

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 15/05/2010

**LA BAIE DES CORSAIRES
20 rue des Cyprès
35400 SAINT-MALO**

Procès-verbal

Sur convocation du syndic, LEMOUX SA, Administrateur d'immeuble et syndic en exercice, par lettre recommandée avec accusé de réception, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire à l'ancienne Mairie de Paramé à St Malo.

69 Copropriétaires sur 128 totalisant 5814/10000 Tantièmes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 10:14 après signature de la feuille de présence.

Ne sont ni présents ou représentés : ALIX CHRISTINE (12), BERTAU JOSEPH (72), BERTIAU LAURENT (115), BESNARD JEAN-PIERRE (73), BESNARD MICHEL (73), BLANDEL ERIC (128), BOUCHER LOIC (62), BRIZARD JEAN-PIERRE (74), BUTIN MICHEL (82), CALLOC'H LOUIS (84), COEURU GERARD (53), CORBEL YVON (12), COTTIN YVES (81), DATH ALFRED (74), DAVID PAUL (135), DES CORSAIRES M PETIT OU MME F (125), DEVIN TONY (61), DIEULOT MARIE-LAURE (16), DUBOIS ANNICK (11), DUCHEMIN ANDRE (53), FEUILLET CLAUDINE (85), GAUTIER GILLES (98), GUERINEAU JEAN-LUC (59), GUYOT FRANCOIS - MARIE (85), HELEU (89), HUCHET DE QUENETAINE (15), KER GED'MAAN M & MME PRODHOMME (190), LABRUSSE EMMANUEL (11), LARIVE MICHEL (86), LE TIEC SIMONE (91), LEBON PATRICK (11), LEGUIDE BAIE DES CORSAIRES M L (94), LERAY CHRISTOPHE (56), LOBAO - COURTIN (84), MACHET JEAN-POL (87), MAYADOUX JEAN-JACQUES (61), MICHEL ANDRE (86), MOSELLE FRANCOISE (85), OLLIVIER CLAUDE (58), PASQUIER MICHEL (95), PEARCE NIGEL (53), PERDRIERE DANIEL (85), POIVER (61), PRODHOMME ANDRE (89), ROCHE SOPHIE (82), ROUAULT MICHELE (16), ROYER ADRIEN (80), SAVARY ANDRE (73), SCHULTZ HANS (87), SEARLE MICKAEL (50), SERRAND JEAN-PAUL (53), SHEPHERD CHRISTOPHER (192), SIMON PASCAL (53), SOUQUET NOEL (58), THOMAS MICHEL (3), TREBULLE ANDRE (14), TREHU ROLAND (80), WILSON ALEXANDER (81), ZAMORD VICTOR (54) Représentant 4186 / 10000 Tantièmes

RESULTAT DES VOTES

1. Désignation d'un président de séance (art 24).

L'assemblée nomme M. Untersee Alain, président de séance.

- Sont arrivés en cours du vote :

PERDRIERE DANIEL, ZAMORD VICTOR, ROYER ADRIEN Représentant 219 / 10000 Tantièmes

Le nombre de tantièmes des présents est désormais de : 6033 Tantièmes

- Ont voté pour :

6033 / 6033 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

mu

16

JB

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

2. Désignation de scrutateur(s), le cas échéant (art 24).

L'assemblée nomme M. Berthiau Joseph, scrutateur.

- Est arrivé en cours du vote :

BOUCHER LOIC Représentant 62 / 10000 Tantièmes

Le nombre de tantièmes des présents est désormais de : 6095 Tantièmes

- Ont voté pour :

6095 / 6095 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

3. Désignation du secrétaire de séance (art 24).

L'assemblée désigne LEMOUX S.A en qualité de secrétaire de séance.

- Ont voté pour :

6095 / 6095 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

4. Compte rendu par le Conseil Syndical de l'exécution de sa mission.

La parole est laissée aux membres du conseil syndical.

Rappel de l'adresse email du conseil syndical de la résidence:

csbaiedescorsaires@gmail.com

Maître d'œuvre M. Kerhello: 06.79.87.69.07

Le planning théorique des travaux sera joint au procès verbal lors de sa diffusion.

