

RECU 25 MAI 2009

**RESIDENCE BAIE DES CORSAIRES**  
**Rue des Cyprès - Rothéneuf 35400 SAINT MALO**

**PROCES VERBAL DE**  
**L'ASSEMBLEE GENERALE**  
**DU 25 avril 2009**

Le 25 avril 2009 à 9h30, se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière du Syndic, les copropriétaires de l'immeuble sis : Rue des Cyprès – Rotheneuf – 35400 SAINT-MALO

Le bureau est composé de la manière suivante :

|                     |                                                                 |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Président de séance | -Monsieur J.P. Houillé (élu à l'unanimité)                      |
| Scrutateurs         | -Monsieur Y. Millet et Madame G. Pestourie (élus à l'unanimité) |
| Secrétaire          | -Madame S. Larrieu (élue 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 les copropriétaires suivants, représentant 7090 tantièmes sur 9883 tantièmes constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents ou représentés :

BERTHELOT, BERTHIAU, BESNARD, BLANCHARD, BLANDEL, BOHUAN, BOISGONTIER, BOUCHER, BRETON, BROSSAY-BREUX, CABARBAYE, CALLOCH, CARNET, CAPELLE, CHARTIER, CHAUVEL, CHAUVIN, CHICOINE, COLLET, COMMUNAL, COPINE, CORBEL, CORBIC, CORDIER, DAO DUY, DATH, DAVID, DEVE, DEVIN, DOUDARD, DUCHEMIN, DUMONT-SAULQUIN, FONTAINE, FORTIER, FRANKREICH, GARNIER, GAUDIN, GAUDIN, GAULT, GAUTIER-LELIEVRE, GAYOU, GRENET, GUERIN, HELEU, HOUILLE, JAMIN, KAUFFMANN, LAROCHE, LARRIEU, LE BRIGNONEN, LE FEUVRE, LE TIEC, LEBON, LECOMPTE, LEFEBVRE, MACHET, MAISSIAN, MARIE, MASSIEUX, MAYADOUX, MICHEL, MILLET, MORIN, MOTTAIS, OLLIVIER, PASQUIER, PERDEREAU, PERDRIERE, PESTOURIE, PETIT-FINCK, PRODHOMME, RIGAL, ROYER, SAVARY, SCHMITZ, SCHULTZ, SEITE, TEULADE, THOMAS, UNTERSEE, VIGEON, WILSON, ZAMORD.

Le bureau constate que les copropriétaires suivants sont absents et non représentés :

ALIX, BERTAU, BERTIAU, BESNARD, BESNARD, BEUNARD, BRIZARD, BUTIN, CAILLARD, COTTIN, COURTIN-LOBAO, DIEULOT, DUBOIS, ERIGNOUX, FEUILLET, GAUTIER, GILLET, GIRET, GUERINAU, GUYOT, HUCHET DE



QUENETAIN, HURTAUT, LABRUSSE, LARIVE, LEGUIDE, LERAY, LESPINASSE,  
MOSELLE, OLELE, PEARCE, PERRIN, POIVER, ROCHE, ROUAULT, SEARLE,  
SERRAND, SHEPERD, SIMON, SOUQUET, THOMAS, TREBULLE, TREHU,

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

**1 - Rapport d'activité du conseil syndical depuis l'AG du 22 novembre 2008**

Lecture est faite du rapport du président du Conseil Syndical, exposant l'objet des quatre réunions du conseil qui se sont tenues depuis le 22 novembre 2008, date de la dernière Assemblée Générale.

**2- Approbation des comptes clos au 31/12/2008**

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 31/12/2008 présentés par le syndic. »

Cette résolution mise aux voix est votée comme suit :

POUR : UNE VOIX (DAO DUY, 50 tantièmes), ABSTENTION : UNE VOIX (ZAMORD, 54 tantièmes),

CONTRE : L'UNANIMITE des présents et représentés déduction faite des 2 voix précédentes (soit 6986 tantièmes)

b) Il est proposé la résolution suivante :

« L'assemblée générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, approuve le relevé des charges exceptionnelles présenté par le syndic, concernant l'étude et la consultation d'entreprises menées par le cabinet LANTERNIER-THIEBART pour le ravalement des façades et l'étanchéité des terrasses. »

Cette résolution mise aux voix est votée comme suit :

POUR : UNE VOIX (DAO DUY, 50 tantièmes), ABSTENTION : UNE VOIX (ZAMORD, 54 tantièmes),

CONTRE : L'UNANIMITE des présents et représentés déduction faite des 2 voix précédentes (soit 6986 tantièmes)

c) 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 présents et représentés

### **3 - Décisions concernant les soldes créditeurs de copropriétaires ayant quitté la résidence**

Le syndic, en accord avec le conseil syndical, a tenté de reprendre contact avec d'anciens copropriétaires de la résidence qui avaient conservé un solde créditeur, afin de le leur rétribuer.

A ce jour, certains d'entre eux se sont manifestés, ce qui a permis au syndic de solder leurs comptes.

A contrario, d'autres anciens copropriétaires concernés n'ont pu être contactés, dès lors il appartient à l'assemblée générale de décider l'affectation de ces soldes créditeurs.

Il est proposé la résolution suivante :

« L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de répartir les soldes créditeurs non remboursés aux anciens copropriétaires, en charges générales, à l'échéance de la prescription extinctive de ces créances. »

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

### **4 - Quitus au syndic pour sa gestion pour l'exercice clos au 31/12/2008**

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 31/12/2008. »

Cette résolution mise aux voix est votée comme suit :

POUR : UNE VOIX (COPINE, 80 tantièmes)

CONTRE : l'UNANIMITE des présents et représentés déduction faite de la voix qui précède (soit 7010 tantièmes)

### **5 - Décision de renouvellement ou de révocation du mandat du syndic, et décisions consécutives sur la durée de son mandat, les termes de son contrat et le montant de ses honoraires, selon projet de contrat joint**

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 25 avril 2009, pour se terminer à la date de la prochaine assemblée générale qui se tiendra au plus tard le 30 juin 2010 ; ceci afin de satisfaire à l'obligation légale de convoquer dans les six mois l'assemblée générale chargée d'approuver les comptes clos au 31/12/2009 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 10 563,50 € H.T. soit 12 633,95 € T.T.C. par an pour la gestion courante.»

Cette résolution mise aux voix est votée comme suit :

**POUR : UNE VOIX (KAUFFMANN, 130 tantièmes)**

**CONTRE : L'UNANIMITE des présents et représentés déduction faite de la voix qui précède (soit 6960 tantièmes)**

**6 - Consécutivement à la décision prise sur la résolution précédente, nomination du cabinet LEMOUX SA aux fonctions de syndic, fixation de la durée de son mandat et du montant de ses honoraires, selon projet de contrat joint**

Il est proposé la résolution suivante :

« L'assemblée générale nomme en qualité de syndic le cabinet LEMOUX S.A., ayant son siège à RENNES, 3 quai Lamennais, immatriculé au RCS : Rennes B 352 731897, SIRET ; 352 731 897 000 26 Ape : 703A. Son mandat prend effet au 25 avril 2009, pour se terminer à la date de la prochaine assemblée générale qui se tiendra au plus tard le 30 juin 2010, selon les termes du projet de contrat joint à la convocation, et des honoraires de 11 150,00 € H.T. soit 13 335,40 € T.T.C. par an pour la gestion courante. »

Mise aux voix cette résolution est adoptée comme suit :

**CONTRE : UNE VOIX (KAUFFMANN, 130 tantièmes)**

**POUR : L'UNANIMITE des présents et représentés déduction faite de la voix qui précède (soit 6960 tantièmes)**

**7 -Renouvellement 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 :

- Mme PESTOURIE - bât A
- Mr UNTERSEE et Mme CABARBAYE- bât B
- Mme CHAUVEL-bat C
- Mme CORDIER - bât D
- Mme BLANCHARD - bat E
- Mr HOUILLE et M BERTHIAU - bât G
- Mme Annick GAUDIN bat H
- Mr MILLET - bât I
- Mme CHICOINE - bat J
- Mme LARRIEU et Mr GUERIN – bat K .

