

PROCES-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Jeudi 4 juin 2026 — 63, avenue de Rochester, 35700 Rennes

Séance ouverte à 18 h 45 | Levée à 20 h 30

Membres présents ou représentés 117 sur 169 membres (69 %) — Quorum atteint

Présidence de séance Marie-Noëlle Vannier, Présidente du Conseil d'Administration

Secrétaire de séance Laurence Cornée Smith

1. OUVERTURE DE LA SÉANCE

L'Assemblée Générale Extraordinaire du Bridge Club Rennais (BCR) s'est réunie le jeudi 4 juin 2026 au 63 avenue de Rochester, 35700 Rennes. La séance est déclarée ouverte à 18 h 45 par la Présidente du Bridge Club Rennais, Marie Noëlle Vannier.

Il est constaté que 117 membres sur 169 sont présents ou représentés, soit 69 % des membres de l'association (feuille d'émargement disponible aux bureaux du BCR). Les statuts exigeant la présence ou représentation de la moitié au moins des membres pour que l'assemblée puisse valablement délibérer, le quorum est atteint et l'assemblée peut valablement délibérer.

2. ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour, tel que communiqué dans la convocation envoyée par version électronique à tous les adhérents :

- **Présentation du projet de vente des locaux actuels (Rochester) et d'acquisition de nouveaux locaux (Antipolis — 8, rue du Pâtis Tatelin à Rennes)**
- **Vote sur les deux résolutions suivantes :**

1ère résolution

Autoriser l'Association Bridge Club Rennais à modifier les modalités de paiement prévues à la promesse de vente, régularisée en l'étude de Me Gours, le 8 septembre 2025, par un paiement comptant de 1 100 000 euros (un million et cent mille euros), au jour de la réitération de la vente.

Ceci, sous réserve de la faisabilité du projet d'acquisition de locaux de 500 m² situés dans l'immeuble Antipolis 2 (8 rue du Pâtis Tatelin à Rennes). L'achat se fera concomitamment à la

vente prévue le 30 juin 2026. Étant précisé que le coût total du projet (frais d'acte d'achat, frais de mutation et notariés, frais de négociation, frais de maîtrise d'œuvre, frais bureau d'étude, travaux d'aménagement) s'élèvera à un montant maximum de 1 100 000 euros, de telle sorte que le BCR n'aura rien à déboursier en sus pour l'ensemble de ces prestations.

2ème résolution

Conférer tous pouvoirs à la Présidente du BCR, avec faculté de subdélégation, à l'effet de régulariser l'ensemble des actes notariés (notamment vente et acquisition), des documents et des contrats nécessaires (contrat de maîtrise d'œuvre, devis d'entreprises, etc.) ayant pour objet la mise en œuvre des résolutions précédentes.

3. PRÉSENTATION DU PROJET

La vice-présidente du Conseil d'Administration, Patricia Baugeard, prend la parole pour présenter les deux options., étant précisé que, les locaux actuels de Rochester seront détruits en fin d'année 2026.

Option 1 — Rochester (solution transitoire)

Cette option consiste à déménager en novembre 2026 vers les locaux provisoires d'Antipolis (320 m², partie gauche), mis à disposition par Bati Armor jusqu'à fin 2029/2030, le temps de la reconstruction de l'immeuble Rochester. À l'issue des travaux, le club intégrerait les nouveaux locaux Rochester (427 m²), dans un immeuble comprenant également trois étages d'appartements familiaux et, à l'adjacence, un immeuble R+11 de logements étudiants.

Cette option implique :

- Deux déménagements successifs
- Un loyer provisoire de 800 € par mois pendant trois ans
- Une capacité d'accueil réduite pour les compétitions
- Une incertitude totale sur le montant des charges de copropriété et de la taxe foncière à l'issue de la reconstruction (résultats connus seulement fin 2030)
- Seulement 4 parkings privés, dans un environnement où le stationnement gratuit est appelé à disparaître du fait de la densification urbaine

Option 2 — Antipolis (acquisition définitive)

Cette option prévoit l'acquisition ferme des locaux d'Antipolis (500 m²).

Le financement de l'achat des locaux, de l'ensemble des frais annexes (droits de mutation, frais de notaire, frais de négociation...) et les travaux de rénovation ainsi que les frais de bureau d'étude et de suivi seront entièrement financés par l'enveloppe de 1 100 029 € prix de la vente des locaux actuels du BCR. Il est précisé que BATI ARMOR a consulté un maître d'œuvre, la Société TETRIS, qui a établi un descriptif pour les travaux de rénovation. Celui-ci sera remis au BCR au plus tard le jour de la vente.

Le BCR s'engage à faire appel à la Société TETRIS pour l'exécution des travaux

Comme convenu l'unique déménagement sera à la charge de BATI ARMOR.

4. ÉCHANGES AVEC L'ASSEMBLÉE

Suite à cette présentation un long débat s'instaure portant sur :

:

le caractère transitoire de la première option en faisant 2 déménagements.

L'environnement des deux locaux.

Les modes d'accès : transports publics, voitures et stationnement ;

charges prévisible.

5. RÉOLUTIONS MISES AU VOTE

Résolution n° 1 — Substitution du projet Antipolis à celui de Rochester

L'assemblée est invitée à se prononcer sur la vente des locaux du Bridge Club Rennais du site de Rochester et l'achat et le transfert définitif vers le site Antipolis, à Rennes, selon les modalités financières présentées.

Résolution n° 1	Votants	Pour	Contre
<i>Approuvez-vous la résolution N°1 concernant la substitution du projet Antipolis à celui de Rochester ?</i>	117	109	8

✓ Résolution n° 1 adoptée à la majorité — 109 voix Pour / 8 Contre

Résolution n° 2 — Délégation de pouvoirs à la Présidente

L'assemblée est invitée à donner tous pouvoirs à la Présidente pour signer tous actes, contrats et documents nécessaires à la réalisation de la transaction immobilière.

Résolution n° 2	Votants	Pour	Contre
<i>Approuvez-vous la résolution N°2 conférant tous les pouvoirs à la Présidente ?</i>	117	111	6

✓ Résolution n° 2 adoptée à la majorité — 111 voix Pour / 6 Contre

Les deux résolutions sont adoptées à la majorité des voix exprimées.

6. CLÔTURE DE LA SÉANCE

L'ordre du jour étant épuisé, la Présidente déclare la séance levée à 20 h 30.

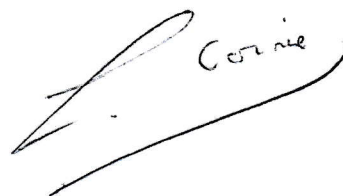
La Présidente

Marie-Noëlle Vannier



La Secrétaire de séance

Laurence Cornée Smith



A Rennes, le 6 juin 2026

ANNEXE — Budget : Proposition Antipolis / Rochester

Chiffrages Mathilde (Bâti Armor) — Mail du 20 mai 2026

Charges annuelles

CHARGES ANNUELLES DU LOCAL (Bâti Armor — mail du 20 mai 2026)	Montant
Charges annuelles de copropriété (22 €/m²)	10 776 €
Chauffage (PAC individuelle) + Élec + Eau (estimatif)	4 441 €
Taxe foncière annuelle (19 €/m²)	9 479 €
TOTAL CHARGES ANNUELLES	24 696 € / an → 2 058 €/mois

Récapitulatif financier — Enveloppe 1 100 000 €

RÉCAPITULATIF — OBJECTIF ENVELOPPE 1 100 000 €	Montant
Surface	498,9 m²
Prix de vente net vendeur (1 529 €/m²)	762 818 €
Frais de notaires	57 211 €
Travaux	250 000 €
Honoraires suivi travaux	30 000 €
COÛT TOTAL	1 100 029 €

Tableau comparatif Rochester / Antipolis

Critère	ROCHESTER	ANTIPOLIS
Surface	427 m²	500 m²
WC	4	5
Urinoirs	2	2
Parkings privatifs	4	15
Stationnement	Peu, payants	~300 places gratuites à 100 m
Tables de jeu	30	34 (+ 5 optionnelles)
Surface arbitre	6 m²	13,55 m²
Salon + cuisine + bar	139 m²	207 m²

Critère	ROCHESTER	ANTIPOLIS
Bureau	6 m ²	10 m ²
Rangements	5+5+4 m ²	14,5 + 10 m ²
Placard écrans dédié	Non	Oui
Entrée	Par bar et salon	Par salle de jeu
Déménagements	Deux	Un seul
Charges copro + chauffage + taxe foncière	Inclus dans charges	+ 7 000 €/an vs Rochester (134 €/semaine)
Frais de location supplémentaires	800 €/mois × 3 ans	—
Environnement	Urbanisation R+11 voire plus	Parc des Gayeulles
Transports (métro)	Métro Gayeulles : 2 mn	Métro Joliot Curie : 17 mn
Transports (bus)	Bus 14 Gayeulles : 2 mn Bus 14 Trégain : 2 mn Bus C3 Rochester : 7 mn	C2 (Gallet) : 7 mn C4 (St Sulpice) : 6 mn