Pour retirer vos clés d'appartement, merci de vous rendre au Bureau du Syndic Lemoux:

Nouvelle adresse : 10 av Anita Conti BP 10114 35401 St Malo Cedex

Il est décidé de constituer une cagnotte pour le départ de M. Dupuis. Mme Sauvee, bâtiment B appartement 174 est désignée pour rassembler les fonds.

- Sont arrivés en cours du vote :

DUCHEMIN ANDRE, DAVID PAUL Représentant 188 / 10000 Tantièmes

Le nombre de tantièmes des présents est désormais de : 6283 Tantièmes

bw

AL

JB

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

5. Approbation des comptes du 01/01/2009 au 31/12/2009. (art 24)

Les dépenses de l'exercice s'élèvent à 87 690,93 € TTC pour un budget voté de 80 000 € TTC soit un dépassement de 7 690,93 €.

Ce dépassement est notamment dû aux :

Frais d'avocats, à l'augmentation du salaire du gardien et des charges sociales, des travaux d'entretien (terrasse) et à l'augmentation du poste entretien et petite réparation.

- Ont voté pour :
6152 / 6152 Tantièmes

- Se sont abstenus :
BERTHELOT JACQUES (131) Représentant 131 Tantièmes

- Ont voté contre :
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

6. Quitus au syndic pour la gestion du 01/01/2009 au 31/12/2009 (art 24).

L'assemblée décide de ne pas donner quitus au syndic pour la gestion du 01/01/2009 au 31/12/2009.

- Ont voté pour :
6283 / 6283 Tantièmes

- Se sont abstenus :
Néant

- Ont voté contre :
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

7. Nouvelle désignation du syndic Lemoux S.A (art 25).

L'assemblée générale désigne à nouveau dans les fonctions de syndic la SA LEMOUX pour une durée d'une année environ à compter du 15/05/2010 et jusqu'à la prochaine assemblée générale statuant sur les comptes arrêtés au 31/12/2010 et qui devra avoir lieu au plus tard dans les six mois suivant la date d'arrêté comptable, soit le 30/06/2011.

L'Assemblée mandate le président de séance pour signer au nom et pour le compte de la copropriété, le contrat de syndic dont les clauses et conditions ont été dûment approuvées, et joint à la convocation notamment le montant de ses honoraires de gestion courante pour l'exercice du 01/01/2010 au 31/12/2010 arrêtés à la somme de 14 712,00 € TTC dont 2 881,00 € de TVA. (y compris frais postaux hors convocation Assemblée générale et frais administratifs)

Par ailleurs, les prestations particulières engagées pour le compte des copropriétaires notamment les frais de mutation et le coût de l'état daté prévu par les dispositions légales et réglementaires ainsi que le recouvrement des impayés dont les montants ont été approuvés par l'assemblée générale comme étant inclus dans le contrat de syndic, pourront être recouverts à l'encontre du copropriétaire du ou des lots, objet de la mutation, dont le compte pourra être directement débité par le syndic.

- Ont voté pour :
6283 / 10000 Tantièmes

- Se sont abstenus :
Néant

- Ont voté contre :

ow

JG

JB

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

8. Révision du budget prévisionnel du 01/01/2010 au 31/12/2010 (art 24).

Le budget voté lors de la dernière assemblée générale était de 85 500 €.

Après révision par le syndic LEMOUX, l'assemblée approuve le budget prévisionnel d'un montant de 90 198 € pour l'exercice du 01/01/2010 au 31/12/2010.

- Ont voté pour :
6272 / 6272 Tantièmes

- Se sont abstenus :
BESNARD MARCEL (11) Représentant 11 Tantièmes

- Ont voté contre :
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

9. Présentation du budget prévisionnel du 01/01/2011 au 31/12/2011 (art 24).

Le montant du budget prévisionnel s'élève à 86 608.00 €.

L'assemblée approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2011 au 31/12/2011 d'un montant de 86 608.00 €.

