

GODEFROY Pierre

Tel : 02.99.56.10.35

16 Boulevard Gambetta 35400 SAINT-MALO

Fax:02.99.40.04.92

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 27 MARS 1999

==:==:

- COMPTE - RENDU -

==:==:

LA BAIE DES CORSAIRES : Feuille de présence				
NOM	Tantièmes	Présent	Représenté	Absent
ADAMSON	82			82
ALVNER	190			190
ANDRE	65		65	
AUBE	74			74
AUBE-LETRILLARD	53			53
PETTI	72			72
BAILLY	77			77
BARRE	16			16
BERTAU	72			72
BERTHAU	68		68	
BERTAU	115			115
BESNARD J.P.	73			73
BESNARD Marcel	11		11	
BESNARD Michel	73			73
BEUNARD	62	62		
BLANCHARD	92	92		
BLANDEL	128			128
BLASIN	54			54
BOHUON	85		85	
BOISGONTIER	84		84	
BOUTROS	12		12	
BRACKLEY	73		73	
BREUX	61	61		
BRIZARD	74			74
CAILLARD	85	85		
CALLOCH	84		84	
CANAUX DE BONFILS	53			53
CAPPELLE	82		82	
CAUX	88	88		
CHARTIER	85	85		
CHAUVIN	81	81		
CHICOINE	85	85		
CHRISTIE	131			131
COLLET	61		61	
COPINE	80		80	
CORBEL	70			70
CORBIC	54			54

2 A.G. du 27 MARS 1999 BAIE DES CORSAIRES

DATH	74		74	
DEVE	131		131	
DIEULOT	86			86
DIEULOT	16			16
DUBREILLON	50			50
DUCHEMIN	53	53		
DUQUEMIN	99			99
DURANDEAU CLENNET	50			50
FEUILLET	85	85		
FOLKES	58			58
FORTIER	84			84
GAUDIN	87	87		
GAULT	74	74		
GAUTIER	98			98
GAYOU	85	85		
GRAY	82			82
GRENET	84		84	
GUERIN	190			190
HAIBART	53			53
HAMON	118	118		
HELEU	89			89
HOUILLE	79			79
HUCHET DE QUENETAÏN	98			98
JUHEL	76			76
KOHLER	11			11
LABRUSSE	11			11
LAMOTTE	81			81
LANGUE	11		11	
LARIVE	86			86
LE BIHAN	58	58		
LE BRIGNONEN	81	81		
LE COQ	141	141		
LE TIEC	91	91		
LEBRUN	50			50
LEFEBVRE	73		73	
LEMARCHAND	61	61		
LESPINASSE	95	95		
MACHET	86			86
MAISSIAN	85		85	
MARIE	85	85		
MARILLAT	64			64
MARTEL	56		56	
MARTIN	82			82
MASSIEUX	72	72		
MAYADOUX	61			61
MAYOUTE	50		50	
MELLIER	75			75
MORIN	58			58
MOSELLE	85			85
MOTTAIS	100			100
MUNDT	133			133
PANTHOU	80			80
PARIS	74		74	
PARMENTIER	132			132
PASQUIER	84			84
PERDRIERE	85			85
PERRIN	63	63		
PRADO	86			86
PRODHOMME	89			89

QUARTIER DIT MAIRE	53			53
RALUY	71			71
RAY	204			204
RENOUF	85	85		
RIOCHE	190			190
RISSEN	61			61
LECOMTE	68	68		
ROYER	80			80
SAUVEE	53	53		
SAVARY	73			73
SCHMITZ	133		133	
SCHULTZ	87			87
SCI L'ANSE MITAN	69	69		
SCI LEGUIDE	94			94
SCI LES MINQUIERS	312			312
SCI POIVER	61			61
SEARLE	50			50
SEITE	88		88	
SERRAND	53			53
SEVELLEC	83	83		
SNC J. CARTIER	11			11
THOMAS	61		61	
TREHU J.F.	69	69		
TREHU R.	80	80		
TURPIN	82			82
WALTER	125			125
WILSON	81			81
TOTAUX	9916	2395	1625	5896

