

GODEFROY Pierre

Tel : 99.56.10.35 16 Boulevard Gambetta 35400 SAINT-MALO Fax:99.40.04.92
Géomètre-Expert D.P.L.G.-E.S.G.T Syndic de copropriété

429 F 1
LA BAIE DES CORSAIRES
SAINT MALO

ASSEMBLEE GENERALE

DU 10 FEVRIER 1996

=====

- COMPTE - RENDU -

=====

NOM	LOTS	Tantièmes	Présent	Représenté	Absent
Mr Mme ADAMSON J.	1206.15	82	.	.	.
Mr ALVNER T.	503	191	.	.	.
Mr Mme ANDRE J.	403.704.142	65	.	.	.
Mr Mme Aoustin	412	98	.	.	.
Mr AUBE M.	905.713	74	.	.	.
Mme AUBE-LETRILLARD	201.712	53	.	.	.
Mme AUVRAY F.	607.718	72	.	.	.
Me mme BAILLY R.	35.708	77	.	.	.
Mme BARRE M.	115	16	.	.	.
Mme BEAUCOUDRAY	49.01	79	.	.	.
Mr Mme BERTAU J.	181.710	72	.	.	.
Mr Mme BERTHAU J.	1010	68	.	.	.
Mr Mme BERTHAU L.	10	12	.	.	.
Mr Mme BESNARD J.P	902.711	74	.	.	.
Mr Mme BESNARD J.P.	604.723	74	.	.	.
Mr Mme BESNARD M.	603.719	74	.	.	.
Mr Mme BESNARD M.	153	11	.	.	.
Mr Mme BLANCHARD M.	408.13	93	.	.	.
Mr Mme BLANDEL E.	20.177	129	.	.	.
Mr Mme BLASIN M.	202	54	.	.	.
Mr Mme BOHUON R.	208.151	85	.	.	.
Mme BOISGONTIER M.	105.1008	84	.	.	.
Mr Mme BOUTROS Y.	110	12	.	.	.
Mr Mme BRACKLEY P.	50.702	74	.	.	.
Mr Mme BREUX J.	206.139	61	.	.	.
Mr BRIZARD J.	805.1203	74	.	.	.
Mr CAILLARD S.	145.1205	85	.	.	.
Mr Mme CALLOCH L.	38.22	84	.	.	.
Mr Mme CANAUX/BONFILS	160.721	53	.	.	.
Mr Mme CAPPELLE A.	180.117	83	.	.	.
Mr Mme CAUX R.	163.112	89	.	.	.
Mr Mme CHAUVIN P.	211.143	81	.	.	.
Mr Mme CHICOINE M.	1201.801.130	85	.	.	.
Mr Mme CHRISTIE D.	302.306.103	132	.	.	.
Mr Mme COLLETA.	25.159	61	.	.	.
Mr Mme COPINE P.	47.07	81	.	.	.
Mr CORBEL Y.	605	71	.	.	.
Mr CORBIC J.	170.720	54	.	.	.
Mr Mme DATH A.	1002	74	.	.	.
Mr Mme DEVE J.	107.209	127	.	.	.
Mr Mme DIEULOT L.	179.150	87	.	.	.