Mise aux voix cette résolution est adoptée comme suit :

**CONTRE : UNE VOIX (LEFEBVRE, 73 tantièmes)**

**POUR : L'UNANIMITE des présents ou représentés déduction faite de la voix qui précède (soit 7017 tantièmes)**

**8 - Vote du budget de l'exercice 2010 et d'un budget maximum spécifique aux travaux urgents, auquel le syndic et le conseil syndical peuvent recourir sans nécessiter un vote en assemblée générale**



**a) Vote du budget**

Il est proposé la résolution suivante

« L'assemblée générale, après en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice du 01/01/2010 au 31/12/2010 à la somme de 80 000.00 €. 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. »

Mise aux voix cette résolution est adoptée comme suit :

CONTRE : UNE VOIX (LEFEBVRE, 73 tantièmes)

POUR : L'UNANIMITE des présents et représentés déduction faite de la voix qui précède (soit 7017 tantièmes)

**b) Délégation de pouvoir du conseil syndical pour l'exercice 2010**

Il est proposé la résolution suivante

« L'assemblée générale fixe le montant maximum spécifique aux travaux urgents, auquel le syndic et le conseil syndical peuvent recourir sans nécessiter un vote en assemblée générale, pour l'exercice 2010, à la somme de 10 000 euros, en ce compris les achats urgents. Un seuil de mise en concurrence du marché est fixé à 1 500 euros. »

Mise aux voix cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

**9 - Vote d'un budget maximum spécifique aux travaux urgents pour l'exercice 2009, auquel le syndic et le conseil syndical peuvent recourir sans nécessiter un vote en assemblée générale**

Il est proposé la résolution suivante

« L'assemblée générale fixe le montant maximum spécifique aux travaux urgents, auquel le syndic et le conseil syndical peuvent recourir sans nécessiter un vote en assemblée générale, pour l'exercice 2009, à la somme de 10 000 euros. Un seuil de mise en concurrence du marché est fixé à 1 500 euros. »

Mise aux voix cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

**10 - Points sur les travaux urgents en cours : terrasse au-dessus de l'appartement de Mr et Mme DUCHEMIN, réparation du bow window 210/204**

L'entreprise Rochard est retenue pour effectuer ces travaux.

**11 - Travaux de ravalement (phase 1 des gros travaux), adoption d'un budget et d'un planning, mandat à donner au syndic et au conseil syndical pour consulter les entreprises et démarrer les travaux dans la limite du budget voté**

Sont proposé les résolutions suivantes :

« L'assemblée générale, après avoir délibéré



\* décide d'effectuer les travaux de ravalement des façades, consistant en : nettoyage, réparation des fissures et des enduits endommagés, peinture des enduits, réparation des fissures et éclats des bétons, réfection de l'étanchéité intérieure des jardinières, revêtement jardinières, etc...

du mois de septembre 2009 à mai 2010

Mise aux voix cette résolution est adoptée comme suit :

CONTRE : 3 VOIX (COMMUNAL, CORBEL, LEFEBVRE, 211 tantièmes)

POUR : l'UNANIMITE des présents et représentés ayant part à ce vote déduction faite des 3 voix qui précèdent

\* adopte un budget maximum de 300 000 € T.T.C. et autorise le syndic à passer commande après consultation de plusieurs entreprises, et accord du conseil syndical

Mise aux voix cette résolution est adoptée comme suit :

CONTRE : 3 VOIX (LEFEBVRE, PETIT-FINCK, 211 tantièmes)

POUR : l'UNANIMITE des présents et représentés ayant part à ce vote déduction faite des 3 voix qui précèdent

\* note la souscription d'une police d'Assurances Dommages Ouvrage, rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978.

