

GODEFROY PIERRE

16 Boulevard Gambetta 35400 SAINT-MALO Fax:02.99.40.04.92
Géomètre-Expert D.P.L.G.E.G.T Syndic de copropriété

Tél : 02.99.56.10.35

429 F 1

LA BAIE DES CORSAIRES
SAINT MALO**ASSEMBLEE GENERALE DU 22 FEVRIER 1997**

- COMPTE - RENDU -

LA BAIE DES CORSAIRES : Feuille de présence				
NOM	Présent	représenté	Absent	
ADAMSON	82		82	
ALYNER	191		191	
ANDRE	65		65	
AUBE	74		74	
AUBE-LETRILLARD	53		53	
AUVRAY	72		72	
BAILLY	77		77	
BARRE	16		16	
BEAUCOUDRAY	79	79		
BERTAU	72	72		
HERTHIAU	68	68		
HERTHIAU	115		115	
HESNARD J.	74		74	
HESNARD J.	74		74	
HESNARD M.	74		74	
HESNARD M.	11		11	
HLANCHARD	93	93		
HLANDEL	129		129	
HLASIN	54	54		
BOHLON	85		85	
BOISCONTIER	84	84		
BOUTROS	12		12	
BRACKLEY	74		74	
BREUX	61	61		
BRUARD	74		74	
CAILLARD	85	85		
CAILLOCH	84	84		
CANAU DE BONNE	53		53	
CAPPELLE	83		83	
CAUX	89	89		
CHAUVIN	81	81		
CHICOINE	85		85	
CHRISTIE	132		132	
COLLET	61	61		
COPPE	81	81		
CORBEL	71		71	
CORRIC	54	54		
DATH	74	74		
DEVE	127	127		
DIJULOT	87		87	

DUCHEMIN	54	54	54	54
DUMONT	58	58	58	58
DURJUMIN	66	66	66	66
DURANDEAU CLIN	50	50	50	50
EVANS	82	82	82	82
FOUILLIAU	96	96	96	96
FUJILLET	85	85	85	85
FALKES	58	58	58	58
FORTIER	85	85	85	85
GAULT	75	75	75	75
GAUTIER	98	98	98	98
GAYOU	86	86	86	86
GRAY	82	82	82	82
GRENET	84	84	84	84
GUERIN	191	191	191	191
HAIDART	53	53	53	53
HAMON	135	135	135	135
HELLOU	90	90	90	90
HOUILLE	79	79	79	79
HUCHET DE QUENE	99	99	99	99
JUHEL	77	77	77	77
KOELLER	11	11	11	11
LAMOTTE	81	81	81	81
LARIVE	86	86	86	86
LE BRIONNIEN	81	81	81	81
LE COQ	141	141	141	141
LE QUEMENT	50	50	50	50
LE TIEC	92	92	92	92
LE VALLANT	11	11	11	11
LEHRON	50	50	50	50
LUPHYRE	73	73	73	73
LEMANCHAND	61	61	61	61
LEMEH	85	85	85	85
MACHET	86	86	86	86
MAISSIAN	85	85	85	85
MARIE	85	85	85	85
MARILLAT	64	64	64	64
MARTEL	56	56	56	56
MARTIN	82	82	82	82
MARSIEUX	72	72	72	72
MATADOUX	61	61	61	61
MAYOTTE	50	50	50	50
MELLIER	75	75	75	75
MORIN	58	58	58	58
MCSHILLE	85	85	85	85
MOTTAIN	101	101	101	101
MUNDT	134	134	134	134
MUBE	81	81	81	81
PANTHOU	69	69	69	69
PARIS	115	115	115	115
PANAMONTIER	133	133	133	133
PANQUIER	84	84	84	84
PERDRIERE	86	86	86	86
PHADO	86	86	86	86
PRODHOMME	89	89	89	89
QUARTIER DIT MAL	53	53	53	53
RAULY	71	71	71	71
RAY	205	205	205	205
RENOUIF	85	85	85	85
RUCHE	191	191	191	191
RUSSEN	61	61	61	61
ROUSSEAUWIGRO	68	68	68	68
ROYER	80	80	80	80
RUANQUER	11	11	11	11
SAUVY	54	54	54	54
SAVARY	74	74	74	74
SCHMITZ	134	134	134	134
SCHULTZ	87	87	87	87
ST LANSSE MITAN	69	69	69	69
ST LOUIDE	95	95	95	95
ST LERMINQUER	300	300	300	300
ST POUVER	61	61	61	61
SHARLE	50	50	50	50
SHUTE	88	88	88	88
SHERAND	53	53	53	53
NEVELLEC	83	83	83	83
RING CARTIER	11	11	11	11
THOMAS	62	62	62	62