Mr Mme DUCHEMIN A.	168.722	54	.	.
Mr Mme DUMONT Y.	809.1006	58	.	.
Mr Mme DUQUEMIN W.	402.714.21	66	.	.
Mme DURANDEAU CLENNET	162	50	.	.
Mr EVANS A.	127.601	88	.	.
Mr Mme EVEILLEAU P.	53.707.27	96	.	.
Mme FEUILLET C.	407.124	85	.	.
Mme FOLKES M.	1005.810	58	.	.
Mr Mme FORTIER G.	51.05	85	.	.
Mr Mme GAULT M.	602.725	75	.	.
Mr GAUTIER G.	52.12	98	.	.
Mr Mme GAYOU J.	125.158	86	.	.
Mr Mme GRAY D.	111.1011	82	.	.
Mme GRENET F.	207.147	84	.	.
Mr GUERIN P.	502	191	.	.
Mr Mme HAIBART J.	161.717	53	.	.
Mr Mme HAMON J.	210.157	135	.	.
Mr Mme HELEU J.	46.26	90	.	.
Mr Mme HOUILLE J.	148.1014	79	.	.
Mme HUCHET DE QUENETAINE	166.705.144	99	.	.
Mr Mme JUHEL P.	204	77	.	.
Mr Mme KOHLER P.	154	11	.	.
Mr LAMOTTE J.	182.133	81	.	.
Mr Mme LARIVE M.	173.02	86	.	.
Mme LE BRIGNONEN A.	174.116	81	.	.
Mr Mme LE COQ J.	305.121.	85	.	.
Mr Mme LE COQ J.	1003	56	.	.
Mme LE QUEMENT	32	50	.	.
Mr Mme LE TIEC R.	165.119	92	.	.
Mr Mme LE VAILLANT	152	11	.	.
Mme LEBRUN D.	33	50	.	.
Mr Mme LEFEBVRE R.	39	73	.	.
Mme LEMARCHAND J.	136.3031	61	.	.
Mr Mme LEMEE H.	24.34	85	.	.
Mr Mme MACHET J.	405.155	86	.	.
Mme MAISSIAN A.	212.126	85	.	.
Mr mme MARIE Y.	104.1007	85	.	.
Mr Mme MARILLAT A.	205.108	64	.	.
Mr Mme MARTEL C.	1004	56	.	.
Mr mme MARTIN P.	138.1204	82	.	.
Mr Mme MASSEUX R.	175.146	72	.	.
Mr Mme MAYADOUX J.	36.11	61	.	.
Melle MAYOUTE M.	404	50	.	.
Mr MELLIER V.	413.101	75	.	.
Mme MORIN B.	167.701	58	.	.
MME MOSELLE F.	409.31	85	.	.
Mr Mme MOTTAIS J.	410.715	106	.	.
Mr Mme MUNDT L.	178.118	134	.	.
Mr Mme MUNDY C.	41.102	61	.	.
Mme MUSE J.	135.908	81	.	.
Mr Mme PANTHOU B.	308	69	.	.
Mr Mme PARIS L.	44	115	.	.
Mr Mme PARMENTIER	176.30	133	.	.
Mr Mme PASQUIER M.	307.156	84	.	.
Mr Mme PERDRIERE D.	141.1001	86	.	.
Mr Mme PRADO C.	43.09	86	.	.
Mr Mme PRODHOMME A.	406.04	89	.	.
Mr QUARTIER DIT MAIRE	301.716	53	.	.
Mr Mme RALLUY F.	806.1012	71	.	.
Mr Mme RAY R.	109.504	205	.	.

Mr Mme RENOUF F.	203.129	85
Mr Mme RIOCHE M.	501	191
Mme ROSENZWEIG M.	48.08	68
Mr ROYER A.	106.606	80
Mr Mme SANQUER R.	131	11
Mr Mme SAUVEE J.	401.703	54
Mr Mme SAVARY A.	411.29	74
Mr Mme SCHMITZ H.	45.28	134
Mr Mme SCHULTZ H.	904.120	87
SCI L'ANSE MITAN	171	69
SCI LEGUIDE	164.128.706	95
SCI LES MINQUIERS		300
SCI POIVER	37.14	61
Mr Mme SEARLE M.	40	50
Mr Mme SEITE J.	123.803.1202	88
Mr Mme SERRAND J.	304.709	53
Mr Mme SEVELLEC A.	113.903	83
SNC J. CARTIER	140	11
Mr Mme THOMAS M.	169.149	62
Mr Mme TREHU J.	42	69
Mr TREHU R.	172.03	80
Mr Mme TURPIN B.	134.906	82
Mr Mme WILSON A.	907.137	81

Composition du bureau : après élection

Président : Monsieur BEAUCOUDRAY
Assesseurs :Madame LEMEE, Madame BLANCHARD
Secrétaire : Mr GODEFROY

Le Président ouvre la séance à 10 H 25

Ordre du jour à examiner :

1 - GESTION 1996 : CHARGES, REGLEMENT DES CHARGES, APPROBATION DES COMPTES ET QUITUS.

- 1.1 Examen des charges
- 1.2 Règlement des charges par les copropriétaires : contentieux en cours
- 1.3 Pénalités de retard
- 1.4 Contentieux en cours
- 1.5 Rémunération du gardien
- 1.6 Approbation des comptes et quitus
- 2 - TRAVAUX EN COURS.
- 2.1 Peinture des boiseriées extérieures
- 2.2 Remise en état de groupe électrogène
- 2.3 Remise en état de l'éclairage extérieur
- 2.4 Aménagement de la salle de ping pong
- 2.5 Retrait demandé des antennes paraboliques individuelles
- 2.6 Information sur la procédure en cours pour les terrasses A et B
- 2.7 Transformation des locaux commerciaux du bâtiment I en locaux d'habitation

