

Cabinet LOISELET, Père, Fils & F. DAIGREMONT  
S.A.R.L. au Capital de 100.000 F  
Administrateurs de Biens  
Siège Social : 7, rue Claude Chahu  
Bureaux : 12, rue Chernoviz  
PARIS XVI°

Bureau de Gestion de Versailles  
9, Avenue de la Tranquillité  
Tél : 950.96.17

R. C. 54 B 6.101

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU  
DOMAINE LES COTTAGES DE CRESSELY DU 5 AVRIL 74

---

Ce Vendredi Cinq Avril Mil Neuf Cent Soixante Quatorze, sur convocation régulière du Syndic, se sont réunis les Copropriétaires du Domaine " Les Cottages de Cressely ", à la Salle des Fêtes de Chateaufort, pour délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Présentation du nouveau Syndic.
- Comptes 1973.
- Approbation de l'exercice 1973/1974 établi sur 14 mois du 1 Novembre 1973 au 31 Décembre 1974.
- Approbation du budget prévisionnel.
- Renouvellement des Membres du Conseil Syndical.
- Détermination par l'Assemblée Générale du montant que le Conseil Syndical pourra disposer pour effectuer certains travaux, par rapport au budget prévisionnel.
- Contentieux.

-----

La feuille de présence est signée à l'entrée en séance par les Copropriétaires mandataires présents ou représentés.

Le Cabinet LOISELET, Père, Fils & F. DAIGREMONT, représenté par Messieurs CHIFFLART & AUZOLLE, assumera le Secrétariat.

-----

La séance est ouverte à 21 H 15.

Le quorum étant atteint, ( 81 présents ou représentés ) l'Assemblée Générale peut valablement délibérer sur l'ordre du jour.

Monsieur CHIFFLART ouvre la séance en demandant que des Membres assistant à l'Assemblée se présentent comme Président de séance et assesseurs. Monsieur CASTRO est nommé Président et Messieurs FREY et QUIN sont respectivement désignés comme assesseurs.

.../...

Ensuite, les délibérations se déroulent selon l'ordre du jour :

- PRESENTATION DU NOUVEAU SYNDIC -

Monsieur CHIFFLART présente le Cabinet Loiselet, Père, Fils & F. Daigremont, nouveau Syndic depuis le début du Mois de Novembre. Les Cottages sont gérés par l'Agence de Versailles dont Monsieur CHIFFLART est le responsable et dont il énumère les activités.

- COMPTES 1973 -

Monsieur SPERBER ancien Syndic n'étant pas là au moment de la discussion, le vote pour le quitus est reporté, à la demande du Président, en fin de séance, Monsieur SPERBER étant susceptible d'arriver en cours d'Assemblée.

Le 3ème paragraphe de l'ordre du jour est à modifier dans le sens, que depuis son élaboration le Cabinet Loiselet & Daigremont a repris tous les comptes depuis le début 1973 et a établi un état récapitulatif des dépenses pour l'exercice complet du 1.01.1973 au 31.12.1973. De ce fait, l'exercice 1974 redeviendra un exercice d'une année calendaire.

- BUDGET PREVISIONNEL -

Monsieur CASTRO énumère chaque rubrique de ce budget établi par le Conseil Syndical conjointement avec le Cabinet Loiselet & Daigremont.

Lors de l'énumération, plusieurs questions et demandes de renseignements sont posées :

1/ Nettoyage et entretien : les prévisions de salaires ont été établies sans préjuger d'augmentations exceptionnelles qui pourraient survenir en cours d'exercice.

2/ Produits d'entretien divers : concernent les produits nécessaires pour le nettoyage et pour la conservation des bois à titre d'exemple....

3/ Petit et gros matériel d'entretien : Monsieur CASTRO différencie le gros matériel, lequel peut être acheté d'après devis comparatifs fournis alors que le petit matériel peut être acheté à la demande.

4/ Jardin - espaces verts ( Salaires + charges sociales ) ce poste concerne l'aide à l'employé en place, lors de la haute saison des tontes.

5/ Fournitures jardinage : engrais, tue-herbes etc...

6/ E.D.F. : le budget E.D.F./EAU peut être faussé du fait qu'il n'y a eu jusqu'à présent aucune facture d'eau concernant les parties communes et que l'augmentation de l'électricité n'était pas prévue lors de son établissement.

D'autre part, en ce qui concerne la remise en état de l'éclairage public, un devis de l'ordre de FR 10.000,- a été remis à l'Avocat pour être inclus dans la procédure en cours.

.../...

Monsieur RICHARD demande que devienne le système d'arrosage mis en place sur la placette n° I, à la suite de la décision de l'Assemblée Générale précédente qui demandait un essai. Monsieur LAGORGETTE, informe l'Assemblée que le plombier viendra prochainement brancher le système sur l'alimentation d'eau. En cas de défection de sa part, le Syndic fera venir un autre plombier.

