



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

14, rue Levavasseur
35800 DINARD
Fax : 02.99.56.99.21

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

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 22 novembre 2008

Le 22 novembre 2008 à 09H30, 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
Scrutateur
Secrétaire

Mr LÉ FEUVRE (élu à l'unanimité)
Mr BERTHIAU (élu à l'unanimité)
Mr ALLOUET 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 émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que 76 copropriétaires représentant 6 355 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 :

ALIX (12), BERTAU (72), BERTIAU (115), BESNARD Jean-Pierre (73), BESNARD Michel (73), BRETON (88), BRIZARD (74), BUTIN (82), CAILLARD (85), CHICOINE (85), COPINE (80), COTTIN (81), COURTIN-LOBAO (84), DAO DUY (50), DATH (74), DIEULOT (16), DUBOIS (11), ERIGNOUX (82), FRANKREICH (74), GAUTIER Gilles (98), Ind. GAUTIER ou LELIEVRE (75), GUERINEAU (59), GUYOT (85), HUCHET DE QUENETAINE (15), LABRUSSE (11), LARIVE (86), LERAY (56), MAISSIAN (85), MAYADOUX (61), MORIN (58), MOSELLE (85), OLELE (83), OLLIVIER (58), PEARCE (53), PRODHOMME (89), ROCHE (82), ROUAULT (16), ROYER (80), SCI KER GED'MAAN (190), SCI LE GUIDE BAIE DES CORSAIRES (94), SCI POIVER (61), SEARLE (50), SERRAND (53), SHEPHERD (192), SIMON (53), SOUQUET (58), TEULADE (53), THOMAS (3), TREBULLE (14), TREHU (80), WILSON (81),

Soit un total de 3 528 tantièmes découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

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

JB Ref 1A

1 - Rapport d'activité du conseil syndical depuis son élection le 21 juin 2008

Le conseil syndical élu lors de l'Assemblée Générale du 21 juin 2008 s'est réuni trois fois depuis cette date (les 30 août, 2 septembre et 25 octobre).

Il a, conformément à la loi, élu son président en la personne de Alain UNTERSEE, résidant au bâtiment B, appartement 176.

Nous vous en rappelons la liste de ses membres :

- Madame Lydie CORDIER, bâtiment D, appartement 301
- Madame Sophie LARRIEU, bâtiment K, pavillon 501
- Madame Gabrielle PESTOURIE, bâtiment A, appartement 35
- Monsieur Jean-Pierre HOUILLE, bâtiment G, appartement 1014
- Monsieur Yann MILLET, bâtiment I, appartement 1102
- Monsieur Alain UNTERSEE, bâtiment B, appartement 176

Le conseil syndical peut être joint par email à l'adresse suivante : csbaiedescorsaires@gmail.com.

En cas d'urgence exclusivement, vous pouvez joindre son président au 06 85 76 36 35.

Les comptes rendus des trois réunions du conseil syndical sont visibles à la loge de Monsieur DUPUY, gardien.

Lors de ses réunions de travail, le conseil syndical a réexaminé l'urgence et la nature des travaux de ravalement et d'étanchéité, et a décidé de proposer à l'assemblée des copropriétaires un nouveau calendrier de travaux, étalé sur plusieurs années, ainsi qu'une approche technique différente, en vue de garantir au final un rapport prestations/prix satisfaisant. D'où la résolution N° 2 figurant à l'ordre du jour, qui est exclusive de la résolution N° 3, issue du vote de l'Assemblée Générale du 21 juin 2008.

A noter que le conseil syndical a été assisté lors de chaque réunion par plusieurs copropriétaires apportant leurs expériences et leurs compétences. Ils en sont chaleureusement remerciés.

Les membres du conseil syndical se tiennent à votre disposition pour répondre à toutes vos questions d'ici l'assemblée du 22 novembre. Pour la bonne efficacité, ils vous remercient par avance d'adresser vos pouvoirs, dans le cas où vous ne seriez pas en mesure d'y assister.

Monsieur DUCHEMIN demande à ce que la coursive située au dessus de son logement soit traitée au plus tard au printemps 2009, en ce qui concerne la réfection de son étanchéité, pour mettre un terme aux infiltrations qu'il subit.

Le syndic est en attente de nouveaux devis comparatifs qu'il soumettra au conseil syndical.

Arrivée à 10H30 de Mr et Mme PRODHOMME(89) et SCI KER GED'MAAN (190) ce qui porte le nombre de présents ou représentés à 78 copropriétaires totalisant 6 634/ 9 883èmes des charges générales.

2 - Proposition par le conseil syndical, d'un calendrier d'exécution des travaux, objets de la précédente assemblée générale

Après explication du président du conseil syndical, et sous condition suspensive de la confirmation du vote des travaux par l'assemblée à la majorité qualifiée pour chaque tranche des travaux, il est proposé la résolution suivante :

« Les travaux seront exécutés de manière ordonnée et progressive :

- Phase 1 : étanchéité des balcons et terrasses individuels en étage
- Phase 2 : ravalement des façades
- Phase 3 : réfection des terrasses sur garage

Un plan d'exécution budgété sera adressé à la prochaine assemblée annuelle, avec différents scénarios, tenant compte du degré d'urgence technique de chacune des phases évoquées, et de leur coût.

La phase 3 qui concerne la réfection des terrasses sur garage fera l'objet d'une étude séparée et ne sera pas traitée lors de la prochaine assemblée générale. »

Cette résolution mise aux voix, est **ADOPTÉE** à la majorité de l'article 24 ainsi qu'il suit :

POUR : 6 364/6 634èmes.

CONTRE : CORBEL (85), FEUILLET (85), HELEU (89), LEBON (11), soit un total de 270/6 634 mes.

3 - Ravalement des façades et réfection de l'étanchéité des terrasses et balcons individuels, selon le rapport de consultation du cabinet Lanternier & Thiébart, variante retenue par l'Assemblée Générale du 21/06/2008, mise au vote

Cette résolution est sans objet compte tenu du vote de la résolution précédente.

Le syndic rappelle que les travaux diagnostiqués par le cabinet LANTERNIER-THIEBART ne concernent pas qu'un simple entretien esthétique des façades. Il s'agit de remédier à des pathologies qui fragilisent l'étanchéité des façades. Les enduits extérieurs sont en effet usés, et de nombreuses fissures apparaissent.

4 - Demande de Mme BOUCHER, propriétaire du logement 404, pour la réalisation d'une veranda face à la mer en rez de chaussée du Bâtiment E suivant descriptif joint

Cette demande n'est pas recevable, la totalité du sol de la copropriété étant une partie commune à tous les copropriétaires, la jouissance exclusive d'un jardinet n'y autorise pas l'édification d'une construction.

Résolution non votée.

5 - Demande de Mr et Mme MILLET, propriétaires du logement 1102 (bâtiment I), d'installation de deux volets vélux sur les fenêtres de toit suivant courrier joint

Il est proposé la résolution suivante :

« L'assemblée générale, après avoir délibéré autorise Mr et Mme MILLET, propriétaires du logement 1102 (bâtiment J) à effectuer des travaux d'installation de deux volets vélux sur les fenêtres de toit, sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur et aux dispositions du règlement de copropriété
- 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 mise aux voix, est **ADOPTÉE** à la majorité de l'article 25 ainsi qu'il suit :

POUR : 6 634/9 883èmes.

6. - Remplacement du Bow window des appartements 204 et 210, au bâtiment C, en raison d'infiltrations d'eau, compte-rendu du cabinet Lanternier & Thiébart joint

Il est proposé la résolution suivante :

« L'assemblée générale, après avoir délibéré :

* décide d'effectuer les travaux de réfection de l'étanchéité du Bow Window des appartements 204 et 210 du bâtiment C, en raison des infiltrations d'eau répétées

, dès que possible

* adopte un budget maximum de 5 000€ T.T.C. et autorise le syndic à passer commande après consultation d'autres entreprises, et accord du conseil syndical

* autorise le syndic à procéder selon la clé de répartition "charges bâtiment C", aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

A la facturation

Le syndic précise qu'en cas de mutation sur un lot, le paiement des provisions pour ces frais 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 est votée suivant la clé de répartition "charges bâtiment C". Il est totalisé 10 copropriétaires représentant 862/1 000èmes des charges "bâtiment C"

Cette résolution, mise aux voix, est **ADOPTÉE** à la majorité de l'article 24 ainsi qu'il suit :

POUR : 862/862èmes.

7 - Demande de Madame ERIGNOUX, appartement 906, d'installer des volets roulants aux fenêtres des chambres

Il est proposé la résolution suivante :

« L'assemblée générale, après avoir délibéré autorise Madame ERIGNOUX, propriétaires du logement 906 (bâtiment F) à effectuer des travaux d'installation de volets roulants aux fenêtres des chambres, sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur et aux dispositions du règlement de copropriété
- 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 mise aux voix, est **ADOPTÉE** à la majorité de l'article 25 ainsi qu'il suit :

POUR : 6 573/9 883èmes.

ABSTENTIONS : THOMAS, soit un total de 61/9 883èmes.

Cette résolution permet à tout copropriétaire de réaliser une installation identique sans en faire la demande expresse en assemblée générale. Une demande par courrier simple au syndic suffira pour en avoir l'autorisation.

8 - Point sur les problèmes de réception de la télévision

Il s'agit d'obtenir un maximum d'informations sur les différents problèmes de réception télévisuelle dans la copropriété afin de déterminer la démarche à suivre.

Il est demandé aux copropriétaires concernés par ces problèmes de réception d'en faire une description au syndic pour qu'il puisse missionner une entreprise spécialisée pour établir un diagnostic précis, et procéder aux réparations ou aménagements nécessaires, sous le contrôle du conseil syndical.

Un questionnaire est joint à cet effet au présent procès verbal.

9 - Point sur la dégradation des peintures sur les boiseries extérieures

Communication du rapport du cabinet LANTERNIER & THIEBART à la suite de la visite du 23/09/2008 avec l'entreprise FOUGERAY, durant laquelle il a été constaté que les peintures de mauvaise tenue sont de couleur bleu turquoise, rouge foncé et vert foncé, appliquées sur un support ancien, sur les faces les plus exposées, c'est-à-dire Sud et Ouest.

Il y a été rappelé qu'il s'agissait d'un choix de la copropriété de ne pas remplacer toutes les boiseries au moment de ces travaux.

La garantie de 5 ans assurée par le fournisseur de peinture, LEWIS, ne vaut que sur les parties de boiseries qui avaient été remplacées.

Le conseil syndical propose d'établir une déclaration à l'assurance souscrite pour ces travaux.

En attente également d'une proposition commerciale de reprise de peinture par l'entreprise FOUGERAY et son fournisseur.

L'assemblée des copropriétaires n'accepte pas le diagnostic du cabinet LANTERNIER-THIEBART suite à la visite du 23 septembre 2008 à la résidence. Il est incomplet puisqu'il ne reprend pas de manière détaillée chaque anomalie observée, par bâtiment. Les copropriétaires demandent alors de mettre en œuvre la responsabilité du maître d'œuvre. Le syndic demandera au cabinet LANTERNIER-THIEBART de lui justifier sa prestation.

Une déclaration sera faite à l'assurance souscrite dans le cadre de ces travaux.

10 - Discussion libre et suggestions

* Rappel sur les assurances de l'immeuble :

La copropriété est couverte par un contrat d'assurance qui couvre les différents sinistres pour les parties communes et pour les parties immobilières même privatives (parquet, carrelage, faux-plafonds, cloisons, etc.).

Les copropriétaires occupant ont l'obligation de souscrire une assurance multirisques habitation pour leur logement couvrant pour tous les sinistres uniquement leurs parties mobilières (meubles et embellissements) et couvrant également leur responsabilité civile.

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

Des copropriétaires demandent à ce que soit étudiée la possibilité d'installer une borne WIFI collective dans la résidence.

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 12H15.

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. »