3 - FONCTIONNEMENT DE LA RESIDENCE

- 3.1 Mise à jour du règlement intérieur sur les points suivants
- 3.2 Fixation des heures de fonctionnement de la piscine
- 3.3 Autorisation à donner aux copropriétaires possédant un emplacement de parking non clos, en sous-sol, de le fermer par une chaîne ou tout autre dispositif
- 3.4 Transport de matériel par le gardien aux fins d'entretien, réparation, transport, etc.
- 3.5 Information sur les suites données par la mairie de SAINT-MALO à nos demandes

4 - TRAVAUX A ENVISAGER

- 4.1 Remplacement des ferrures extérieures rouillées
- 4.2 Réalisation d'un local technique au- dessus de la piscine
- 4.3 Gel de l'empierrment qui entoure le tennis
- 4.4 Installation d'extincteurs dans les garages
- 4.5 Maintenance des installations de la piscine

- 4.6 Installation d'une antenne parabolique collective de télévision
- 4.7 Etude de la possibilité d'ouvrir des vélux dans les toitures
- 5 - GESTION 1996
- 5.1 Révision des contrats d'assurance multirisques immeuble
- 5.2 Budget prévisionnel
- 5.3 Création d'un fonds de réserve pour travaux
- 5.4 Contrat de syndic
- 5.5 Questions diverses

1 - GESTION 1996 : CHARGES, REGLEMENT DES CHARGES, APPROBATION DES COMPTES ET QUITUS

1.1 Examen des charges :

Monsieur SEITE fait état de sa visite au cabinet de Monsieur GODEFROY et du contrôle des comptes. Il émet le voeu qu'un compte propre à l'immeuble soit ouvert, les comptes sont approuvés à l'unanimité sauf une obtention de Monsieur BOUTROS (12/9916).

1.2 Règlement des charges par les copropriétaires : contentieux en cours :

Un seul contentieux est en cours. Un règlement partiel a été obtenu sur le dossier.
Toutefois, le syndic signale qu'un certain nombre de copropriétaires paient leurs provisions en retard.

1.3 Pénalités de retard :

Projet de résolution :

Le dernier jour du mois qui suit l'appel de fonds effectué par le syndic, le défaut de versement à cette date entraînera l'envoi d'une lettre recommandée avec A.R. qui fera mention du montant dû ou des règlements en retard, du taux d'intérêt légal qu'entraîne cette pénalité, de la date de prise d'effet et de la suite de la procédure de recouvrement contentieux qui sera mise en place.

Ce projet de résolution est adopté à l'unanimité, sauf Monsieur DATH (79/9916) qui émet un vote favorable en matière de charges générales, mais ne souhaite pas que cette résolution s'applique en matière de versement des provisions pour peinture.

1.4 Contentieux en cours :

Monsieur GODEFROY fait état des dossiers " Dommages, ouvrage" en cours. Les copropriétaires souhaitent être informés de façon plus précise de la progression des dossiers (tableau marquant les étapes "dates"). De nombreux problèmes d'infiltrations sont signalés.

1.5 Rémunération du gardien :

Est abordé le problème d'une prime à accorder au gardien. Le principe en est accepté à l'unanimité sauf :

- Monsieur PARIS 115/9916)
- Monsieur COLLET 61/9916) qui votent contre
- Monsieur LEMEE 85/9916)
- Monsieur BOUTROS 12/9916) qui s'abstiennent

Le montant de cette prime est arrêté à 5000 F.

1.6 Approbation des comptes et quitus :

Les comptes ont été approuvés au point 1
Quitus est donné au syndic de sa gestion

2 - TRAVAUX EN COURS

2.1 Peinture des boiseriées extérieures :

Les bâtiments A et B sont terminés et réceptionnés en présence du syndic et d'un représentant du conseil syndical. Les réserves constatées seront levées en même temps que les travaux de deuxième tranche.

2.2 Remise en état du groupe électrogène :

Monsieur GODEGROY fait état du groupe électrogène dont la puissance est insuffisante pour démarrer le groupe Karcher. Une négociation est en cours pour le remplacement du groupe par un plus puissant, et la reprise du groupe actuel par le vendeur, au prix initial.

2.3 Remise en état de l'éclairage extérieur :

Il est décidé de procéder à la réparation des éclairages en place.

Approuvé à l'unanimité.

Monsieur MASSIEUX propose son concours qui est accepté pour localiser le court-circuit constaté.

2.4 Aménagement de la salle de ping-pong :

Dès que possible, Monsieur SEITE fera parvenir un banc destiné à équiper la salle de jeu, s'il peut disposer d'un moyen de transport approprié.

CR Az du 10 Dec 96

Approuvé à l'unanimité.

