

# Gérancia

Syndic de Copropriétés  
Gestion Immobilière

Successor du Cabinet Lemour SAS

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE  
ORDINAIRE  
DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE  
LA BAIE DES CORSAIRES  
RUE DES CYPRES  
35400 SAINT MALO  
DU 21 JUIN 2014**

En l'an deux mille quatorze et le 21 juin sont réunis les copropriétaires de la Résidence La Baie des Corsaires – rue des Cyprés - 35400 SAINT MALO à la Salle Rotheneuf, rue Mac Donald Stewart à St Malo, en conformité avec la loi du 10 juillet 1965, du décret d'application du 17 mars 1967 ainsi que de la loi du 31 décembre 1985 et de son décret d'application du 9 juin 1986, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

**ORDRE DU JOUR**

1. Election d'un président de séance de l'assemblée. (Art. 24).
2. Election des deux scrutateurs de l'assemblée. (Art. 24).
3. Election du secrétaire de séance de l'assemblée. (Art. 24).
4. Contrôle et signature du procès-verbal de la présente Assemblée. (Art. 24).
5. Compte rendu par le Conseil Syndical dans l'exécution de sa mission. (Aucun vote).
6. ~~Approbation des comptes de l'exercice 2013. (Art. 24)~~
7. Quitus au syndic, Cabinet GERANCIA, pour sa gestion. (Art. 24).
8. Election du Cabinet GERANCIA comme Syndic. (Art. 25,25-1).
9. Décision d'ouvrir un compte séparé à la BANQUE PALATINE. (Art. 24).
10. Renouvellement des membres du Conseil Syndical. (Art. 25,25-1).
11. Approbation du budget prévisionnel 2014. (Art. 24).
12. Approbation du budget prévisionnel 2015. (Art. 24)
13. Modalités de contrôle des pièces justificatives des charges par les copropriétaires. (Art. 24).
14. Fixation du montant des contrats et marchés auxquels peut souscrire le Conseil Syndical sans autorisation de l'Assemblée. (Art. 25,25-1).
15. Fixation du montant des contrats et marchés à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire. (Art. 25,25-1).
16. Autorisation de travaux d'installation d'une fenêtre de toit par les copropriétaires du lot 306 à leurs frais. (Art. 25,25-1).
17. Travaux de réfection de la plage de la piscine. (Art. 24).
18. Travaux d'élagage ou abattage du Cyprès au pied du bâtiment B, demande de M. et Mme COTTIN, copropriétaire du lot 182. (Art. 24).
19. Questions diverses. (Aucun vote)

A l'entrée en séance, chaque copropriétaire est invité à signer la feuille de présence, soit à titre personnel soit à titre de mandataire, puis la séance est ouverte et il est constaté que :

**Sont présents ou représentés :**

BERTHIAU Joseph (68) ; BESNARD Marcel (11) ; BLANCHARD (92) ; BLANDEL (128) ; BOHUON (85) ; BOISGONTIER (84) ; BOSSUYT (102) ; BOUCHER (62) ; BOUVET (53) ; BRETON (89) ;

AP GB PRC k

BROSSAY H. BREUX (61) ; CARBARBAYE (50) ; CAILLARD (85) ; CAPPELLE (82) ; CARNET (61) ; CHARTIER (85) ; CHAUVEL (87) ; CHAUVIN (81) ; CHOUAN (75) ; COLLET (61) ; COPINE (80) ; CORDIER (53) ; COTTIN (81) ; DAO DUY (50) ; DAVID (135) ; DELON (82) ; SCI DES CORSAIRES M. PETIT ou MME FINK (125) ; DEVE (143) ; DEVIN (61) ; DIDOUT (SAUZE) (89) ; DIEULOT (16) ; DUCHEMIN (53) ; DUMONT-SAULQUIN (80) ; FONTAINE (80) ; GARNIER (74) ; GAUDIN Bernard (72) ; GAUTIER-LELIEVRE (75) ; GAYOU (85) ; GILLET (85) ; GIRET (83) ; GRENET (84) ; JOLY (131) ; KAUFFMANN (130) ; KER GED'MAAN (190) ; LAROCHE (50) ; IND. LE BRIGNONEN (81) ; LE FEUVRE (83) ; LECOMTE (68) ; LEPORT (73) ; LESPINASSE (95) ; MACHET (87) ; MAISSIAN (85) ; MARIE (85) ; MICHEL André (86) ; MORIN (58) ; ORIOT (80) ; PASQUIER (95) ; PERDEREAU (112) ; PERDRIERE (85) ; PERRIN (63) ; PESTOURIE (69) ; SCI POIVER (61) ; PRODHOMME (89) ; RIGAL (86) ; SCHMITZ (133) ; SEARLE (50) ; SEITE (88) ; TEULADE (53) ; TIJANI (74) ; UNTERSEE Alain (132) ; UNTERSEE MIEUZET Régine (100) ; VIGEON (61) ; WILSON (81) et ZAMORD (54) ; SDC LA BAIE DES CORSAIRES (117).

