



**CABINET
CHATEAUBRIAND**
— immobilier —



VENTE



LOCATION



GESTION



SYNDIC

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
"LA BAIE DES CORSAIRES"
DU 7 mai 2022

Les copropriétaires de LA BAIE DES CORSAIRES Résidence La Baie des Corsaires rue des Cyprès 35400 SAINT-MALO se sont réunis le samedi 7 mai 2022 à 09 H 00 à Maison de quartier de Rothéneuf Rue Mac Donald Stewart 35400 SAINT MALO, à la suite de la convocation de l'assemblée générale qu'ils ont reçue.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté au début de l'assemblée :

MEMBRES PRESENTS :

Total : 49 copropriétaires et 3796 tantièmes

MEMBRES REPRESENTES – Mesdames et Messieurs :

Alexandre MACHET représentant MACHET Jean-Pol (87)

Anne-Marie GAUDIN représentant GAUDIN Bernard (72)

BERTHIAU Joseph et Madeleine représentant BOISGONTIER Maryvonne (84) - JEHANIN Hervé / Pascale (53)

BOUVET Michel représentant LABRUSSE Emmanuel (11) - LEFORT Alain / Germaine (74) - COLLET André (61)

BRETON Michel et Gilberte représentant M./Mme ESNAUD (131)

COPINE Pierre représentant DIDOUT Jacqueline (89)

GERI Evelynne représentant TIJANI Edith (74)

GILLET Christian représentant BOHUON Marie Claude (85)

LE FEUVRE Gérard représentant BERNERON Hélène (73) - SAVARY André (73) - JAMIN Loïc (95)

Marc TYMKOW représentant SCI POIVER (61)

MATHEY Patrick représentant MARIE Yann (85) - DE MASSIAS DE BONNE Eric (95) - ERIGNOUX Catherine (82)

PERDRIERE Daniel représentant DAVID Pierre (135) - SCHMITZ Hermann (133)

PRODHOMME André représentant GUERIN Patrick (12) - GUERIN Patrick (193) - GARNIER Robert (74)

RAULT Henri représentant BESNARD Marcel (11)

Total : 24 copropriétaires et 1943 tantièmes

MEMBRES ABSENTS – Mesdames et Messieurs :

BERTAU Joseph (72) - BERTIAU Anne-Marie (115) - BEUNARD Francis (62) - BLANCHARD (92) - BONFILS

Jean-Charles (128) - BOUCHER Loïc et Madeleine (62) - BROSSAY H. (61) - BRUNEAU Rémy (11) -

CHARTIER Josette (85) - CHEVREUL François / Kessakol (53) - DELEYE (102) - DELON Yves (11) -

DEROUAULT Thomas (53) - DES CORSAIRES Représenté par M PETIT M (125) - EDOLIX INVEST (85) -

GARNIER Albert (69) - GASLARD Yannick (75) - GAUTIER Gilles (98) - GRENET Françoise (84) - GUENEE

Laurent (58) - GUERINEAU Jean-Luc (59) - HUCHET DE QUENETAIN (15) - JAGLIN Nicolas / Alexia (50) -

JOLY Stéphane (142) - LAMBRE Olivier / Christelle (74) - LANGLOIS (190) - LARIVE Michel (86) -

LENORMAND / REQUINTEL Maxime / Pauline (87) - LERAY Régis (53) - MABILON Eric / Edwige (132) -

MAISSIAN Annie (85) - MARC (131) - MARTIN / ROCHE / COURTES (71) - MASSIEUX Robert (72) -

MISSIRLIU Antoine (74) - MORIN Blanche (58) - MOSELLE Françoise (85) - OLLIVIER Claude (58) - ORIOT

Gilles & Sandrine (80) - PASQUIER (95) - PERRIN Françoise (63) - PESTOURIE Gabrièle (69) - POUPINET

Bernadette (16) - RENWA Olivier (70) - RICARD-DIEULOT Marie-Laure (16) - ROMET Thibault (74) -

ROUAULT Michèle (16) - SAUVEE Anne (81) - SEARLE Mickael (50) - SEITE Jean (88) - SHEPHERD

Christopher (192) - SIMON Pascal (53) - SYTY MADATI (11) - TEULADE Henri (53) - THOMAS Michel (3)

- TREHU Roland (80) - VASSE Gwénaëlle (11)

Total : 57 copropriétaires et 4144 tantièmes

Handwritten initials: M, L, TR

Soit un total de présents et représentés de :
Tantièmes 5739 sur 9883
Copropriétaires 73 sur 130

1 Election du président de séance

Cette résolution est étudiée sans vote

L'assemblée générale procède alors à l'élection du président de séance :
M. BERTHIAU est désigné comme président de séance.