TREBU I.	69			69
TREBU R.	80	80		
TURPIN	82			82
WILSON	81			81
TOTAUX	9916	2151	2654	5111

Composition du bureau : après élection

Président : Monsieur BEAUCOUDRAY
Assesseurs : Messieurs BREUX et SAUVÉE
Secrétaire : Mr GODEFROY

Le Président ouvre la séance à 9h55

Ordre du jour à examiner :

1 - GESTION 1996 : Charges, règlement des charges, approbation des comptes et quitus.

- 1.1 Rapport du Conseil Syndical
- 1.2 Examen des charges
- 1.3 Règlement des charges par les copropriétaires. Application des pénalités de retard
- 1.4 Information sur les contentieux particuliers
- 1.5 Rémunération du gardien
- 1.6 Approbation des comptes et quitus

2 - TRAVAUX REALISES OU EN COURS

- 2.1 Bilan et coût des travaux de peinture sur les boiseries extérieures de la résidence
- 2.2 Situation de la Procédure concernant les malfaçons des terrasses A et B
- 2.3 Remise en état de l'éclairage extérieur
- 2.4 Reprise du groupe électrogène
- 2.5 SACIB
- 2.6 Installation d'extincteurs dans les garages A et B
- 2.7 Retrait demandé des antennes paraboliques individuelles
- 2.8 Aménagement de la salle de ping-pong

3 - FONCTIONNEMENT DE LA RESIDENCE

- 3.1 Observations sur l'application du règlement intérieur
- 3.2 Fixation des heures de fonctionnement de la piscine
- 3.3 Relations avec le maire de St-Malo et l'association de quartier
- 3.4 Améliorations à envisager

4 - TRAVAUX A ENVISAGER

- 4.1 Piscine : Remplacer la bâche d'été et ajouter une housse de protection sur son enrouleur
Galvanisation du portail d'entrée
- 4.2 Signalisation : Panneau scellé et protégé (intempérie, vandalisme) indiquant BALE DES CORSAIRES/PROPRIETE PRIVEE
- 4.3 Tennis : Remplacement du filet
- 4.4 Bureau d'accueil
- 4.5 Garages : Remplacer les grooms des portes piédonnes
- 4.6 Local commun Bâtiment B : Ajouter un porte vélo supplémentaire
- 4.7 Mur de l'escalier d'accès à la terrasse A
- 4.8 Lambris extérieurs sous les bow-windows
- 4.9 Alimentation en eau du local vélo du bâtiment B

5 - GESTIONS 1997

- 5.1 Budget prévisionnel
- 5.2 Ouverture d'un compte bancaire propre au syndicat des copropriétaires
- 5.3 Création d'un fonds de réserve pour travaux
- 5.4 Contrat de syndic
- 5.5 Election des membres du Conseil Syndical

5.8 Questions diverses

1 - GESTION 1996 : Charges, règlement des charges, approbation des comptes et quitus.

1.1 Rapport du Conseil Syndical

Monsieur BEAUCOUDRAY commente le rapport d'activité du Conseil Syndical, document qui était annexé à la convocation à l'assemblée générale. Une minute de silence est observée à la mémoire de Madame Suzanne RIOCHE, Présidente du conseil Syndical, décédée en cours d'année des suites d'une longue maladie. Ceux qui l'on approchée se souviendront : de la gentillesse, de sa fermeté, de sa disponibilité et du courage dont elle a fait preuve jusqu'au bout.

