

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 23/04/2011

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

Procès-verbal

Sur convocation du syndic, LEMOUX SAS, 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.

74 Copropriétaires sur 128 totalisant 6125/10000 Tantièmes sont présent ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 09:51 après signature de la feuille de présence.

Ne sont ni présents ou représentés : BERTAU JOSEPH (72), BERTHELOT JACQUES (131), BERTIAU LAURENT (115), BESNARD MICHEL (73), BOSSUYT STEPHANE (102), BOUCHER LOÏC (62), BRIZARD JEAN-PIERRE (74), CAILLARD SERGE (85), COEURU GERARD (53), COLLET ANDRÉ (61), DATH ALFRED (74), DES CORSAIRES M PETIT OU MME F (125), DIEULOT MARIE-LAURE (16), ERIGNOUX CATHERINE (82), FEUILLET CLAUDINE (85), FRANKREICH CHRISTIAN (74), GAUDIN BERNARD (72), GAUDIN DANIEL (87), GAULT MICHEL (74), GAUTIER - LELIEVRE (75), GAUTIER GILLES (98), GILLET CHRISTIAN (85), GUERINEAU JEAN-LUC (59), GUYOT FRANCOIS - MARIE (85), HELEU JEAN-LOUIS (89), HUCHET DE QUENETAÏN (15), LA BAIE DES CORSAIRES (117), LABRUSSE EMMANUEL (11), LARIVE MICHEL (86), LEBON PATRICK (11), LEGUIDE BAIE DES CORSAIRES M L (94), LEPORT ETIENNE (73), LERAY CHRISTOPHE (56), LOBAO - COURTIN (84), MAYADOUX JEAN-JACQUES (61), MICHEL ANDRÉ (86), MOSELLE FRANÇOISE (85), OLLIVIER CLAUDE (58), PEARCE NIGEL (53), PERRIN FRANÇOISE (63), POIVER (61), ROCHE SOPHIE (82), ROUAULT MICHÈLE (16), ROYER ADRIEN (80), SCHULTZ HANS (87), SERRAND JEAN-PAUL (53), SHEPHERD CHRISTOPHER (192), SIMON PASCAL (53), SOUQUET NOËL (58), THOMAS MICHEL (3), TREBULLE ANDRÉ (14), TREHU ROLAND (80), WILSON ALEXANDER (81), ZAMORD VICTOR (54) Représentant 3875 / 10000 Tantièmes

RESULTAT DES VOTES

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

L'assemblée nomme M.UNTERSEE, président de séance.

- Ont voté pour :
6125 / 6125 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.

GU *MV*

NG

2. Désignation de scrutateur(s). (art 24)

L'assemblée nomme M. LE FEUVRE, scrutateur.

- Ont voté pour :
6125 / 6125 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 le cabinet LEMOUX en qualité de secrétaire de séance.

- Ont voté pour :
6125 / 6125 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 au conseil syndical.

Numéro de téléphone portable du gardien (de préférence aux heures de permanence de la loge):
06.17.63.44.71.

- Sont arrivés en cours du vote :
GAUDIN DANIEL, GAULT MICHEL, MAYADOUX JEAN-JACQUES Représentant 222 / 10000 Tantièmes

Le nombre de tantièmes des présents est désormais de : 6347 Tantièmes

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

5. Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2010 au 31/12/2010 (art 24)

Les dépenses de l'exercice s'élèvent à 111 852,70 € TTC pour un budget voté de 90 198 € soit un dépassement de 21 654,70 € TTC. 3 092 € ont été appelés en cours d'année en complément du budget, la régularisation post-assemblée s'élève à 18 562,70 €.

Ce dépassement s'explique par: les frais de remplacement du gardien par des prestataires externes (12 118.28€), les frais de recrutement (3091.96€), la prime de départ versée à M. DUPUIS (2128.22€), l'achat de fourniture pour la piscine (1 610.16€), les frais d'expertise pour le dossier des boiseries (1600.45€), l'achat de la remorque (763.50€), l'achat du souffleur (249.95€).

L'assemblée, après en avoir discuté et délibéré décide d'approuver les comptes pour l'exercice du 01/01/2010 au 31/12/2010.

GF

RV

116

- Ont voté pour :
6347 / 6347 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.

6. Apurement des travaux de ravalement. (art 24)

Le montant total du ravalement s'élève, tous frais compris, à 298 426 € TTC. Le budget de 300 000 € a donc été respecté. 294 776,75 ont déjà été appelés aux copropriétaires, il reste à appeler 3 649,25 €, cette somme correspond à la quote part de la loge et de la laverie dans le ravalement et sera régularisée après l'assemblée.

L'assemblée, après en avoir discuté et délibéré décide d'apurer le compte travaux correspondant au ravalement.

- Ont voté pour :
6235 / 6235 Tantièmes

- Se sont abstenus :
PERDEREAU STÉPHANIE (112) Représentant 112 Tantièmes

- Ont voté contre :
Néant

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

7. Apurement des travaux de remplacement du liner de la piscine par une membrane. (art 24)

Le montant du remplacement du liner par une membrane de la piscine s'élève à 15 860,51 € TTC pour un budget de 15 216,55 € TTC soit un dépassement de 643,96 € TTC.

Ce dépassement s'explique par la fourniture de matériaux supplémentaires tels que bonde de fond, brides de skimmer et de refoulement et divers joints d'étanchéité. Il sera régularisé suite à l'assemblée générale.

L'assemblée, après en avoir discuté et délibéré décide d'apurer les travaux de remplacement du liner de la piscine par une membrane.

- Ont voté pour :
6347 / 6347 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.

8. Quitus au syndic : Gestion du 01/01/2010 au 31/12/2010 (art 24)

L'assemblée décide de ne pas donner quitus.

G2F

M

116

- Ont voté pour :
6347 / 6347 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.

9. Nouvelle désignation du cabinet LEMOUX en qualité de syndic (art 25)

L'assemblée générale désigne à nouveau dans les fonction de syndic la SA LEMOUX pour une durée d'une année environ à compter du 23/04/2011 et jusqu'à la prochaine assemblée générale statuant sur les comptes arrêtés au 31/12/2011 et qui devra avoir lieu au plus tard dans les six mois suivant la date d'arrêté comptable, soit le 30/06/2012.

L'Assemblée mandate le/la président de séance pour signer au nom et pour le compte de la copropriété, le contrat de syndic dans 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 01/01/2011 au 31/12/2011 arrêtés à la somme de 15 000,00 € TTC dont 2 458.20 € de TVA. (y compris frais postaux hors convocation Assemblée générale et frais administratifs et hors vacations exceptionnelles hors heures ouvrables)

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 :
6286 / 10000 Tantièmes

- Se sont abstenus :
DEVIN TONY (61) Représentant 61 / 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).

10. Révision du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/11 au 31/12/11. (art 24)

Le budget voté lors de la dernière assemblée générale était de 89 208 €. Le syndic propose de ne pas réviser ce budget.

L'assemblée approuve le budget prévisionnel d'un montant de 89 208,00 € pour l'exercice du 01/01/2011 au 31/12/2011.

- Ont voté pour :
6347 / 6347 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.

11. Présentation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/12 au 31/12/12. (art 24)

Le montant du budget prévisionnel s'élève à 89 484,00 €.

L'assemblée approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/01/12 au 31/12/12 pour un montant de 89 484,00 €.

- Ont voté pour :
6347 / 6347 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.

12. Fixation de provision sur charges. (art 25)

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

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

Actuellement, les fonds sont appelés trimestriellement.

L'assemblée décide le maintien des appels trimestriels.

- Ont voté pour :
6347 / 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).

13. Election des membres du conseil syndical. (art 25)

Actuellement, le conseil syndical est composé de: Mmes CHAUVEL, CHICOINE, CORDIER, GAUDIN, LARRIEU, PESTOURIE, SAUVEE, Ms BERTHIAU, COPINE, GARNIER, GUERIN, HOUILLE, UNTERSEE. M. MILLET ayant vendu son appartement en cours d'année, il ne fait plus de fait partie du conseil.

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

Se présentent en tant que membres du conseil syndical:

Mme CHAUVEL. L'assemblée accepte Mme CHAUVEL en qualité de membre du conseil syndical.

Mme CHICOINE. L'assemblée accepte Mme CHICOINE en qualité de membre du conseil syndical.

OLF

W

NG

Mme CORDIER. L'assemblée accepte Mme CORDIER en qualité de membre du conseil syndical.

Mme LARRIEU. L'assemblée accepte Mme LARRIEU en qualité de membre du conseil syndical.

Mme JAMIN. L'assemblée accepte Mme JAMIN en qualité de membre du conseil syndical.

Mme BOUVET. L'assemblée accepte Mme BOUVET en qualité de membre du conseil syndical.

Mme PESTOURIE. L'assemblée accepte Mme PESTOURIE en qualité de membre du conseil syndical.

Mme SAUVEE. L'assemblée accepte Mme SAUVEE en qualité de membre du conseil syndical.

M. BERTHIAU. L'assemblée accepte M. BERTHIAU en qualité de membre du conseil syndical.

M. COPINE. L'assemblée accepte M. COPINE en qualité de membre du conseil syndical.

M. GARNIER. L'assemblée accepte M. GARNIER en qualité de membre du conseil syndical.

M. GUERIN. L'assemblée accepte M. GUERIN en qualité de membre du conseil syndical.

M. UNTERSEE. L'assemblée accepte M. UNTERSEE en qualité de membre du conseil syndical.

M. LE FEUVRE. L'assemblée accepte M. LE FEUVRE en qualité de membre du conseil syndical.

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

- Ont voté pour :
6347 / 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. Budget travaux du conseil syndical sans autorisation de l'assemblée. (art 25)

L'assemblée décide de fixer à 10 000 euros, le montant du budget travaux du conseil syndical sans autorisation de l'assemblée.

- Ont voté pour :
6347 / 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. Montant des marchés avec mise en concurrence obligatoire. (art 25)

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

GF

BW

NG

- Ont voté pour :
6347 / 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. Point sur le dossier des peintures des boiseries et nomination d'un maître d'œuvre. (art 24)

Le syndic expose les actions menées notamment auprès de l'assurance dommages ouvrages, d'un avocat et auprès d'un expert judiciaire.

Il est proposé la mise en place d'un budget maximal pour la nomination d'un maître d'œuvre. L'étude et le diagnostic se feraient en 2011 et l'exécution en 2012 uniquement.

L'assemblée, après en avoir discuté et délibéré décide de la mise en place d'un budget maximum de 7 700 € TTC pour la nomination d'un maître d'œuvre (phase d'étude uniquement) et mandate le conseil syndical afin de désigner l'entreprise en charge de l'étude et du diagnostic.

Les appels de fonds se feront comme suit:

- Ont voté pour :
5866 / 6140 Tantièmes

- Se sont abstenus :
PASQUIER MICHEL (95) , PERDEREAU STÉPHANIE (112) Représentant 207 Tantièmes

- Ont voté contre :
GRENET FRANÇOISE (84) , LARRIEU SOPHIE (190) Représentant 274 / 6140 Tantièmes

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

17. Demande de mise en place d'un claustra à l'angle de l'appartement 301. (art 25)

Le syndic a reçu des propriétaires de l'appartement 301 une demande d'autorisation d'installation de claustra identique à ceux présents sur la résidence.

Le projet est joint à la convocation.

L'assemblée, après en avoir discuté et délibéré décide d'autoriser les propriétaires de l'appartement 301 à installer à leurs frais un claustra aux conditions suivantes:

- qu'il soit similaire en tout point (matériaux, couleur, taille...)

- que l'ensemble des frais, y compris les conséquences de cette installation seront à la charge des propriétaires de l'appartement 301 (l'entretien à venir sera également à sa charge).

- Ont voté pour :
6347 / 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).

GCF M NG

18. Information concernant les terrasses des bâtiments A&B et l'étanchéité des garages.

Il est rappelé que ces travaux proposés une première fois en 2008 auraient, en cas de réalisation, un double objet: réparer des défauts d'étanchéité des terrasses conduisant à des infiltrations dans les garages, et résoudre des désordres esthétiques et de confort liés aux pavés autobloquants (rétention d'eau). Avant de réaliser une pré-étude technico économique et de faire une proposition à l'assemblée générale, le conseil syndical souhaite faire le point sur l'état des infiltrations dans les garages et demande à tous les copropriétaires de garages de confirmer l'état des infiltrations observées. Une proposition de budget pourrait être soumise à l'approbation de l'assemblée en 2012 pour une réalisation en 2013.

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

19. Décision à prendre concernant le remplacement des jardinières communes. (art 25)

Les jardinières en bois nécessitent d'être remplacées. Il est proposé la mise en place d'un budget maximum de 8 500 € pour le remplacement de l'ensemble des jardinières communes, le syndic est mandaté pour établir un cahier des charges en accord avec le conseil syndical et le soumettre à au moins trois entreprises. Le conseil syndical prendra la décision définitive du choix de l'entreprise et mandatera le syndic pour l'exécution des travaux.

L'assemblée, après en avoir discuté et délibéré décide de supprimer les jardinières communes qui sont dangereuses, leurs remplacements sera décidé lors d'une prochaine assemblée générale.

- Ont voté pour :
6347 / 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).

20. Régularisation de l'autorisation donnée au propriétaire de l'appartement 406 et enregistrement de cette modification aux bureaux des hypothèques.

L'assemblée de 1990 a décidé "d'accorder au propriétaire du lot 406 la jouissance exclusive du sol commun au droit du jardin de ce lot". La décision prise à l'époque n'est plus contestable, néanmoins, cette attribution n'est pas régulière car aucune modification du règlement de copropriété n'a été établie et publiée.

Il faut donc régulariser cette situation en modifiant le règlement de copropriété et en publiant cette modification aux bureaux des hypothèques. La surface concernée par cette modification est à déterminer précisément. L'ensemble des frais engendrés par cette modification seront à l'entière charge du propriétaire du lot 406.

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

21. Rappel sur les règles d'entretien des claustras et des jardinières séparant deux logements. (Sans vote)

Il est précisé que selon le règlement de copropriété les claustras bois et les jardinières de séparation sont considérés comme équipements privatifs mitoyens. Ainsi, leur entretien et/ou remplacement incombe aux copropriétaires concernés. Lorsque le claustra ou la jardinière

GEF RV 16

sépare un espace privatif d'un espace commun, la copropriété doit participer à hauteur de la moitié de la valeur de réparation ou remplacement. Les copropriétaires sont donc dans l'obligation de conserver l'aspect de ces équipements (formes, dimensions, matériaux, pas de mise en peinture...).

Le syndic écrira à tous copropriétaires défaillants via lettre recommandée avec accusé de réception aux frais du copropriétaire concerné.

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

22. Information concernant le remplacement du karcher et / ou de la machine à laver.

Le syndic et le conseil syndical expose que le karcher et la machine à laver de la résidence montrent des signes de fatigue. Il se peut que l'un de ses éléments soit à remplacer d'ici la fin de l'exercice.

Dans ce cas, la dépense exceptionnelle serait engagée en concertation avec le conseil syndical et les fonds seraient appelés en même temps que l'appel de fonds trimestriel suivant la dépense.

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

23. Questions diverses.

- Un rappel est fait quant à l'opération de désencombrement en cours des locaux à vélos et à planches à voile, et à la nécessité pour tous les copropriétaires d'étiqueter les engins avant le 31 mai, date à laquelle les encombrants non identifiés seront éliminés.
- Le syndic rappelle que les compteurs d'eau de la résidence sont déjà équipés de clapets anti-retour, les copropriétaires n'ont donc aucune action à entreprendre auprès de Véolia.
- Pour information : la piscine sera ouverte du Samedi 11 Juin au dimanche 18 Septembre inclus sauf erreur. Il est demandé aux copropriétaires bailleurs de rappeler les règles d'hygiène à leurs locataires.

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

➤ Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 12:21.

Le Président,
UNTERSEE
ALAIN

1^{er} Assesseur,
LE FEUMRE GERARD

2^{ème} Assesseur,

Le secrétaire
CABINET LEMOUX

LEMOUX S.A.

3 allée Ermengarde d'Anjou
BP 70346

35103 RENNES Cedex 3

Tel. 02 99 78 18 08 - Fax 02 99 78 20 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. »

ULF

rw

RG