- Ont voté pour :
6272 / 6272 Tantièmes

- Se sont abstenus :
BESNARD MARCEL (11) Représentant 11 Tantièmes

- Ont voté contre :
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

10. Maintien du compte bancaire séparé (art 25).

Les copropriétaires décident le maintien du compte bancaire séparé ouvert pour le compte du syndicat des copropriétaires de l'immeuble, auprès du LCL sous le N° 709 360 U, pour une durée égale au mandat du syndic LEMOUX SA.

- Ont voté pour :
6283 / 10000 Tantièmes

- Se sont abstenus :
Néant

- Ont voté contre :
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).



11. Fixation provisions sur charges (art 25).

Selon la loi SRU, les appels de fonds sont exigibles par trimestre avancé.

Toutefois, les copropriétaires peuvent opter pour une autre périodicité en s'exprimant à la majorité de l'article 25.

Les appels de fonds sont actuellement appelés trimestriellement.

L'assemblée décide le maintien des appels trimestriels.

- Ont voté pour :

6272 / 10000 Tantièmes

- Se sont abstenus :

BESNARD MARCEL (11) Représentant 11 / 10000 Tantièmes

- Ont voté contre :

Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

12. Election du Conseil Syndical et de son président (art 25).

Actuellement, le Conseil Syndical est composé de : Mesdames PESTOURIE, CHAUVEL, CORDIER, BLANCHARD, GAUDIN, CHICOINE, LARRIEU, et Messieurs CABARBAYE, UNTERSEE, BERTHIAU, HOUILLE, MILLET, GUERIN

Le syndic rappelle les missions et les obligations du Conseil Syndical et de son rôle primordial dans la gestion de la copropriété.

Se présentent en tant que membre du conseil Syndical:

M. Copine. L'assemblée accepte M. Copine en qualité de membre du Conseil Syndical.

M. Untersee. L'assemblée accepte M. Untersee en qualité de membre du Conseil Syndical

Mme Pestourie. L'assemblée accepte Mme Pestourie en qualité de membre du Conseil Syndical.

Mme Cordier. L'assemblée accepte Mme Cordier en qualité de membre du Conseil Syndical.

M. Garnier. L'assemblée accepte M. Garnier en qualité de membre du Conseil Syndical.

Mme Sauvee. L'assemblée accepte Mme Sauvee en qualité de membre du Conseil Syndical.

Mme Gaudin. L'assemblée accepte Mme Gaudin en qualité de membre du Conseil Syndical.

M. Guerin. L'assemblée accepte M. Guerin en qualité de membre du Conseil Syndical.

Mme Larrieu. L'assemblée accepte Mme Larrieu en qualité de membre du Conseil Syndical.

Mme Chauvel. L'assemblée accepte Mme Chauvel en qualité de membre du Conseil Syndical.

M. Berthiau. L'assemblée accepte M. Berthiau en qualité de membre du Conseil Syndical.

M. Houille. L'assemblée accepte M. Houille en qualité de membre du Conseil Syndical.

M. Millet. L'assemblée accepte M. Millet en qualité de membre du Conseil Syndical.

Mme Chicoine. L'assemblée accepte Mme Chicoine en qualité de membre du Conseil Syndical.

L'assemblée accepte la nomination de ces 14 membres en qualité de membres du conseil syndical.

- A quitté l'Assemblée, et n'a pas participé au vote:

LARRIEU SOPHIE Représentant 190 / 10000 Tantièmes

Le nombre de tantièmes des présents est désormais de : 6093 Tantièmes

- Ont voté pour :

6093 / 10000 Tantièmes

- Se sont abstenus :

Néant

- Ont voté contre :

Néant



JB

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

13. Budgets travaux à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire (art 25)

L'assemblée décide de fixer à 1 500 euros, le montant du budget travaux pour lequel la consultation des membres du conseil syndical est obligatoire.

- Ont voté pour :
6093 / 10000 Tantièmes

- Se sont abstenus :
Néant

- Ont voté contre :
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

14. Montant des marchés avec mise en concurrence obligatoire (art 25).

L'assemblée décide de fixer à 1 500 euros, le montant des marchés dont mise en concurrence est rendu obligatoire.