Composition du bureau : après élection

Président : Monsieur BREUX
 Assesseurs : Mesdames MARIE et BLANCHARD
 Secrétaire : Mr GODEFROY

Le Président ouvre la séance à 9H30

Ordre du jour à examiner :**1 - GESTION 1998 : 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 Travaux réalisés.
 - TERRASSES : Nettoyage des pavages
 - SALLE COMMUNE : Pose du lambris sur les murs. Peinture des boiseries extérieures
 - PISCINE : Peinture de la plage autour du bassin, prévue au printemps
 - AMIANTE : Recherchée dans les locaux communs. Attestation remise par SOCOTEC
- 2.2 Etude des travaux faits par Monsieur LEFEBVRE
- 2.3 Traitement des fers à béton des balcons
- 2.4 Etude de l'éclairage du garage
- 2.5 Réparation du liner de la piscine
- 2.6 SACIB

3 - FONCTIONNEMENT DE LA RESIDENCE

- 3.1 Fixation des heures de fonctionnement de la piscine
- 3.2 Dégradation des portes et volets en façade des appartements
- 3.3 Couverture des joints de fenêtres
- 3.4 Achat d'un taille haies thermique

4 - GESTIONS 1998

- 4.1 Budget prévisionnel
- 4.2 Fonctionnement du compte bancaire propre au syndicat des copropriétaires
- 4.3 Fonctionnement du fonds de réserve pour travaux
- 4.4 Contrat de syndic
- 4.5 Questions diverses

1 - GESTION 1998 : Charges, règlement des charges, approbation des comptes et quitus.

1.1 Rapport du Conseil Syndical

Monsieur BREUX présente à l'assemblée générale, les membres du Conseil Syndical, et ce, à l'attention des nouveaux copropriétaires.

Il fait état de l'enquête organisée auprès des copropriétaires en cours d'année, et dont le résultat a été communiqué à chacun d'eux. Aucune observation n'est faite sur cette enquête.

Monsieur GODEFROY fait un bref rappel des faits marquants de l'année écoulée en insistant particulièrement sur les travaux faits dans la résidence, dans le cadre de la procédure judiciaire engagée contre l'assureur "dommage-ouvrage" et couronnée de succès pour les copropriétaires.

1.2 Examen des charges

Monsieur CHICOINE, spécialiste en portes automatiques de garage, fait observer que le coût de maintenance est élevé. Monsieur GODEFROY lui adressera le contrat de maintenance de façon à en faire l'analyse.

Monsieur SEITE, dans la note remise au Président du Conseil Syndical, fait observer que la peinture des bow-windows aurait dû faire l'objet d'une ventilation, à part. Après discussion, il est constaté que la quasi totalité de la facture de peinture concerne la salle de jeu et que les quelques m² que représentent les bow-windows ne sont pas suffisamment significatifs pour justifier une décomposition de la répartition.

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

Rien de particulier n'est à signaler sur ce point si ce n'est que le poste "solde débiteur copropriétaires" est en diminution.

1.4 Information sur les contentieux particuliers

Monsieur GODEFROY fait un compte-rendu des dossiers "dommage-ouvrage" en cours.

FIN DE LA GARANTIE DECENNALE.

Elle arrive à échéance, pour les premiers bâtiments, dans moins d'un an. Il est demandé à chacun de faire le point des désordres qu'il pourrait constater dans son appartement, et qui relèveraient de la mise en jeu de cette garantie. Il est toutefois précisé que ne relèvent pas de cette garantie, toutes les anomalies touchant aux appareils ménagers et aménagements intérieurs sauf si ceux-ci mettent en cause la destination de l'immeuble. Dans le doute, ne pas hésiter à déclarer trop. Le syndic fera le tri de façon à conserver au dossier à mettre en place une bonne crédibilité.