2 Election de 2 scrutateurs(trices) prévus au règlement de copropriété

Cette résolution est étudiée sans vote

Mme Lydie CORDIER est désignée comme scrutatrice
M. Gérard KAUFFMANN est désigné comme scrutateur

3 Election du secrétaire de séance

Cette résolution est étudiée sans vote

M. Jérôme LEBRUN, syndic, assure le secrétariat de séance dans les conditions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967, sauf décision contraire.

4 Rapport du conseil syndical

Cette résolution est étudiée sans vote

Le syndic informe les copropriétaires que l'article 11 du décret 67-223 du 17 mars 1967 modifié par l'article 7 du décret 2010-391 du 20 avril 2010 qui prévoit désormais que la convocation à l'assemblée générale doit comporter le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical.
Le rapport du conseil syndical est joint à la convocation.

5 Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2021

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5739 tantièmes.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges, ainsi que toutes les annexes comptables visées par le décret n°2005-240 du 14 mars 2005, de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021, comptes et annexes qui ont été adressés à chaque copropriétaire avec la convocation à la présente assemblée.
- sans réserve

Le syndic joint à la convocation le tableau de suivi des mouvements du fonds travaux.

NB : Explications de l'annexe "liste nominative des copropriétaires". Cette annexe ne tient pas compte des versements effectués après la fin de l'exercice comptable concerné et reflète la situation après approbation des comptes et répartition.

Colonne 1 : Solde de la répartition des charges courantes pour l'exercice voté

Colonne 2 : Solde de la répartition des travaux pour l'exercice voté (annexe 4)

Colonnes 3 et 4 : Solde incluant la répartition (colonnes 1 + 2) et le solde du copropriétaire à la fin de l'exercice voté.

Cela donne donc la situation comptable du copropriétaire à la date de fin d'exercice (régularisation de charge incluse)

Le syndic rappelle l'article 6-2-3 du décret du 17 mars 1967 :

"Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes"

Votent pour : 73 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5739 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Défaillants:

Absents : 57 copropriétaires totalisant 4144 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

JL Cg

LC JB

6 Quitus au syndic

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5739 tantièmes.

L'assemblée générale donne quitus, sans réserve, au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2021.

Votent pour : 73 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5739 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Défaillants:

Absents : 57 copropriétaires totalisant 4144 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

7 Désignation du syndic et approbation de son contrat

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9883 tantièmes.

L'assemblée générale examine et soumet au vote la candidature suivante, le syndic ayant rappelé les dispositions de l'article 21 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 55 :

- la société CABINET CHATEAUBRIAND IMMOBILIER, représentée par Jérôme LEBRUN et ayant son siège social :

5, place Saint Gilduin 35270 COMBOURG

et ses autres bureaux :

- 7 avenue Jean Jaurès 35400 SAINT MALO

- 21, Grande Rue des Stuarts 35120 DOL DE BRETAGNE

- 6, place de la mairie 35490 SENS DE BRETAGNE

garantie financièrement par GALIAN, Titulaire de la carte professionnelle mention transaction, gestion immobilière et syndic CPI 3503 2017 000 015 986 délivrée le 09/01/2020 par la CCI d'Ille et Vilaine.

désigne comme syndic :

- la société CABINET CHATEAUBRIAND IMMOBILIER, représentée par Jérôme LEBRUN et ayant son siège social :

5, place Saint Gilduin 35270 COMBOURG

et ses autres bureaux :

- 7 avenue Jean Jaurès 35400 SAINT MALO

- 21, Grande Rue des Stuarts 35120 DOL DE BRETAGNE

- 6, place de la mairie 35490 SENS DE BRETAGNE

garantie financièrement par GALIAN, Titulaire de la carte professionnelle mention transaction, gestion immobilière et syndic CPI 3503 2017 000 015 986 délivrée le 09/01/2020 par la CCI d'Ille et Vilaine. Le syndic est nommé pour une durée de 18 mois, qui commencera le 07/05/2022 pour se terminer le 07/11/2023 ou au plus tard le jour de l'assemblée générale amenée à approuver les comptes.

La mission, les honoraires de 14 994,41 € HT soit 17 993,29 € TTC et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état et qui annule et remplace le précédent contrat à compter de ce jour.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Votent pour : 73 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5739 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Défaillants:

Absents : 57 copropriétaires totalisant 4144 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

9 8 Désignation de Mme CORDIER comme conseillère syndicale

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9883 tantièmes.

Votent pour : 71 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5534 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 205 tantièmes
GUERIN Patrick (12) - GUERIN Patrick (193) représentés par PRODHOMME André
Défaillants:

Absents : 57 copropriétaires totalisant 4144 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

9 9 Désignation de M. COPINE comme conseiller syndical

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9883 tantièmes.

Votent pour : 71 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5534 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 205 tantièmes
GUERIN Patrick (12) - GUERIN Patrick (193) représentés par PRODHOMME André
Défaillants:

Absents : 57 copropriétaires totalisant 4144 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

9 10 Désignation de M. RAULT comme conseiller syndical

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9883 tantièmes.

Votent pour : 71 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5534 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 205 tantièmes
GUERIN Patrick (12) - GUERIN Patrick (193) représentés par PRODHOMME André
Défaillants:

Absents : 57 copropriétaires totalisant 4144 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

10 Consultation du conseil syndical

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9883 tantièmes.

L'assemblée générale décide de fixer à 1000€ le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire, hors marchés et contrats en cours.

Votent pour : 73 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5739 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Défaillants:

Absents : 57 copropriétaires totalisant 4144 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

11 Mise en concurrence des contrats et marchés

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9883 tantièmes.

L'assemblée générale décide de fixer à 2000€ le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, hors marchés et contrats en cours.

Votent pour : 73 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5739 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Défaillants:

Absents : 57 copropriétaires totalisant 4144 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

12 Assurance multirisques immeuble

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5739 tantièmes.

L'assemblée générale demande au syndic de renouveler une police d'assurance multirisque au nom du syndicat auprès de la compagnie AXA. Pour information, le montant pour l'année 2021 est de 6581,45 €.

Votent pour : 73 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5739 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Défaillants:

Absents : 57 copropriétaires totalisant 4144 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

13 Assurance protection juridique

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5739 tantièmes.

L'assemblée générale demande au syndic de renouveler une police d'assurance protection juridique au nom du syndicat auprès de la compagnie AXA. Pour rappel, le montant sur le relevé des factures, pour le dernier exercice clos, était de 1397,39 € TTC.

Votent pour : 73 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5739 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Défaillants:

Absents : 57 copropriétaires totalisant 4144 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

14 Modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division à la demande de M. et Mme PRODHOMME

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5739 tantièmes.

Il est demandé à l'assemblée de prendre connaissance de la demande écrite de M. et Mme PRODHOMME du 07/04/2022.

L'assemblée a pris connaissance :

- du projet de modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division joint à la présente convocation.

Après commentaires et discussions, l'Assemblée Générale est appelée à voter sur la résolution suivante:

"Nous sommes propriétaires du lot 406 (un appartement au rez-de-chaussée du Bt E) et demandons la régularisation de la désignation de notre lot qui comporte également la jouissance exclusive et privative du jardin situé à l'ouest de notre appartement.

Nous soumettons à l'assemblée générale l'approbation du projet d'état descriptif de division en date du 6 janvier 2022 complété par l'état du 06 avril 2022, établi par Me FORGEUX, géomètre expert à St Malo.

Par suite les millièmes généraux sont désormais calculés en 10.010èmes (au lieu de 10.002èmes) et les parties communes générales attachées au lot 406 passent de 75/10002èmes à 83/10010èmes.

La nouvelle grille de répartition des millièmes représentant les charges de copropriété s'appliquera à compter du 1er janvier 2024.

Tous les frais liés à ce modificatif seront intégralement supportés par Mr et Mme Prodhomme qui s'y obligent.

Il est précisé que la jouissance privative du jardin au profit du lot 406 a déjà été autorisée à l'unanimité par décision des copropriétaires en date du 1er janvier 1990.

Tous pouvoirs sont donnés au syndic à l'effet de signer tous actes concernant le modificatif de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, lequel sera reçu par le notaire choisi par le syndic.

Cette résolution sera mise aux voix à la majorité simple prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ; nous souhaitons que notre demande soit incluse dans la future refonte du R.C., si celle-ci abouti dans un délai normal, soit 2024 ou proche de 2024, notre demande tient compte du changement de Mr Gaillou, lot 158 Bt B."

Commentaires du syndic sur les conditions de vote de la résolution :

- Le projet de modificatif reprend la modification demandée et acceptée (AG du 23/10/2021) pour le lot de M GAYOU (158). Cette modification n'est pas encore publiée.
- Le syndic émet toutes réserves quant au choix de la majorité retenue.
- Le modificatif d'état descriptif joint comporte des erreurs. Il faut toutefois préciser que les différents modificatifs actuels du syndicat comportent eux-mêmes des erreurs et imprécisions dans leur rédaction.

Dans cette hypothèse, les honoraires du syndic seront fixés à 200 € TTC pour le suivi administratif du dossier, à la charge de M. et Mme PRODHOMME.

Votent pour : 67 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5400 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 6 copropriétaires présents ou représentés totalisant 339 tantièmes
CAILLARD Serge (11) (C) - GERI Evelyne (84) - LAROCHE Jacques / Ginette (50) (C) - LE FEUVRE Gérard (83) - LEBON Patrick (11) (C) - UNTERSEE MIEUZET Régine (100)
Défaillants:

Absents : 57 copropriétaires totalisant 4144 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

15 Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par M. et Mme JAMIN et à leurs frais

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9883 tantièmes.

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

- prend acte de la demande du 02/03/2022 jointe à la convocation de M. et Mme JAMIN
- constate que le projet est conforme à la destination de l'immeuble ;
- autorise :

M. et Mme JAMIN, copropriétaire(s) au 38 (Bât A) à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

- Création d'une terrasse en bois (exotique/traité) d'une surface de 4m X 2m, au droit de la porte d'entrée de l'appartement situé au rez de chaussée, afin de reprendre un fort dénivelé.

tels que définis au document précisant l'implantation et la consistance des travaux (cf. art. 10 du décret du 17 mars 1967) joint à la présente convocation sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur
- justifier de l'exécution des travaux par un professionnel et fourniture de son attestation d'assurance à jour et couvrant le type de travaux réalisés
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses (leurs) frais si le syndic l'exige et à en justifier
- souscrire une assurance dommages-ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) seul(s) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux. En cas de vente du lot concerné, le copropriétaire bénéficiaire de l'autorisation s'engage à en informer l'acquéreur.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Votent pour : 72 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5728 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 11 tantièmes
LEBON Patrick (11) (C)
Défaillants:

Absents : 57 copropriétaires totalisant 4144 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

16 Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par M. et Mme ESNAUD et à leurs frais

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9883 tantièmes.

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

- prend connaissance de la demande de M. et Mme ESNAUD du 29/03/2022 jointe à la convocation
- constate que le projet est conforme à la destination de l'immeuble ;
- autorise :

M. et Mme ESNAUD, copropriétaire(s) au 907, à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

- Création d'un velux

tels que définis au document précisant l'implantation et la consistance des travaux (cf. art. 10 du décret du 17 mars 1967) joint à la présente convocation sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur et obtenir une autorisation administrative
- justifier de l'exécution des travaux par un professionnel et fourniture de son attestation d'assurance à jour et couvrant le type de travaux réalisés
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses (leurs) frais si le syndic l'exige et à en justifier
- souscrire une assurance dommages-ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) seul(s) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux. En cas de vente du lot concerné, le copropriétaire bénéficiaire de l'autorisation s'engage à en informer l'acquéreur.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Votent pour : 72 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5728 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 11 tantièmes

LEBON Patrick (11) (C)

Défaillants:

Absents : 57 copropriétaires totalisant 4144 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

Les conditions sont rappelées:

- Même orientation que les autres velux
- Même taille que les autres velux
- Velux encastré (et non pas en saillie)
- Même alignement que les autres velux

17 Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par M. et Mme ROMET et à leurs frais

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9883 tantièmes.

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

- prend connaissance de la demande de M. et Mme ROMET du 25/02/2022 jointe à la convocation
- constate que le projet est conforme à la destination de l'immeuble ;
- autorise :

M. et Mme ROMET, copropriétaire(s) au 902, à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

- Création d'un velux côté parking

tels que définis au document précisant l'implantation et la consistance des travaux (cf. art. 10 du décret du 17 mars 1967) joint à la présente convocation sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur et une autorisation administrative
- justifier de l'exécution des travaux par un professionnel et fourniture de son attestation d'assurance à jour et couvrant le type de travaux réalisés
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses (leurs) frais si le syndic l'exige et à en justifier
- souscrire une assurance dommages-ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) seul(s) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux. En cas de vente du lot concerné, le copropriétaire bénéficiaire de l'autorisation s'engage à en informer l'acquéreur.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Votent pour : 72 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5728 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 11 tantièmes
LEBON Patrick (11) (C)
Défaillants:

Absents : 57 copropriétaires totalisant 4144 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

Les conditions sont rappelées:

- Même orientation que les autres velux
- Même taille que les autres velux
- Velux encastré (et non pas en saillie)
- Même alignement que les autres velux

18 Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par M. et Mme BOUVET et à leurs frais

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9883 tantièmes.

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

- prend acte de la demande du 09/03/2022 jointe à la convocation de M. et Mme BOUVET (n°603 et 604)
- constate que le projet est conforme à la destination de l'immeuble ;
- autorise :

M. et Mme BOUVET, copropriétaire(s) aux 603 et 604, à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

- Création d'un velux côté rue au 603
- Création d'un velux côté rue au 604

tels que définis au document précisant l'implantation et la consistance des travaux (cf. art. 10 du décret du 17 mars 1967) joint à la présente convocation sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur et obtenir une autorisation administrative
- justifier de l'exécution des travaux par un professionnel et fourniture de son attestation d'assurance à jour et couvrant le type de travaux réalisés
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses (leurs) frais si le syndic l'exige et à en justifier
- souscrire une assurance dommages-ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) seul(s) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux. En cas de vente du lot concerné, le copropriétaire bénéficiaire de l'autorisation s'engage à en informer l'acquéreur.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Votent pour : 72 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5728 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 11 tantièmes
LEBON Patrick (11) (C)
Défaillants:

Absents : 57 copropriétaires totalisant 4144 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

Les conditions sont rappelées:

- Même orientation que les autres velux
- Même taille que les autres velux
- Velux encastré (et non pas en saillie)
- Même alignement que les autres velux

19 Autorisation de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble par M. et Mme PAMBET, par l'intermédiaire de Mme ERIGNOUX (propriétaire de l'appartement) et à leurs frais

Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 9883 tantièmes.

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

- prend acte de la demande du 01/04/2022 jointe à la convocation de Mme ERIGNOUX (n°906)
- constate que le projet est conforme à la destination de l'immeuble ;
- autorise :

Mme ERIGNOUX copropriétaire(s) au 906 (ou ses ayants droits) à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

- Création d'un velux face ouest

tels que définis au document précisant l'implantation et la consistance des travaux (cf. art. 10 du décret du 17 mars 1967) joint à la présente convocation sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur et obtenir une autorisation administrative
- justifier de l'exécution des travaux par un professionnel et fourniture de son attestation d'assurance à jour et couvrant le type de travaux réalisés
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses (leurs) frais si le syndic l'exige et à en justifier

- souscrire une assurance dommages-ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) seul(s) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux. En cas de vente du lot concerné, le copropriétaire bénéficiaire de l'autorisation s'engage à en informer l'acquéreur.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Votent pour : 72 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5728 tantièmes.

Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.

S'abstiennent : 1 copropriétaires présents ou représentés totalisant 11 tantièmes

LEBON Patrick (11) (C)

Défaillants:

Absents : 57 copropriétaires totalisant 4144 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

Les conditions sont rappelées:

- Même orientation que les autres velux
- Même taille que les autres velux
- Velux encastré (et non pas en saillie)
- Même alignement que les autres velux

20 Dates d'ouverture de la piscine en 2022

Cette résolution est étudiée sans vote

En 2022, la piscine sera ouverte du 18/06/2022 au 18/09/2022.

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 (interdiction des shorts, bermudas, combinaison...) et qu'il est interdit de boire, manger, fumer et courir à l'intérieur de l'espace piscine.

Les enfants ne doivent pas être laissés sans la surveillance d'un adulte.

Il est demandé aux copropriétaires de rappeler ces règles aux locataires.

21 Budget prévisionnel 2023

Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 5739 tantièmes.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de 110 000 € et sera appelé suivant les modalités ci-après

Dates et montants :

01/01 : 25%

01/04 : 25%

01/07 : 25%

01/10 : 25%

Il est rappelé que les appels de fonds peuvent être envoyés par mail afin de faire réaliser des économies de timbres au syndicat. Les personnes intéressées sont invitées à en faire la demande au syndic par mail.

De plus, les virements automatiques (trimestriels ou mensuels) et les prélèvements sont possibles. Pour les virements, il faut juste penser à indiquer son numéro de copropriétaire situé sur les appels de fonds. Pour les prélèvements, un mandat de prélèvement est disponible sur simple demande au cabinet du syndic.

Votent pour : 73 copropriétaires présents ou représentés totalisant 5739 tantièmes.
Votent contre : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes.
S'abstiennent : 0 copropriétaires présents ou représentés totalisant 0 tantièmes
Défaillants:

Absents : 57 copropriétaires totalisant 4144 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

22 Moyens de communication avec le syndic

Cette résolution est étudiée sans vote

Le syndic rappelle la nécessité d'avoir le numéro de téléphone et l'adresse mail de chacun des copropriétaires (s'ils en ont). Il est donc demandé de les communiquer au syndic ou de vérifier sur l'extranet du syndic si les éléments dont il dispose sont exacts.

Chacun des copropriétaires devra préciser au syndic s'il est d'accord pour recevoir ses appels de fonds par mail (si ce n'est pas déjà le cas). Les convocations et les procès verbaux seront toujours envoyés par courrier ou Lettre recommandée électronique.

Mode de paiement des charges: Il est conseillé d'éviter le paiement par chèque dans la mesure du possible en raison du risque de perte lors de l'acheminement et par conséquent du risque de falsification. Le syndic recommande donc le paiement par prélèvement ou par virement.

23 Lettre Recommandée Electronique: Envoi dématérialisé des lettres recommandées avec accusé de réception, des convocations et des procès verbaux d'assemblées générales

Cette résolution est étudiée sans vote

Les copropriétaires pourront choisir de recevoir leurs lettres recommandées avec accusé de réception, convocations et procès verbaux d'assemblées générales par notification électronique.

Le Cabinet Chateaubriand a choisi de mettre en oeuvre la solution décrite dans les articles 64-5 à 64-8 du Décret du 17 mars 1967.

Les avantages de cette solution sont nombreux:

- Pratique: Pas de déplacement à la Poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document vous est notifié.
- Economique: L'économie de timbre profite directement au syndicat de copropriété.
- Ecologique: Moins de production de papier.

La souscription à ce service sera individuelle. Il suffira d'en faire la demande à syndic@cabinetchateaubriand.com. Un formulaire d'adhésion sera alors à remplir.

S. G. TR
✓

24 Vie de la résidence et questions diverses

Cette résolution est étudiée sans vote

Il est demandé de respecter les règles de tri sélectif (ordures ménagères et emballages dans les conteneurs adéquats, verre déposé dans la borne publique, déchets verts dans le composteur, encombrants à mettre en déchetterie...). Les sacs poubelles ne doivent pas être laissés à l'extérieur.

Le carnet d'entretien, les archives de la résidence et les comptes copropriétaires sont accessibles sur le site du syndic :

www.cabinetchateaubriand.com.

Les codes d'accès (mot de passe) figurent sur les appels de charges.

Gardien de la résidence :

M. David BOUVILLE

Tel : 0650891402

Mail : gardienbdc@gmail.com

Adresse mail du syndic : syndic@cabinetchateaubriand.com

Extranet de la résidence consultable sur le www.cabinetchateaubriand.com

Adresse mail du conseil syndical : csbaiedescorsaires@gmail.com

Site du conseil syndical : www.bdc35.free.fr.

Les barillets des locaux communs de la résidence vont être changés. La compatibilité avec les barillets des logements ne sera plus assurée. Il y aura une clé par copropriétaire permettant l'accès à tous ces locaux. 30 clés supplémentaires seront chez le gardien pour vos éventuels besoins supplémentaires.

FORMATIONS PISCINE: Le syndic adressera à tous les copropriétaires un coupon d'inscription pour les personnes souhaitant participer aux formations sur les GESTES QUI SAUVENT et sur le Défibrillateur. Ces formations auront lieu les 21/07/2022 et 11/08/2022.

Il est rappelé aux copropriétaires bailleurs de bien informer leurs locataires de l'emplacement des locaux poubelles.

M. DUCHEMIN fait part de la nécessité de la pose d'un ralentisseur près du local poubelles du bâtiment B : le syndic indique qu'une réunion s'est déjà tenue par la mairie qui a répondu par la négative. Le conseil syndical va écrire à la mairie.

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 11 H 50.

NOTIFICATION DE LA DECISION

Conformément à l'article 42.2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'article 14 de la loi 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 des dites 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."

De même, l'article 18 du décret du 17 mars 1967, précise :

"Le délai prévu à l'article 42 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de la notification de la décision, à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants."

TRAITEMENT DES DONNÉES PERSONNELLES DU COPROPRIÉTAIRE

Vos données personnelles recueillies font l'objet d'un traitement nécessaire à l'exécution du contrat du syndic de la copropriété et à satisfaire aux obligations des textes relatifs à la copropriété et notamment de l'article 32 du décret du 17 mars 1967 ci-dessus rappelé.

Vos données personnelles sont conservées par le syndic pendant toute la durée de l'exécution de son contrat de syndic éventuellement renouvelé, augmentée des délais légaux de prescription applicable. En cas de changement de syndic décidé par l'assemblée des copropriétaires, elles seront transmises à son successeur.

Vos données personnelles sont destinées à aux différents services du cabinet chateaubriand immobilier.

Le responsable du traitement des données personnelles est Jérôme LEBRUN agissant en tant que directeur.

Ces données peuvent être transférées à des tiers, notamment celles nécessaires à l'établissement de l'état daté (notaire), à la constitution du dossier d'emprunt collectif (établissements et organismes financiers), de subventions publiques, de procédure en cas de contentieux (huissier, avocat...).

Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à syndic@cabinetchateaubriand.com.

Vous pouvez porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).

Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)s de la faculté de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

Il vous est conseillé de conserver tous vos procès-verbaux d'assemblées générales afin de les remettre à l'acheteur, dans l'hypothèse de la vente de votre lot de copropriété.

Fait à SAINT MALO

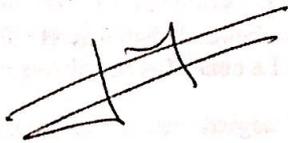
Le 07/05/2022

Le président de séance

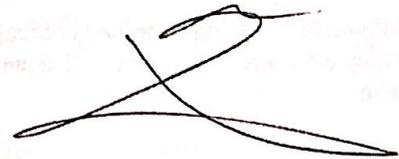
Les scrutateurs

Le secrétaire de séance

Joseph BERTHIAU



Yves Carales
G. Kaufmann



5 Place Saint Gilduin
35270 COMBOURG
tél. 02.99.73.56.56
combourg@cabinetchateaubriand.com

21 Grande rue des Stuarts
35120 DOL de Bretagne
tél. 02.99.48.48.48
dol@cabinetchateaubriand.com

7 Avenue Jean Jaurès
35400 SAINT MALO
tél. 02.99.20.16.12
stmalo@cabinetchateaubriand.com

6 Place de la Mairie
35490 SENS de Bretagne
tél. 02.99.39.68.60
sens@cabinetchateaubriand.com

www.cabinetchateaubriand.com

FNAM