Soit 6172 / 10 000ème

**Arrivées en cours de séance :**

CORBIC (54), THOMAS Michel Jean (61)

Soit : 6 287 / 10 000ème

**Sont absents et non représentés :**

BERTAU (72) ; BERTIAU Anne-Marie (115) ; BESNARD Jean-Pierre (73) ; BESNARD Michel (73) ; BEUNARD (62) ; BRIZARD (74) ; DATH (74) ; ERIGNOUX (82) ; FEUILLET (85) ; GAUDIN (87) ; GAULT (74) ; GAUTIER (98) ; GERI (84) ; GUENEE (58) ; GUERIN Patrick (205) ; GUERINEAU (59) ; GUYOT (85) ; HAY (85) ; HOUILLE (79) ; HUCHET DE QUENETAÏN (15) ; INDIVISION FORTIER (84) ; JAMIN (95) ; LABRUSSE (11) ; LARIVE (86) ; LARRIEU (190) ; LE TIEC (16) ; LEBON (11) ; LEFEBVRE (73) ; LEGUIDE BAIE DES CORSAIRES (94) ; LERAY (53) ; MASSIEUX (72) ; MATHEY (85) ; MAYADOUX (61) ; MOSELLE (85) ; OLLIVIER (58) ; PAILLET (56) ; PEARCE (53) ; RAULT (83) ; RENWA (70) ; ROCHE (82) ; ROMET (74) ; ROUAULT (16) ; SAVARY (73) ; SCHULTZ (87) ; SERRAND (53) ; SHEPERD (192) ; SIMON (53) ; THOMAS Michel (3) ; TREBULLE (14) ; TREHU (80) ; TROCHU (11)

Soit : 3 713 / 10 000ème

## RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE

### 1. Election d'un président de séance. (Article 24)

Mme PESTOURIE fait acte de candidature.

L'Assemblée Générale désigne Mme PESTOURIE en qualité de Présidente de Séance.

POUR 6 172 / 6 172<sup>ème</sup>

CONTRE

ABSTENTION

En conséquence, cette résolution :

- est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

JP GB  
PRC E

## **2. Election de deux scrutateurs.** (Article 24)

### **1/ Premier poste de scrutateur.**

Mme CORDIER fait acte de candidature.

L'assemblée générale nomme à la fonction de **scrutateur** Mme CORDIER

**POUR** 6 172 / 6 172<sup>ème</sup>

**CONTRE**

**ABSTENTION**

**En conséquence, cette résolution :**

- est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

### **2/ Deuxième poste de scrutateur.**

M. COPINE fait acte de candidature.

L'assemblée générale nomme à la fonction de **scrutateur** M. COPINE

**POUR** 6 172 / 6 172<sup>ème</sup>

**CONTRE**

**ABSTENTION**

**En conséquence, cette résolution :**

- est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

### **3/ Troisième poste de scrutateur.**

Mme BOUVET fait acte de candidature.

L'assemblée générale nomme à la fonction de **scrutateur** Mme BOUVET

**POUR** 6 172 / 6 172<sup>ème</sup>

**CONTRE**

**ABSTENTION**

**En conséquence, cette résolution :**

- est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

## **3. Election du secrétaire de séance.** (Article 24)

L'assemblée générale désigne le Cabinet GERANCIA en qualité de secrétaire de séance dans les conditions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967.

**POUR** 6 172 / 6 172<sup>ème</sup>

**CONTRE**

**ABSTENTION**

*GB*  
*PRC* 

En conséquence, cette résolution :

- est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

#### **4. Contrôle et signature du procès-verbal de la présente Assemblée.** (Article 24)

Afin d'éviter d'éventuelles erreurs techniques et pour lui permettre de contrôler sereinement le procès-verbal établi par le Syndic-secrétaire, l'Assemblée générale autorise le(la) président(e) de séance et les scrutateurs à différer d'une semaine la signature du Procès-Verbal de la présente Assemblée Générale.

POUR 6 172 / 6 172<sup>ème</sup>

CONTRE

ABSTENTION

En conséquence, cette résolution :

- est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

Arrivée de M. Corbic (54), M. Thomas Michel Jean (61), ramenant le total des tantièmes à 6 287<sup>ème</sup>

#### **5. Rapport du Conseil Syndical.** (Sans vote)

La parole est laissée au Conseil Syndical.

Pour toute communication, veuillez adresser votre email au Conseil Syndical dont le courriel est : [csbaiedescorsaires@gmail.com](mailto:csbaiedescorsaires@gmail.com)

Retrouvez les informations sur la Résidence sur le site du Conseil Syndical : <http://bdc35.free.fr/index.html>

#### **6. Approbation des comptes de l'exercice 2013.** (Art. 24)

Après délibération, l'assemblée générale approuve les comptes 2013, soit du 01/01/2013 au 31/12/2013, ainsi que la situation de trésorerie, pour un montant de 102 414,69 euros TTC, dans leur forme, teneur, imputation et répartition, sous réserve de la fourniture par le Syndic des annexes corrigées.

POUR 6 287 / 6 287<sup>ème</sup>

CONTRE

ABSTENTION

En conséquence, cette résolution :

- est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

#### **7. Quitus au syndic, Cabinet GERANCIA, pour sa gestion.** (Art. 24)

L'assemblée générale ne donne pas quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice 2013.

JP GB  
PRC

**POUR**

**CONTRE** 6 287 / 6 287<sup>ème</sup>

**ABSTENTION**

**En conséquence, cette résolution :**

- le quitus est refusé dans les conditions de majorité de l'article 24

### **8. Election du Cabinet GERANCIA, comme Syndic.** (Art. 25,25-1).

L'assemblée générale désigne en qualité de syndic le Cabinet GERANCIA représenté par M. Daniel RASSE, titulaire de la carte professionnelle mention "gestion immobilière" n° 227 238 délivrée par la préfecture d'Ille & Vilaine et garanti par la SOCAMAB, jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014 aux honoraires de 15 659.72 € TTC.

Le contrat est modifié par l'AG sur les deux points suivants :

- le terme du contrat sera jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes 2014
- la gestion du personnel : maintien dans le forfait de toutes les prestations incluses au précédent contrat (2013).

Les bureaux du Cabinet GERANCIA sont à l'adresse suivante :

33, rue Guillaume Onfroy  
35400 SAINT MALO

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer au nom du syndicat, le contrat de syndic adopté au cours de la présente assemblée.

**POUR** 6 118 / 10 000<sup>ème</sup>

**CONTRE** 84 / 10 000<sup>ème</sup>  
**GRENET (84)**

**ABSTENTION** 85 / 10 000<sup>ème</sup>  
**GILLET (85)**

**En conséquence, cette résolution :**

- est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

### **9. Décision d'ouvrir un compte séparé à la BANQUE PALATINE.** (Art. 25).

L'assemblée générale donne pouvoir au syndic de procéder à l'ouverture de ce compte bancaire séparé auprès de la BANQUE PALATINE, 65 Av Jules Cantini, 13006 MARSEILLE, dont les fonds sont garantis auprès de la SOCAMAB pour une durée égale au mandat du syndic GERANCIA.

Aucun frais bancaire n'est demandé au Syndicat pour l'ouverture de ce compte et sa tenue.

**POUR**

**CONTRE** 6 287 / 10 000<sup>ème</sup>

**ABSTENTION**

**En conséquence, l'Assemblée Générale décide de ne pas donner mandat au syndic pour l'ouverture d'un nouveau compte séparé à l'unanimité, dans les conditions de majorité de l'article 25.**

JP GB  
PRC &

## **10. Renouvellement des membres du Conseil Syndical. (Art. 25,25-1).**

Les membres sortants sont :

Pierre Copine (bât A), Gérard Le Feuvre (bât A), Gisèle Bouvet (bât B), Gabriele Pestourie (bât B) Présidente, Anne Sauvée (bât B), Anne Chauvel (bât C), Lydie Cordier (bât D), Robert Garnier (bât F), Joseph Berthiau (bât G) vice-président, Stéphanie Perdereau (bât I), Stéphane Bossuyt (bât I), Patrick Guérin (bât K), Sophie Larrieu (bât K)

L'assemblée générale désigne en qualité de **membres** du conseil syndical jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes 2014, M. Pierre Copine (bât A), Mme Gisèle Bouvet (bât B), Gabriele Pestourie (bât B), Anne Sauvée (bât B), Anne Chauvel (bât C), Lydie Cordier (bât D), Robert Garnier (bât F), Joseph Berthiau (bât G) Stéphanie Perdereau (bât I), Stéphane Bossuyt (bât I), Alain Untersee (bât B)

**POUR** 6 287 / 10 000<sup>ème</sup>

**CONTRE**

**ABSTENTION**

**En conséquence, cette résolution :**

- est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

## **11. Approbation du budget prévisionnel 2014. (Art. 24).**

Le budget voté lors de la précédente Assemblée Générale était de 103 017.00 € TTC.

Le Conseil Syndical et le Syndic proposent de le porter à 103 017.00 € TTC.

Après délibération, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente assemblée pour l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014 arrêté à la somme de 103 017.00 Euros TTC afin d'assurer les dépenses courantes de l'immeuble, hors gros travaux.

**POUR** 6 287 / 6 287<sup>ème</sup>

**CONTRE**

**ABSTENTION**

**En conséquence, cette résolution :**

- est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

## **12. Approbation du budget prévisionnel 2015. (Art. 24).**

Après délibération, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente assemblée pour l'exercice du 01/01/2015 au 31/12/2015 arrêté à la somme de 100 000.00 Euros TTC afin d'assurer les dépenses courantes de l'immeuble, hors gros travaux.

**POUR** 6 287 / 6 287<sup>ème</sup>

**CONTRE**

**ABSTENTION**

**En conséquence, cette résolution :**

- est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

JP  
GB  
PRC k

**13. Modalités de contrôle des pièces justificatives des charges par les copropriétaires. (Art. 24).**

L'assemblée générale décide que la consultation des pièces justificatives des charges de l'année 2014 sera possible pendant le délai de convocation pour l'Assemblée générale 2015 au bureau du syndic uniquement sur rendez-vous.

POUR 6 287 / 6 287<sup>ème</sup>  
CONTRE

ABSTENTION

En conséquence, cette résolution :

- est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24

**14. Fixation du montant des contrats et marchés auxquels peut souscrire le Conseil Syndical sans autorisation de l'Assemblée. (Art. 25,25-1).**

L'assemblée générale décide que le Syndic peut donner exécution, à la demande du Conseil Syndical, des contrats et marchés n'excédant pas un montant de 10 000 € TTC.

POUR 6 287 / 6 287<sup>ème</sup>

CONTRE

ABSTENTION

En conséquence, cette résolution :

- est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

**15. Fixation du montant des contrats et marchés à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire. (Art. 25,25-1).**

L'assemblée générale décide de fixer à 2 000 euros T.T.C le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

POUR 6 287 / 6 287<sup>ème</sup>

CONTRE

ABSTENTION

En conséquence, cette résolution :

- est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

**16. Autorisation de travaux d'installation d'une fenêtre de toit par les copropriétaires du lot 306 à leurs frais côté piscine. (Art. 25,25-1).**

JP GB  
PRC &

Pièce jointe : courrier de M. et Mme JOLY + devis d'installation du Vélux par l'entreprise ROCHARD.

L'assemblée générale, en application de l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965, après avoir pris connaissance du dossier technique (demande, devis, descriptifs et plans) joint à la convocation de la présente assemblée et après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise M. et Mme JOLY, propriétaire du lot n°306 à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants : installation d'une fenêtre de toit par l'entreprise ROCHARD côté piscine.

Cette autorisation est donnée sous réserve que :

- la réalisation des travaux soit conforme aux règles de l'art.
- les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de ces travaux aient été obtenues par M. et Mme JOLY à leur demande. Une copie de ces autorisations seront remises au syndic.
- les travaux soient effectués sous leur surveillance.

Le copropriétaire sera responsable vis-à-vis du syndicat des copropriétaires et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Il aura également l'obligation de supporter, à ses frais et sous sa responsabilité, l'entretien de l'équipement installé.

**POUR** 6 287 / 10 000<sup>ème</sup>

**CONTRE**

**ABSTENTION**

**En conséquence, cette résolution :**

- est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25

## **17. Travaux de réfection de la plage de la piscine. (Art. 24).**

### **1) Accord et fixation du budget pour la réalisation des travaux :**

L'Assemblée générale décide d'effectuer les travaux de la plage de la piscine et fixe un budget maximum de 8 000.00 € TTC afin de procéder à la réalisation des travaux.

**POUR**

**CONTRE** 6 287 / 6 287<sup>ème</sup>

**ABSTENTION**

En conséquence, l'Assemblée générale décide de ne pas effectuer de travaux sur la plage de la piscine, à l'unanimité, et dans les conditions de majorité de l'article 24.