Chacun devra se manifester auprès du cabinet du syndic, par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée **avant le 30 Avril 1999.**

1.5 Rémunération du gardien

Le 07 juillet 1998, Monsieur GODEFROY a adressé à Monsieur DUPUY, une lettre lui proposant, pour mettre un terme au débat sur la prise en charge de ses factures d'eau potable, le transfert de son abonnement personnel, au syndicat des copropriétaires, la situation nouvelle prenant effet rétroactivement au premier Janvier 1998. La même lettre demandait à Monsieur DUPUY son accord sur cette modification de son contrat, afin que l'assemblée générale puisse statuer.

En l'absence de réponse de sa part, l'assemblée générale des copropriétaires s'est trouvée dans l'incapacité de prendre une décision. L'affaire sera donc reconsidérée ultérieurement, lorsque Monsieur DUPUY aura fait connaître sa position.

Approuvé à l'unanimité.

Parmi les pouvoirs remis, s'étaient exprimés pour le remboursement à compter du 1er Janvier 1998 : Messieurs SCHMITZ(133/10000) - Louis PARIS(74/10000) - MARTEL (56/10000)- MAISSIAN (85/10000).

1.6 Approbation des comptes et quitus

Les comptes sont approuvés à l'unanimité. Quitus est donné au syndic de sa gestion.

2 - TRAVAUX REALISES OU EN COURS

2.1 Travaux réalisés.

TERRASSES : Nettoyage des pavages

SALLE COMMUNE : Pose du lambris sur les murs. Peinture des boiseries extérieures

PISCINE : Peinture de la plage autour du bassin, prévue au printemps avant le 10 Juin 1999.

AMIANTE : Recherchée dans les locaux communs. Attestation remise par SOCOTEC

2.2 Etude des travaux faits par Monsieur LEFEBVRE

Monsieur LEFEBVRE est une fois de plus remercié pour sa participation dans les travaux de la copropriété. Il sera recontacté pour une mise au point sur les travaux prescrits dans sa note adressée, avant l'assemblée générale, au syndic et au Président du Conseil Syndical. Sera évoquée notamment l'infiltration d'eau dans le garage de Madame BLANCHARD, non encore réglée à ce jour. Une solution sera à trouver dans les plus brefs délais.

2.3 Traitement des fers à béton des balcons

Le devis proposé par l'entreprise CCE est adopté à l'unanimité.

Par ailleurs, il est signalé qu'un dossier "dommage-ouvrage" est en cours de traitement à propos des portiques habillant la façade du bâtiment A. Dans un premier temps, un refus de garantie à été opposé au syndicat de copropriété, invoquant un défaut d'entretien. Cet argument est d'autant moins justifié que les portiques en cause ont été repeints dans le cadre de la reprise des peintures des boiseries extérieures de la résidence. Monsieur GODEFROY relancera la compagnie d'assurance, le pourrissement de ce portique pouvant poser un problème de sécurité. il n'est pas exclus d'engager une procédure judiciaire pour obtenir satisfaction.

2.4 Etude de l'éclairage du garage

La mis en place de détecteurs de présence dans le garage en vue de limiter l'allumage des plafonniers est rejetée à l'unanimité.

2.5 Réparation du liner de la piscine

Cette opération devra être faite avant le 10 juin. Approuvé à l'unanimité.

2.6 SACIB

Monsieur BREUX a engagé une démarche énergique auprès de Monsieur MONCORPS, pour relancer le dossier et obtenir une signature pour la fin du mois de Juin. Ceci étant rappelé, l'assemblée générale vote à l'unanimité, la résolution suivante :

" L'assemblée générale rappelle que la SACIB s'est engagée à céder au syndicat de copropriété, la propriété de la loge du gardien, ainsi qu'un garage. Lors de l'assemblée générale du 10/02/1996, les copropriétaires ont donné leur accord sur la modification des tantièmes de copropriété, résultant de la transformation des locaux commerciaux en locaux d'habitation. L'assemblée générale demande une nouvelle fois que l'acte notarié relatif à ces opérations soit signé dans les plus brefs délais, et mandate Monsieur GODEFROY, syndic de la copropriété, pour signer au nom du syndicat, à la demande du notaire choisi par la SACIB, l'acte authentique correspondant. Les fais de mutation seront supportés par la SACIB, comme convenu initialement."