Mise aux voix cette résolution est adoptée comme suit :

CONTRE : 3 VOIX (LEFEBVRE, PETIT-FINCK, UNTERSEE, 330 tantièmes)

POUR : l'UNANIMITE des présents et représentés ayant part à ce vote déduction faite des voix qui précèdent

\* décide de confier le suivi des travaux à un maître d'œuvre, pris en la qualité du nouveau syndic le cabinet Lemoux, aidé d'un bureau de vérification pour les clés de chantier et la recette des travaux

Mise aux voix cette décision est prise à l'unanimité des présents et représentés prenant part au vote

\* autorise le syndic à procéder selon la clé de répartition par bâtiment telle que définie par le règlement de copropriété, aux appels de fonds nécessaires aux paiements par tiers en 3 appels de fonds au début, milieu, et réception de chantier

Mise aux voix cette résolution est adoptée comme suit :

CONTRE : 2 VOIX (COMMUNAL, LEFEBVRE, 126 tantièmes)

POUR : l'UNANIMITE des présents et représentés ayant part à ce vote déduction faite des voix qui précèdent

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. »

Il est précisé à toutes fins utiles que les copropriétaires présents et représentés du bâtiment K n'ont pas pris part aux votes des résolutions ainsi proposées en point 11, n'étant pas concernés par ces travaux.



**12 - Point sur les problèmes de réception de la télévision, résultats de l'enquête décidée le 22 novembre 2008, et actions engagées**

Inventaire fait, il convient d'obtenir un diagnostic d'expert. Le syndic et le conseil syndical sont mandatés pour faire réaliser ce diagnostic.

**13 - Demande de Mme PESTOURIE pour le remplacement de son volet de porte fenêtre, en bois, par un volet en PVC**

Il est proposé la résolution suivante

« L'assemblée générale, après avoir délibéré autorise Mme PESTOURIE à remplacer son volet de porte-fenêtre en bois, par un volet en PVC, à ses frais, sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur et aux dispositions du règlement de copropriété,
- d'en obtenir l'autorisation de la ville de Saint-Malo, et des Architectes des Bâtiments de France,
- souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage.

Mise aux voix cette résolution est adoptée comme suit :

CONTRE : 8 voix (BLANDEL, CHAUVEL, CORBIC, GAUDIN, GRENET, GUERIN, MASSIEUX, THOMAS, 75 l tantièmes)

ABSTENTION : UNE VOIX (DAO DUY, 50 tantièmes)

POUR : l'UNANIMITE des présents et représentés déduction faite des 9 voix précédentes (soit 6289 tantièmes)

**14 - Discussion libre et suggestions**

- discussion sur les dates d'AG
- compteurs d'eau collectifs à inventorier
- check list des travaux à effectuer par le gardien : non
- les travaux engagés continuent malgré la nomination d'un nouveau syndic qui reprendra la suite en l'état.

**\* Rappel sur les assurances de l'immeuble**

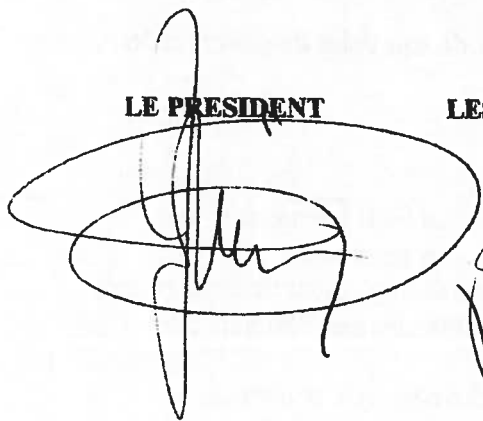
La copropriété est couverte par un contrat d'assurance qui couvre les différents sinistres pour les parties communes et pour les parties immobilières même privatives (parquet, carrelage, faux plafonds, cloisons, etc.).

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.

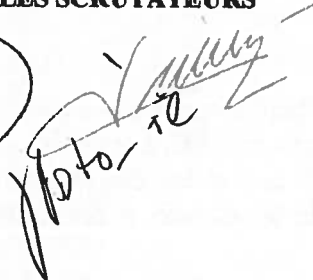
Les copropriétaires bailleurs ont l'obligation de vérifier que leurs locataires ont souscrit une assurance multirisques habitation pour leurs locaux ; en réclamant une attestation d'assurance tous les ans.

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



LES SCRUTATEURS



LE SECRETAIRE