7/ Assurances : une question est posée, le Domaine est-il responsable d'un accident matériel survenant à une voiture étrangère au Domaine, lors du passage de l'un des " gendarmes couchés "? Non, fut-il répondu, les personnes n'habitant pas le Domaine devant respecter les panneaux de signalisation placés à l'entrée du " Domaine ". L'Assemblée est informée qu'un panneau " cassis " va être incessamment posé.

8/ Contentieux : il est demandé si la procédure en cours est prête d'être terminée. Aucune réponse de temps ne peut être donnée. Il sera communiqué d'autres détails quand la question ad hoc de l'ordre du jour arrivera à discussion.

9/ Travaux et fournitures : montant prévu pour exécuter des travaux non prévisibles lors de l'établissement du budget prévisionnel.

10/ Honoraires du Syndic : les honoraires de FR 16.000,- sont valables jusqu'à la prochaine augmentation légale.

II/ Enlèvement ou destruction de l'herbe : plusieurs suggestions ont été soumises à l'Assemblée ( entreposage de l'herbe du côté de la station d'épuration, achat d'une fourgonnette, installation d'un incinérateur ) mais celles-ci n'ont pas été retenues. A titre d'essai, il a été décidé, de stocker l'herbe coupée dans des sacs en plastique de les entreposer provisoirement dans les locaux ordures ou tout autre endroit à définir et de les évacuer à dates régulières. Egaleme<sup>n</sup>t pourra être évacuée l'herbe provenant des tontes privatives, mais sous certaines conditions : 1° que les sacs en plastique ( qui seront distribués ) soient apportés chaque Dimanche à un endroit déterminé pour évacuation ( l'heure approximative et l'endroit seront portés à la connaissance de tous par voies d'affiches ). 2° que les sacs contiennent exclusivement de l'herbe, Au cas où ces sacs contiendraient autre chose, ( ordures, morceaux de bois etc...) cette évacuation serait arrêtée, ce qui pourrait certainement entraîner de grands problèmes.

D'autre part, il est demandé au Syndic de faire établir un devis, par une entreprise spécialisée, pour l'entretien de tous les espaces verts communs. Ce devis sera présenté lors de la prochaine Assemblée Générale.

Pour cette année, les tontes seront assurées ( après l'achat de matériel adéquat ) par l'homme d'entretien employé sur le Domaine depuis le début du mois de Mars et surveillé périodiquement par le chef des Travaux de l'Agence de Versailles du Cabinet Loiselet & Daigremont.

.../...

Plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée vote l'approbation du budget prévisionnel.

Le budget est approuvé à la majorité des présents et représentés :

- Votent contre : 4 propriétaires
- Abstentions : 3 propriétaires.

Monsieur SPERBER n'étant pas arrivé, Monsieur CASTRO demande à l'Assemblée de voter le quitus de gestion de Monsieur SPERBER, pour l'exercice 1973 ( période du I.I.1973 au 31.IO.1973 ).

Le quitus est voté à la majorité des présents et représentés :

- Abstentions : 3 propriétaires.

°  
° °

- RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL :

Les membres du Conseil, élus pour une année, sont démissionnaires :

- se présentent ou se représentent :

Mesdames : FRANCK - WROBLESKY - SIMON - PROVOST - MISCOVIC - VILLAIN

Messieurs : TABART - BONTENS - BOY - SPERBER - CORDEAUX - FREY - QUIN - CASTRO.

Le vote est à bulletins secrets.

Le dépouillement, effectué par les deux assesseurs désignés, Messieurs FREY et QUIN, risquant d'être long, Monsieur CASRO décide de passer au prochain paragraphe de l'ordre du jour :

Le Président demande à l'Assemblée que celle-ci donne pouvoir au Conseil Syndical pour engager des travaux exceptionnels ( à titre d'exemple : pour l'exercice 1974, l'analyse par le Laboratoire National de Trappes des eaux résiduelles du Domaine s'élèverait à un total d'environ de FR 4.000,00 ) n'excédant pas 10 % du montant du budget prévisionnel approuvé :

la résolution suivante est proposée au vote :

" L'Assemblée Générale autorise le Conseil Syndical à engager, au cours d'un exercice, des dépenses non prévues au budget, jusqu'à concurrence de 10 % du montant du budget prévisionnel approuvé de l'exercice en cours ".

- Votent contre : 16 propriétaires
- Abstentions : 3 propriétaires.

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents et représentés.

°  
° °

Le dépouillement des votes étant terminé, les résultats suivants sont annoncés :

.../...