3 - FONCTIONNEMENT DE LA RESIDENCE

3.1 Fixation des heures de fonctionnement de la piscine

Reconduite 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.

3.2 Dégradation des portes et volets en façade des appartements

Ce point est très important. Un appel a été fait auprès des copropriétaires afin de recenser les volets des portes et fenêtres présentant un état de pourrissement avancé. Ce défaut est susceptible de faire jouer la responsabilité décennale des constructeurs, à travers la police "dommage-ouvrage". Pour que la mise au point de ce dossier soit crédible, il est indispensable que le caractère généralisé du désordre soit démontré. Or, à ce jour, seule une quinzaine de personnes s'est manifestée, ce qui est nettement insuffisant pour ouvrir un dossier. Il est donc demandé à chacun d'observer l'état de ses menuiseries et d'en faire part au syndic avant le 30 Avril 1999. Passé ce délai, une déclaration sera faite sur la base des seules déclarants connus. Il sera judicieux, en cas de doute, de se rapprocher du gardien, Monsieur DUPUY, qui pourra vous aider à faire le diagnostic de l'état des boiseries. Il sera indispensable de désigner de façon précise l'huissierie concernée (volet de la porte fenêtre du jardin, volet de la cuisine, etc.) et ne pas se contenter d'une désignation en termes généraux.

3.3 Coulure des joints de fenêtres

De nombreux appartements ont été traités. Il est rappelé aux personnes qui auraient omis de déclarer ce désordre, qu'il est encore temps de le faire. En outre, il est précisé que la garantie n'est accordée que pour des coulures dépassant 5 mm. Il est donc fortement conseillé aux copropriétaires de ne pas nettoyer les coulures de leurs vitrages, afin de ne pas perdre le bénéfice de la garantie.

3.4 Achat d'un taile haies thermique

L'achat d'un taile haie thermique est adopté à l'unanimité.

4 - GESTIONS 19984.1 Budget prévisionnel

FONCTIONNEMENT :		
ASSURANCE MUTIRISQUES IMMEUBLE		20600
GARDIEN		187000
BATIMENTS :		
Réparation et entretien		3500
Achat petit outillage et matériel		3500
JARDIN :		
Entretien matériel de jardinage + carburant		6000
Divers jardinage (plantes, engrais)		2000
Assurance tondeuse		360
EAU PARTIES COMMUNES		5000
E.D.F.		25000
GARAGE :		
Maintenance porte automatique		5500
Petit outillage + Réparations		2500
ENTRETIEN PISCINE :		23000
VERIFICATION EXTINCTEURS		1700
FRAIS PROCEDURE JUDICIAIRE		/
HONORAIRES SYNDIC		64500
CONVOCATIONS A.G.		6500
DIVERS : Photocopies, Salle A.G. etc...		4940
TOTAL 1 :		361600
INVESTISSEMENTS - TRAVAUX :(Hors procédure judiciaire)		
Bureau d'accueil : Mobilier		5000
Réfection de la plage de la piscine		20000
Pose de joues en bout de gouttière		1000
Traitement des fers à béton des balcons		11400
Eclairage du garage		
Achat d'un taille haies thermiques		3200
TOTAL 2 :		40600
TOTAL 1 + 2 :		402200

Le budget de 402200 F est adopté à l'unanimité.

4.2 Fonctionnement du compte bancaire propre au syndicat des copropriétaires

Ne pose pas de problème particulier. Il est simplement rappelé que la syndicat de copropriété ne disposant pas d'un fond de réserve, il est indispensable que les provisions sur charges soient versées régulièrement, dès réception de l'appel qui est fait. Dans le cas inverse, cela peut provoquer des problèmes de trésorerie préjudiciables à la copropriété et générateurs d'agios bancaires.

4.3 Fonctionnement du fonds de réserve pour travaux

Le sommes placées ont généré au 31 Décembre 1998 : 7504.68 F

4.4 Contrat de syndic

Le contrat de Monsieur GODEFROY est reconduit à l'unanimité sauf les voix de Monsieur MAISSIAN (85/10000), qui vote contre, et de Madame BLANCHARD (92/10000), qui s'abstient.

4.5 Questions diverses

JARDINS PRIVATIFS :

Demander à Monsieur DUPUY de traiter la mousse du gazon de ces jardins.

MESURES D'HYGIENE LIEES A L'USAGE DE LA PISCINE.

Le port du maillot de bain est obligatoire, à l'exclusion des caleçons longs et des shorts. L'usage des jouets en tous genres est interdit dans et autour du bassin.

Afin d'éviter que des personnes étrangères à la résidence ne viennent utiliser la piscine, chacun est invité à faire la police autour du bassin et d'interpeller les personnes étrangères. Il y va de la préservation de l'équipement commun.

ECLAIRAGE DE L'ACCES PIETON AU GARAGE DU BATIMENT B.

Il sera demandé à Monsieur DUPUY de poser un éclairage au -dessus de cette porte, située en pignon du bâtiment; en le raccordant à l'éclairage des espaces extérieurs.

PLANTATION D'AJONCS PAR LA COMMUNE LE LONG DE L'AVENUE DE LA VARDE.

Un débat s'engage sur l'opportunité de ces plantations réalisées par la commune sur le domaine public. S'agissant d'une affaire de goût, aucune solution ne peut être trouvée, d'autant que ces plantations relèvent de la responsabilité de la commune de SAINT-MALO, qui souhaite les maintenir en place dans un souci de respect de l'environnement.

AFFAIRE MAISSIAN.

Les infiltrations affectant le garage de Monsieur MAISSIAN devraient avoir cessé, l'entreprise MAHEY ayant repris l'étanchéité de la partie basse de l'emmarchement sur la terrasse au-dessus des garages. Il est à souhaiter que l'hypothèse faite par l'expert "dommage-ouvrage" soit la bonne et que de nouvelles investigations ne seront pas à faire.

STORES.

La commission réunie par le Conseil Syndical à ce propos précise que les stores ne peuvent pas être posés sur la façade côté mer. Les couleurs autorisées sont le blanc associé éventuellement à la couleur du bâtiment concerné..

CIRCULATION DANS LE GARAGE.

Il est rappelé que pour des raisons de sécurité, il est indispensable d'allumer ses feux de croisement dans les garages souterrains.

CIRCULATION SUR LES ALLES INTERIEURES A LA RESIDENCE ET SUR LES PAVES AUTO-BLOQUANTS.

Il est interdit d'y circuler en scooters, rollers et autres engins à la fois dangereux pour les piétons et provoquant des dégradations du revêtement superficiel des sols concernés.

MISE EN PLACE D'UN PORTILLON A L'ENTREE DU CHEMIN POUR PIETONS PRES DU JARDIN DE LA LOGE.

L'installation d'un tel portillon ne semble pas opportune à l'assemblée générale.

REPARATION DES PORTES POUR PIETONS DES GARAGES.

Les risques d'effraction devraient être limités par le renforcement des montants par des pièces métalliques. Le problème sera soumis à Monsieur DUPUY, pour exécution.

CHOIX DE LA DATE D'ASSEMBLEE GENERALE.

La nouvelle date semble convenir. Les prochaines assemblées générales auront donc lieu au mois de Mars ou Avril, en dehors des vacances scolaires.

PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE.

* Faire étudier la mise en place d'un panneau portant le plan de la résidence, comparable à ce qui est fait au Domaine de la Varde.

* Faire chiffrer la pose des numéros de police sur les deux façades des bâtiments.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 12h30

Le Président

Les Assesseurs