2.5 Retrait demandé des antennes paraboliq

Monsieur BEAUCOUDRAY rappelle les

2.6 information sur la procédure en cours

Le jugement au fonds n'est pas encore

2.7 Transformation des locaux commerciaux

Le nouveau tableau des tantes proposé

3 - FONCTIONNEMENT DE LA RESIDENCE

3.1 Mise à jour du règlement intérieur

- Il est demandé aux conducteurs d'allumer
- Ne pas stationner devant les boîtes aux lettres.
- Le projet de résolution est adopté à l'unanimité
- Mr Aoustin 98/9916
- Mr BERTHIAU 68/9916
- Mr CAILLARD 85/9916
- Mr CORBEL 71/9916
- Mr DUMONT 58/9916
- Mr MARIE 85/9916
- Mr PERORMIERE 86/9916
- Mr PRODHOMME 89/9916
- Mr RALUY 71/9916
- Mr SCHULTZ 87/9916
- Mr TREHU 69/9916

3.2 Fixation des heures de fonctionnement

L'horaire de l'an dernier est reconduit

3.3 Autorisation à donner aux copropriétaires

Le quorum n'étant pas atteint, la question sera étudiée à nouveau

3.4 Transport de matériel par le gardien

La proposition du Conseil Syndical suggérant la location occasionnelle

3.5 Information sur les suites données

Monsieur GODEFROY donne lecture de la lettre adressée par la mairie nous informant de la mise en place de bacs "bleus" pour la collecte sélective des ordures, et de la distribution prochaine de SAINT-MALO Magazine, à tous.

4 - TRAVAUX A ENVISAGER

4.1 Remplacement des ferrures extérieures

Laisse à la charge des copropriétaires

4.2 Réalisation d'un local technique

Le quorum n'étant pas atteint, la question sera évoquée lors de la prochaine assemblée générale.

4.3 Gel de l'empierrement qui entoure le tennis :

- Mr EVEILLEAU 96/9916
- Mr LEFEBVRE 73/9916
- Mr SCHULTZ 87/9916

4.4 Installation d'extincteurs dans les garages :

Le principe est adopté à l'unanimité.

4.5 Maintenance des installations de la piscine :

Il est décidé de ne changer la bache que lorsqu'elle ne sera plus du tout utilisable. Dès que cette situation se présentera, après consultation de Mr DUPUY, le remplacement sera mis en oeuvre.

4.6 Installation d'une antenne parabolique collective

Pas de décision n'est prise pour l'instant.

4.7 Etude de la possibilité d'ouvrir des vélux

L'étude de ce point ne constitue qu'un rappel des décisions antérieures prévoyant la consultation d'une commission ad hoc chargée d'étudier ces questions.

6- GESTION 1996

6.1 - Révision des contrats d'assurance

Le contrat du cabinet ARBONA est reconduit. Vote contre : Mr PARIS 115/9916, qui souhaite que soit retenue la proposition du groupe AXA

6.2 Budget prévisionnel :

ASSURANCE	19200.00
GARDIEN	175000.00
INVESTISSEMENTS :	
- Remise en état de l'éclairage extérieur	4400.00
- Gel de l'empierrement qui entoure le tennis	7500.00
- Installation d'extincteurs dans les garages	8100.00
- ENTRETIEN:	---
- Réparations diverses, consommables, petit outillage	
JARDIN:	
- Entretien matériel de jardinage	8000.00
- Divers jardinage (plantes, engrais, carburant)	8000.00
EAU	6000.00
E.D.F.	29000.00
MAINTENANCE PORTE AUTOMATIQUE GARAGE	6000.00
ENTRETIEN PISCINE	
- Eau	12000.00
- Produits	6000.00
- Contrôle sanitaire	1000.00
- Divers piscine	1000.00
FRAIS PROCEDURE JUDICIAIRE	10000.00
HONORAIRES SYNDIC	60700.00
CONVOICATIONS A.G.	9200.00
TOTAL :	371100.00

Approuvé à l'unanimité

A ce budget s'ajoutent les appels de fonds pour peinture.

6.3 Création d'un fonds de réserve pour travaux

Le compte "peinture" ouvert à l'occasion de ces travaux restera en fonction jusqu'à la liquidation du marché en cours.

6.4 Contrat de syndic

Le quorum n'étant pas atteint, la question sera à nouveau étudiée lors de la prochaine assemblée générale.

6.5 Questions diverses

Prochaine assemblée générale :

- Mise en place d'un compte bancaire propre à la copropriété de l'immeuble
- Proposition de lancer une étude sur la structura des terrasses
- Plantation d'un arbre au droit du lot 205
- Ecrire à la mairie à propos des plantations en bordure de voie et qui gênent la visibilité

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 13 Heures

Le Président

Les Assesseurs