1.2 Examen des charges

Monsieur SEITE, commissaire aux comptes, fait état de sa visite au cabinet GODEFROY en vue du contrôle des comptes. Il exprime le souhait que la présentation de certains comptes soit plus détaillée.
Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

1.3 Règlement des charges par les copropriétaires. Application des pénalités de retard

Monsieur GODEFROY rappelle, comme chaque année, que des retards dans le paiement des provisions sur charges sont à déplorer, tout en notant que le nombre de retards a diminué depuis la publication régulière de la liste des débiteurs. Quelques cas restent à régler, tant du point de vue du règlement des charges courantes que du règlement des provisions pour travaux de peinture. Les procédures de recouvrement contentieux correspondantes, seront engagées sans délai

1.4 Information sur les contentieux particuliers

Ces contentieux particuliers concernent essentiellement la mise en jeu de la police "dommage-ouvrage" garantissant la responsabilité décennale des constructeurs. Il s'agit pour l'essentiel de problèmes d'infiltration soit à travers l'étanchéité des terrasses, soit à travers les huisseries. Des solutions sont toujours trouvées même si les dossiers durent plus longtemps qu'il serait souhaitable.

Un contentieux particulier est fait sur le cas de l'appartement de Monsieur QUARTIER DIT MAIRE, victime de fissurations importantes. Ce dossier est sur le point de trouver son épilogue à la suite de l'intervention de l'expert "dommage-ouvrage" auprès de l'entreprise dont tout porte à croire que son intervention en réparation devrait être obtenue au cours du mois prochain.

1.5 Rémunération du gardien

L'augmentation conventionnelle prévue par la convention collective sera appliquée au salaire de Monsieur DUPUY, avec effet rétroactif au 1er Janvier 1997.

1.6 Approbation des comptes et quitus

Comme indiqué au point 1.2, les comptes sont approuvés à l'unanimité. Quitus est donné au syndic de sa gestion à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, à l'exception de Monsieur MASSIEUX (72/9916), qui s'y oppose

2 - TRAVAUX REALISES OU EN COURS

2.1 Bilan et coût des travaux de peinture sur les boiseries extérieures de la résidence.

Un rendez-vous de chantier est prévu au cours des semaines à venir, avec le peintre. Cette réunion aura pour objet de lever les dernières réserves et de faire un bilan financier définitif de ce chantier.

Un copropriétaire fait observer que les peintures des placards techniques du bâtiment G sont en mauvais état. Cet entretien étant de la compétence du gardien, il sera demandé à Monsieur DUPUY de prendre les dispositions qui conviennent.

2.2 Situation de la Procédure concernant les malfaçons des terrasses A et B

Monsieur GODEFROY donne connaissance de la lettre de Maître DOUCEI, avocat de la copropriété, annonçant que la procédure est couronnée de succès et qu'une somme de 165613.13 F a été versée sur le compte CARPA de notre avocat, au profit de la copropriété.

A la connaissance du syndic, aucune des pertes adverses n'a interjeté appel du jugement rendu en première instance.

2.3 Remise en état de l'éclairage extérieur

Le court-circuit détecté entre les bâtiments A et B, sur l'éclairage extérieur de la résidence, a été réparé par l'entreprise ALLEZ. Cette prestation ne sera pas facturée à la copropriété.

5 - GESTIONS 1997

5.1 Budget prévisionnel

Assurance multirisque	19200
Gardien	180000
BATIMENTS	
Réparation et entretien	3500
Achat petit matériel et outils	3500
JARDIN	
Entretien matériel + carburant	5000
Divers jardinage (plantes, engrais)	2000
EAU PARTIES COMMUNES	5000
EDF	25000
GARAGES	
Maintenance porte automatique	6300
Petit outillage + réparations	1000
ENTRETIEN PISCINE	18000
HONORAIRES SYNDIC	62700
CONVOCATIONS A.G.	9200
DIVERS (photocopies, salle A.G.)	5000
Total 1	345400
INVESTISSEMENTS - TRAVAUX	
Extincteurs dans les garages	2500
Réparation du mur du bât. A	2500
Banc de la salle commune	500
Piscine : remplacement de la bache d'été	9500
Piscine : Galvanisation portillon	1000
Signalisation : panneau "Baie des Corsaires"	750
Filet tennis	1000
Bureau d'accueil : mobilier	5000
Grooms portes de garage	3000
Porte vélos	600
Peinture bow-windows	1500
Total 2	27850
Total 1+2	373250

Le budget est approuvé à l'unanimité.

Les copropriétaires font observer que les copropriétaires absents et non représentés coûtent cher à la copropriété, du fait de l'obligation de notifier les procès-verbaux d'assemblée générale, par lettre recommandée avec accusé de réception

5.2 Ouverture d'un compte bancaire propre au syndicat des copropriétaires

L'ouverture d'un compte bancaire propre à l'immeuble est voté à l'unanimité sauf :

MM MASSIEUX (72/9916) LEMEE (85/9916) MAYOUTE (50/9916) qui votent contre et

MM MARIE (85/9916) MOTTAIS (101/9916) CAILLARD (85/9916) CORBIC (54/9916) qui s'abstiennent

5.3 Création d'un fonds de réserve pour travaux

La création d'un compte pour travaux est adoptée à l'unanimité sauf

MM EVEILLEAU (96/9916) ROSENZWEIG (88/9916) BOISGONTIER (84/9916) MASSIEUX (72/9916) qui votent contre

la résolution proposée dans l'ordre du jour et dont le texte est reproduit ci-dessous :

" Un fonds de réserve pour travaux d'entretien et de conservation du patrimoine est constitué par la copropriété de la Baie des Corsaires à la date du 1er Juin 1997. Ce fonds de réserve sera constitué par un versement spécial qui correspond à 5% du budget prévisionnel de chaque année, et qui sera appelé chaque trimestre. Le fonds de réserve ainsi constitué sera placé sur un compte rémunéré au profit du syndicat. Les produits financiers dégagés seront définitivement acquis au syndicat.

En cas de vente d'un lot, le syndic indiquera au notaire chargé de la vente, la part de ce fonds de réserve dont l'acquéreur aura à indemniser le vendeur.

5.4 Contrat de syndic

Le contrat de Monsieur GODEFROY est reconduit à l'unanimité sauf Monsieur MASSIEUX (72/9916) qui vote contre

5.5 Election des membres du Conseil Syndical

Sont élus à l'unanimité : Mme SAUVÉE, MM. BEAUCCOUDRAY SEITE CHAUVIN BREUX GAYOU.

Vote contre (?) Monsieur MASSIEUX (572/9916)

5.6 Questions diverses

Sans objet

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

Le Président

Les Assesseurs

2.4 Reprise du groupe électrogène

La société venderesse a accepté de reprendre le groupe électrogène à la copropriété, au prix d'acquisition initiale. Le problème est donc définitivement réglé.

2.5 SACIB

* Mise à jour du règlement de copropriété sur les nouveaux lambédms adoptés lors de la précédente assemblée générale

Une lettre adressée au notaire de la SACIB, atteste que la préparation des actes de publication du nouvel état descriptif de division est en bonne voie. Copie de cette lettre a été adressée au syndic, pour information.

* Transfert à la copropriété de la loge du gardien et d'un garage
Cf. point ci-dessus.

* Transformation des locaux commerciaux en locaux d'habitation

L'assemblée générale rappelle que les travaux de transformation des locaux commerciaux en locaux d'habitation, ne devra pas être opérée pendant la saison estivale. Ce point a d'ailleurs été évoqué par le syndic auprès du directeur de la SACIB, qui a pris l'engagement de ne mettre en œuvre ces travaux qu'après la saison estivale, pour ne pas troubler la quiétude des habitants.

2.6 Installation d'extincteurs dans les garages A et B

A la suite de la consultation faite en coordination avec Monsieur GAYOU du Conseil Syndical, le choix s'est porté sur du matériel fourni par la société SICLI, dont la proposition s'est avérée être la meilleure.

2.7 Retrait demandé des antennes paraboliques individuelles

Monsieur BEAUCODRAY rappelle les termes de l'article 22 du règlement de copropriété, interdisant la pose d'antennes individuelles.

2.8 Aménagement de la salle de ping-pong

Le banc nouveau est arrivé. Merci Monsieur SEITE !

3 - FONCTIONNEMENT DE LA RESIDENCE

3.1 Observations sur l'application du règlement intérieur

Monsieur BEAUCODRAY rappelle que le respect du règlement intérieur, relève, pour une large part, du sens civique de chacun.

3.2 Fixation des heures de fonctionnement de la piscine

Reconuite de la résolution adoptée les années précédentes :

- 1- La piscine sera ouverte, chaque année, du 10 Juin au 10 Septembre.
- 2- En fonction des opportunités qu'offre le calendrier et le climat, le syndic, sur proposition du Conseil Syndical, pourra avancer l'ouverture ou retarder la fermeture de la piscine.
- 3- Les organisateurs de locations au sein de la résidence, devront tenir compte de ces décisions dans leurs présentations. En aucun cas, ils ne sauraient être fondés de recours éventuels à l'encontre de ces décisions.