- Sont élus :

- Madame FRANCK	44	pour	n° 86	- Placette n° 6
- Madame WROBLESKY	65	"	" 121	- " 7
- Madame VILLAIN	55	"	" 104	- " " 6
- Madame MISCOVIC	52	"	" 35	- " " 2
- Monsieur TABARD	71	"	" 6	- " " 1
- Monsieur BONTENS	69	"	" 59	- " " 4
- Monsieur BOY	68	"	" 106	- " " 6
- Monsieur SPERBER	54	"	" 20	- " " 2
- Monsieur CORDEAUX	74	"	" 71	- " " 5
- Monsieur FREY	49	"	" 19	- " " 2
- Monsieur QUIN	70	"	" 25	- " " 2
- Monsieur DUBOIS	71	"	" 65	- " " 5
- Monsieur CASTRO	66	"	" 101	- " " 7
<u>- Ne sont pas élus</u>				
- Madame SIMON	37	"	" 36	- " " 3
- Madame PROVOST	32	"	" 39	- " " 2

°  
° °

- CONTENTIEUX -

Une réunion d'expertise concernant les parties privatives autant que les parties communes a eu lieu le Lundi 1er Avril 1974, chez Monsieur BOILEAU - Expert. Etaient présents : Maître CROUE - Messieurs BOY - RICHIER et SPERBER, propriétaires ainsi que Monsieur CHIFFLART représentant le Cabinet LOISELET & DAIGREMONT.

Il est porté à la connaissance de l'Assemblée qu'un test complet pour déterminer les écoulements d'eaux usées et pluviales de tout l'ensemble aura lieu le 17 Avril 1974 toute la journée. Il est demandé à chacun, au cas où il ne pourrait être présent, de laisser les clés au correspondant de placette, afin d'effectuer ce test dans chaque maison. Ceci est très important.

Une propriétaire pose la question des odeurs provenant de la station d'épuration et des mares. Un devis a été établi pour l'assainissement complet de ces mares, le coût en est de FR 55.000,00. Il y a bien un produit désodorisant en stock dans le Domaine, mais l'expert ne veut pas que l'on emploie ce désodorisant sans donner d'explications.

Il est rappelé que le Gaz de France avait envisagé, pour Septembre 1973 le branchement sur le réseau G.D.F., de l'installation du Domaine. Ce branchement n'a pas eu lieu. Le Syndic a, par lettre recommandée, demandé des explications au G.D.F. aucune réponse ne lui est parvenue à ce jour.

.../...

Monsieur FREY, demande à Monsieur Bernard APPEL de bien vouloir indiquer au Syndic la filière à suivre pour obtenir le raccordement.

Monsieur FREY, explique à l'Assemblée la solution envisagée pour le branchement des écoulements d'eaux usées du Domaine sur la station d'épuration du Plateau de Cressely. Mais avant de prendre contact avec le responsable de l'Association Syndicale autorisée du Plateau de Cressely, il faut que des mesures effectuées par un Laboratoire Officiel, soient entreprises. Le Syndic informe l'Assemblée que ces travaux sont commandés.

Madame FRANCK, demande quelle position prendre lorsque Madame BUREAU, bientôt demandera les redevances habituelles. Monsieur QUIN indique sa position personnelle et suggère que chacun régle cette redevance individuellement.

Plus aucune question n'étant posée, et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23 H 45.

-----  
Une fois l'Assemblée Générale close, il a été fait le point sur la déclaration d'utilité publique du chemin de l'Ecole et le point avec la SERC.

-----  
Liste des personnes absentes ou non représentées :

Monsieur ou Madame	APPEL Jean	Monsieur ou Madame	AQUAVIVA
"	" BIREMBAUT	"	" BONGARD ✓
"	" CANICIO ✓	"	" CARRIE Pierre
"	" CHEKROUN ✓	"	" CLERC
"	" COURBEY	"	" MORELOS
"	" DECARRA	"	" DEFEUILLEY
"	" DUFRAISNE	"	" EHRET ✓
"	" NOLOT	"	" FERROT
"	" POILVET	"	" POSSOZ
"	" POULAIN	"	" REVAULT D'ALLONNES
"	" SAINT GENES	"	" SORRIANO
"	" SORS	"	" THORIN
"	" VANGERMEZ	"	" VINCENT
"	" MARGUERITE	"	" FAIDHERBE
"	" GAUTHIER	"	" GEFFROY BOURGEOIS
"	" GEORGE	"	" GERMAIN
"	" JOUVE ✓	"	" LABATUT

.../...

Monsieur ou Madame JANNOT		Monsieur ou Madame LAFFON			
"	"	LAPORTE	"	"	LASQUELLEC
"	"	LAVORO	"	"	LEBON
"	"	LESPRIER	"	"	MALEMONT

-----

Nous nous permettons de vous rappeler l'article 42, Alinéa 2, 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 deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic ".