L'assemblée générale, après en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice du 01/01/2008 au 31/12/2008 à la somme de 77.000,00 €. 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** ainsi qu'il suit :

**POUR : 4.972èmes.**

**CONTRE : M. COMMUNAL (53), LEFEBVRE (73), soit un total de 126èmes.**

**ABSTENTIONS : M. GILLET, soit un total de 85èmes.**

#### **7 - Adoption d'un budget pour le remplacement du tracteur tondeuse (environ 4.000 €)**

Il est proposé la résolution suivante :

« L'assemblée générale, après avoir délibéré, adopte un budget de 4.000 € pour le remplacement du tracteur tondeuse en fin de vie. Mr UNTERSEE et LE FEUVRE proposent leur assistance pour le choix du modèle. »

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

**POUR : 5.076èmes.**

**ABSTENTIONS : M. COMMUNAL (53), ZAMORD (54), soit un total de 107èmes.**

#### **8 - Présentation du diagnostic établi par Mr THIEBART concernant le ravalement des façades et l'étanchéité de la dalle des parkings sous-sol. Décision de le missionner pour la consultation des entreprises**

Mr THIEBART présente son diagnostic ainsi que ses préconisations.

Il est proposé la résolution suivante :

« L'assemblée générale, après avoir délibéré :

\* décide de missionner le cabinet LANTERNIER & THIEBART pour établir le cahier des charges, la consultation des entreprises, l'analyse des offres et la présentation lors d'une nouvelle assemblée générale, et ce pour les travaux suivants :

- ravalement des façades
- étanchéité de la dalle des parkings sous-sols

\* décide de confier la direction des travaux au Cabinet LANTERNIER-THIEBART et Associés suivant des honoraires fixés contractuellement à 20.000,00 € T.T.C.

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

Le syndic précise qu'en cas de mutation sur un lot, le paiement des provisions pour ces travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité. Cette exigibilité est déterminée par la date de l'appel de fonds. »

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

**POUR : 3.873èmes.**

**CONTRE :** M. BOHUON (85), COMMUNAL (53), GILLET (85), GIRET (83), GRENET (84), HURTAUT (73), LESPINASSE (95), MAISSIAN (85), PANTHOU (145), RIGAL (86), SAVARY (73), SCI DES CORSAIRES (125), TEULADE (53), ZAMORD (54), **soit un total de 1.179èmes.**

**ABSTENTIONS :** M. BESNARD Marcel (11), CAPELLE (82), GAULT (74), **soit un total de 167èmes.**

Mr GUERIN, propriétaire du logement 502 demande que son logement soit retiré du projet de ravalement. L'assemblée générale s'y oppose au motif de la conservation de l'harmonie de l'ensemble de la copropriété dont font partie les pavillons.

L'assemblée générale demande que les infiltrations subies par le logement de Mr DUCHEMIN soient traitées en urgence indépendamment de cette résolution.

## 9 - 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** ainsi qu'il suit :

**POUR : 4.528/9.883èmes.**

**CONTRE :** M. BOISGONTIER (84), CAILLARD (85), CALLOCH (84), CAPELLE (82), **soit un total de 335/9.883èmes.**

**ABSTENTIONS :** M. BESNARD Marcel (11), DUBOIS (11), GAULT (74), GILLET (85), MAISSIAN (85), ZAMORD (54), **soit un total de 320/9.883èmes.**

## 10 - Discussion libre et suggestions

### \* Assurance de l'immeuble :

Le syndic souscrit un contrat d'assurance pour les parties communes.

Les copropriétaires occupant ont l'obligation de souscrire une assurance pour leurs locaux.

Les copropriétaires bailleurs ont l'obligation de vérifier que leurs locataires ont souscrit une assurance pour leurs locaux ; en réclamant une attestation d'assurance tous les ans.

### Consignes à transmettre par les propriétaires à leurs locataires :

Utilisation de la piscine, compte tenu des résultats des analyses, obligation de porter des slips de bains afin d'éviter des problèmes sanitaires.

Interdiction de mettre du linge aux fenêtres, ainsi que des séchoirs sur les pelouses

Fermeture des compteurs d'eau en cas d'absence pour éviter les dégâts des eaux suite à des ruptures de canalisation qui se multiplient

Interdiction des véhicules sur les allées et pelouses

Problème récurrent des chiens lâchés sur les pelouses (déjections sur des aires de jeux potentielles de vos enfants)

Jeux de ballons à distance des jardins et logements.

\* Réception de la télévision à améliorer.

\* Cour de tennis à démousser

\* Courrier à adresser à la Mairie pour tailler les haies du camping cachant la vue sur Mer. 

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 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.»*