### **2) Mandat donné au Conseil syndical pour le choix de l'entreprise**

L'Assemblée générale ayant précédemment décidé des travaux de la plage de la piscine, ne mandate pas le Conseil syndical pour le choix de l'entreprise qui sera en charge d'effectuer ces travaux.

**Sans objet**

### **3) Honoraires du Syndic en cas de réalisation des travaux**

**Sans objet.**

JP GB  
PRC 

**18. Travaux d'élagage ou abattage du Cyprès au pied du bâtiment B, demande de M. et Mme COTTIN, copropriétaire du lot 182.** (Art. 24).

Courrier de M. et Mme COTTIN, ci-joint.

**Accord sur les travaux :**

L'Assemblée générale propose de surseoir à cette question en la mettant à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

**POUR** 6 287 / 6 287<sup>èmes</sup>

**CONTRE**

**ABSTENTION**

L'Assemblée décide, avec l'accord de M et Mme Cottin de différer la décision à la prochaine AG. à l'unanimité, et dans les conditions de majorité de l'article 24.

**19. Questions diverses.** (Aucun vote)

**- Modifications appartements et maisonnettes :**

- Il est rappelé aux copropriétaires que les façades sont parties communes, et qu'une modification, même mineure, doit être soumise à approbation de l'Assemblée Générale.

- De même, aucun aménagement ni aucune décoration ne peuvent être faits par un copropriétaire sur l'immeuble qui extérieurement, en romprait l'harmonie.

Dans le cas où des changements sont constatés et ce, sans autorisation préalable, les frais de la remise en état seront à la charge du copropriétaire concerné.

**- Teintes des huisseries et des portes**

Les couleurs des huisseries et des portes, qui n'ont pas été refaites lors de la campagne de peinture, doivent néanmoins suivre les instructions de l'Architecte des bâtiments de France. La référence des teintes et des peintures a été répertoriée pour chaque appartement. Les informations sont disponibles auprès du syndic et sur le site du Conseil syndical <http://bdc35.free.fr/index.html>. Il est rappelé que dans le cas d'utilisation de couleurs non conformes, les frais de remise en état seront à la charge du copropriétaire concerné.

**- Piscine :**

Pour l'année 2013, les dates d'ouverture et de fermeture de la piscine sont fixées du 14 juin au 14 septembre inclus.

Par mesure d'hygiène à la piscine il vous est notamment demandé de **ne pas porter de chaussures et de passer par la douche.** Il est rappelé que l'usage du maillot de bain est impératif : pour les hommes et les garçons, slip de bain ou boxer, interdiction des shorts et bermudas ; pour les femmes et les filles, maillot de bain traditionnel, une ou deux pièces sans manches et sans jupe, interdiction des strings. Nous vous remercions de rappeler ces règles à vos locataires.

**- Assurance Habitation :**

Nous rappelons aux copropriétaires l'obligation d'assurer leur appartement.

**- Lot n°406**

JP GB  
PRC ✓

L'Assemblée prend acte du courrier de M. Prodhomme, propriétaire du lot n°406 joint à la présente convocation.

Il est rappelé que la résolution de l'AG de 1990 accordant au propriétaire du lot n°406 un droit de jouissance privative sur la parcelle au droit du jardinet du 406 n'a jamais été régularisée, ni dans l'état descriptif de la copropriété ni dans le calcul des tantièmes. Elle ne peut donc pas être opposée aux copropriétaires ayant acquis leur bien ultérieurement.

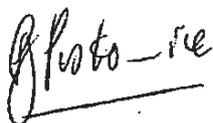
- **Barbecues**

Il est rappelé que l'utilisation de barbecues est interdite à l'extérieur des appartements ou maisonnettes.

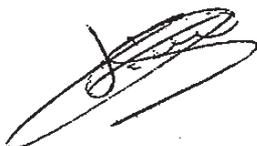
- **Site internet du Syndic: [www.labaiedescorsaires.gerancia.la](http://www.labaiedescorsaires.gerancia.la).**

**Plus personne ne prenant la parole, la séance est levée à 12 H 30**

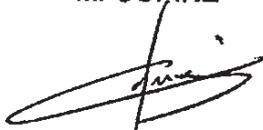
La Présidente  
Mme PESTOURIE



Scrutateurs  
Mme CORDIER



M. COPINE



Mme BOUVET



Le Secrétaire  
Mme LEMANCEL  
GERANCIA

**MENTION DE L'ARTICLE 42**

*« 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 demandés par l'assemblée générale, en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1<sup>ère</sup> phrase du présent alinéa ».*

JP 613  
PRC ✓