La résolution est adoptée à l'unanimité.

3.3 Relations avec la mairie de ST-MALO et l'association de quartier

Monsieur BEAUCODRAY a évoqué auprès de la mairie :

- Le nettoyage de la rue des cyprès
 - La collecte des ordures ménagères
 - La distribution du bulletin municipal
- Les services de la municipalité se sont manifestés, en réponse, par un mutisme total.

Monsieur GAYOU rend compte de sa participation à une réunion du comité de quartier. Il exprime sa déception après avoir constaté que les habitants de "La Baie des Corsaires", sont des hors venus, mal aimés.

3.4 Améliorations à envisager

- Il est demandé aux automobilistes d'allumer leurs phares, lors des manoeuvres à l'intérieur du garage souterrain, et ce, pour des raisons de sécurité.
- Pour les mêmes raisons, il est demandé à chacun de ne pas stationner sur les trottoirs le long de la rue des cyprès.
- L'assemblée générale décide de souscrire une assurance supplémentaire, couvrant les risques encourus par Monsieur DUPUY sur sa tondeuse autotractée, lorsqu'il est amené à traverser la rue des cyprès, ouverte à la circulation publique. Le coût de ce contrat est de 350 F. La décision est adoptée à l'unanimité sauf Monsieur MASSIEUX (72/9916).

4 - TRAVAUX A ENVISAGER

4.1 Piscine :

* Remplacer la bâche d'été et ajouter une housse de protection sur son enrouleur
Le remplacement de la bâche est adopté à l'unanimité.

* Galvanisation du portail d'entrée

Cette galvanisation est adoptée à l'unanimité. Il est demandé à Monsieur DUPUY de bien vouloir se soucier de la préparation du portail avant son envoi à la galvanisation, pour assurer le succès de l'opération.

4.2 Signalisation : Panneau scellé et protégé (intempérie, vandalisme) indiquant BAIE DES CORSAIRES/PROPRIETE PRIVEE

La pose de ce panneau est adoptée à l'unanimité (sauf Monsieur MASSIEUX (72/9916)), sous la condition que le panneau soit posé sur un support métallique.

4.3 Tennis : Remplacement du filet

Ce remplacement est adopté à l'unanimité. En outre, il est décidé de faire déposer par Monsieur DUPUY, ce filet entre le 11 Novembre et la fin du mois de février, pour augmenter sa longévité.

4.4 Bureau d'accueil

Un débat s'engage sur l'opportunité de mettre en place un tableau "porte-clefs" qui peut sembler insuffisamment efficace contre les risques de vol. Une étude portera sur la mise en place d'un coffre-fort pour lequel un devis sera demandé. Le Conseil Syndical engagera ensuite une réflexion sur la conduite à tenir.

Le principe de l'acquisition d'un mobilier pour équiper la loge du gardien est adopté à l'unanimité. La solution pourra consister à acheter à Monsieur DUPUY, s'il est vendeur, les meubles qu'il a mis en place dans sa loge. Monsieur SEITE, du Conseil Syndical est chargé de prendre contact avec le gardien pour estimer, le cas échéant, le mobilier à acquérir.

4.5 Garages : Remplacer les gromms des portes pléiades

Le remplacement de ces gromms est adopté à l'unanimité sauf Monsieur MASSIEUX (72/9916). Le remplacement sera exécuté par Monsieur DUPUY.

4.6 Local commun Bâtiment B : Ajouter un porte vélo supplémentaire

La décision d'ajouter un porte vélos supplémentaires est approuvée à l'unanimité.

4.7 Mur de l'escalier d'accès à la terrasse A

La décision de réparer le mur est adoptée à l'unanimité. Une réponse d'entreprise étant parvenue depuis l'envoi des convocations, le coût de cette prestation est ramené à 2500 F environ

4.8 Lambris extérieurs sous les bow-windows

La peinture de ces lambris est adoptée à l'unanimité. Une enveloppe de 1500 F est affectée à ce poste. Ces travaux de peinture entrent dans le champ de compétence de Monsieur DUPUY.

4.9 Alimentation en eau du local vélo du bâtiment B

Ce raccordement supplémentaire ne semble pas opportun dans la mesure où il génèrera un coût d'abonnement supplémentaire. La décision est donc rejetée à l'unanimité.