- Ont voté pour :
6093 / 10000 Tantièmes

- Se sont abstenus :
Néant

- Ont voté contre :
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

15. Budget travaux du conseil syndical sans accord de l'assemblée. (art 25)

L'assemblée générale, décide de fixer à 10 000 € le budget travaux du conseil syndical sans accord de l'assemblée générale.

- Ont voté pour :
6093 / 10000 Tantièmes

- Se sont abstenus :
Néant

- Ont voté contre :
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

16. Remplacement du liner par une membrane en PVC armée. (art 24)

Suite aux travaux de réparations du liner l'an passé (réparation provisoire), le remplacement du liner s'impose. C'est pourquoi, 3 devis ont été présentés aux membres du conseil syndical. Il est proposé de remplacer le liner de la piscine par une membrane armée, cette dernière permettra en cas de déchirures éventuelles d'être réparée durablement, ce qui n'est pas le cas avec un liner classique.

BW

JK

JB

Après étude des devis par le conseil syndical, il est préconisé de désigner l'entreprise Liner Spécialistes pour réaliser ces travaux (devis le plus complet et le moins cher).

L'assemblée, après en avoir discutée et délibérée, décide d'engager les travaux de remplacement du liner et désigne l'entreprise Liner Spécialistes et vote à cet effet un budget de 15 216,55 € TTC. Les appels seront réalisés comme suit: 50 % au 31/05/10
50% au 30/06/10

- Ont voté pour :
5916 / 5998 Tantièmes

- Se sont abstenus :
BESNARD MARCEL (11) , GRENET FRANCOISE (84) Représentant 95 Tantièmes

- Ont voté contre :
ERIGNOUX CATHERINE (82) Représentant 82 / 5998 Tantièmes

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

17. Mise en place d'un règlement intérieur dans tous les logements. (art 25)

Les appartements de la résidence faisant pour la plupart l'objet de location saisonnière, il est proposé la mise en place d'un règlement intérieur en Français, en Anglais et en Allemand dans tous les logements.

L'assemblée, après en avoir discutée et délibérée, décide de mettre en place ce règlement intérieur.

- Ont voté pour :
6011 / 10000 Tantièmes

- Se sont abstenus :
ERIGNOUX CATHERINE (82) Représentant 82 / 10000 Tantièmes

- Ont voté contre :
Néant

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).

18. Questions diverses.

Point sur le ravalement.

Point sur le remplacement du gardien, un grand nombre de CV ont été reçu par le syndic (une soixantaine), la sélection et les entretiens d'embauche ont commencés. Un point est fait lors de l'assemblée par le syndic.

Suite à donner pour le dossier des boiseriers.

Point sur la réception TV et l'arrêt de l'analogique.

Rappel des règles de bon voisinage.

Point sur le courrier Veolia.

Travaux à prévoir pour les exercices ultérieurs.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

AM

JK

JB

> Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 13:18.

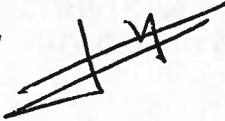
Le Président,
M. Untersee Alain

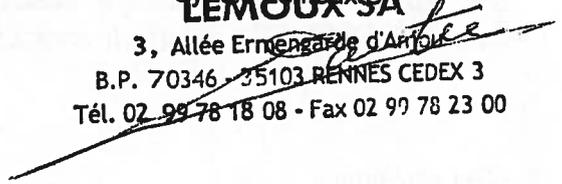
1^{er} Assesseur,
M. Berthiau

2^{ème} Assesseur,

Le secrétaire
Syndic Lemoix SA

3, Allée Ermenegarde d'Arbou
B.P. 70346 - 35103 RENNES CEDEX 3
Tél. 02 99 78 18 08 - Fax 02 99 78 23 00





Rappel : Alinéa 2 de l'article 42 de la loi du 10 Juillet 1965.

« 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 2 mois, à compter de la notification des dites décisions, qui leur est faite à la diligence du syndic (L.n.85-1470,31 déc. 1985, art 4),

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. »