

Bureau de Gestion de VERSAILLES  
127, rue Yves le Coz  
78000 VERSAILLES

Tél. 953.22.22

RESIDENCE "GRESSELY" - MAGNY-LES-HAMEAUX.

COMPTE-RENDU ASSEMBLEE GENERALE DU 22 AVRIL 1977

Ce Vendredi Vingt Deux Avril Mil Neuf Cent Soixante Dix Sept se sont réunis, sur convocation régulière du Cabinet LOISELET, les Propriétaires des Cottages de CRESSELY.

Ceux-ci réunis dans la salle de ping-pong de la Municipalité de CHATEAUFORT étaient appelés à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- . Rapport moral du Conseil Syndical,
- . Approbation des comptes de l'exercice 1976 et quitus de Gestion du Cabinet LOISELET. (1ère Résolution)
- . Election des Membres du Conseil Syndical (2ème Résolution)
- . Renouvellement du Mandat du Syndic et vote des Honoraires. (3ème Résolution)
- . Approbation du budget prévisionnel. (4ème Résolution)
- . Autorisation du Conseil Syndical d'engager 10 % du budget prévisionnel approuvé. (5ème Résolution).
- . Station d'épuration - point par rapport aux deux précédentes assemblées.
- . Point sur le référé en cours.
- . Approbation poste par poste du budget extraordinaire.
  - a) Démoustication des 3 mares (Devis).
  - b) Peinture poteaux électriques sur voies d'accès (devis)
  - c) Réfection des allées (devis).
- . Statuts :
  - Rectification du texte concernant le stationnement des véhicules.
- . ADDITIF :
  - . Autorisation à donner au Syndic pour engager la procédure au fond contre la SOCIETE PROMOTRICE.
  - . Disposition à prendre tendant à faciliter le recouvrement des champs.

/...

La feuille de présence fait apparaître que 73 Propriétaires sont présents ou représentés à l'ouverture de la séance, 74 ensuite.

Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer sur l'ordre du jour soumis avec la convocation.

Un bureau est immédiatement constitué :

- Président de séance : M. FREY,
- Scrutateurs : Mesdames FRANK - WROBLESKI,
- Secrétariat : Cabinet LOISELET & DAIGREMONT.

Il est mis à la disposition de l'Assemblée :

- Les statuts des Cottages de CRESSELY,
- La feuille de présence,
- Les justificatifs d'envois et de remise des convocations,
- Les factures de l'exercice écoulé.

Monsieur FREY, Président du Conseil Syndical, ouvre la séance par le rapport moral du Conseil Syndical, dans lequel il souligne les actions du Conseil et du Syndic, à savoir :

- Le suivi régulier des affaires en cours, notamment de la procédure engagée ou chaque réunion d'expertise ou chez Maître CROUE est suivie pour un ou plusieurs Membres du Conseil. Il en est de même en ce qui concerne les négociations avec Madame SURAUD.

- L'entretien du domaine qui est le souci du Conseil lors de chaque réunion mensuelle de celui-ci. Il est rappelé que les Propriétaires peuvent participer aux réunions.

Il termine son exposé en portant à la connaissance de l'Assemblée que Monsieur QUIN et lui-même quittent la Résidence et demandent que des Propriétaires se désignent pour participer aux travaux du Conseil. Il remercie les Conseillers qui l'ont aidé dans sa tâche.

Monsieur SPERBER souligne les actions efficaces de Messieurs QUIN et FREY depuis plusieurs années, pour le plus grand bien des intérêts des Cottages de CRESSELY et l'Assemblée s'associe à ses remerciements.

#### I - APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 1976 ET QUITUS DE GESTION DU CABINET LOISELET.

Dans le cadre de son rapport, Monsieur FREY a explicité les dépenses par rapport au budget et les différents dépassements de certains postes. Madame FRANK, qui a vérifié les comptes en compagnie de Madame WROBLESKI, souligne qu'aucune anomalie sérieuse (excepté une facture d'un faible montant comptabilisée par erreur, et de la consommation électrique de la station d'épuration - M. VIOLETTE se propose d'étudier le problème) n'a été relevée. Elle répond avec M. CHIFFLART aux questions qui leur sont posées par les Membres présents.

.../

/...

L'Assemblée procède au vote de la 1ère Résolution :

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil Syndical et les réponses du Syndic aux questions posées, approuve les comptes de gestion pour l'exercice du 1er Janvier au 31 Décembre 1976, arrêtés à la somme de F. 182 833.19 en leur présentation et répartition et donne quitus de gestion au Cabinet LOISELET pour la même période".

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés :

POUR	70
CONTRE	2
ABSTENTIONS	1.

## II - ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL.

Messieurs FREY - QUIN et RICHIER étant démissionnaires pour diverses raisons personnelles, un appel est fait auprès des Propriétaires pour que de nouvelles candidatures viennent s'ajouter à celles de Madame COLIN et Monsieur SPERBER. Messieurs DE MONTBEL - LEBON et CADOR posent leurs candidatures.

Une liste bloquée de ceux qui se présentent ou se représentent est donc soumise à l'approbation de l'Assemblée.

Vote de la deuxième Résolution :

"L'Assemblée Générale, dans le cadre des statuts, nomme pour l'année, en qualité de Membres du Conseil Syndical :

Mmes, MM. CADOR - COLIN - CORDEAUX - DE MONTBEL - FEULVARD -  
FRANK - LEBON - SPERBER - TABART - VILLAIN -  
WROBLESKI.

Résolution approuvée à l'unanimité des présents et représentés.

## III - RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC ET VOTE DES HONORAIRES.

M. CHIFFLART répond aux nombreuses questions qui lui sont posées et qui concernent plus particulièrement les honoraires supplémentaires, hors gestion, qui sont facturés.

Vote de la Troisième Résolution :

"L'Assemblée Générale constatant que le mandat du Cabinet LOISELET, Fils & F. DAIGREMONT, voté par l'Assemblée Générale du 23 Avril 1976 pour une durée de un an est arrivé à expiration, renouvelle le mandat du Syndic jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 1977 et fixe le montant des honoraires à F. 24 581.00 pour ledit exercice.

L'Assemblée autorise, en outre, le Syndic à prendre des honoraires complémentaires, conformément aux articles 3-4 et 7 du tarif des 1er et 2 Novembre 1974, pour les tâches qui ne relèvent pas de la gestion normale.

.../

/...

Il aura le droit également à des honoraires pour des réunions tenues en dehors des heures normales de bureau (9 H. - 12 H. - 14 H. à 18 H.) au prix indiqué par les tarifs en vigueur. Il pourra également récupérer tous les frais de documents et d'informations autres que ceux prévus par l'annexe définissant la gestion normale.

L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil pour déterminer, en fin d'exercice, en accord avec le Syndic, le montant des honoraires exceptionnels, lorsque seront connus les services, hors gestion normale, qu'il aura remplis suivant barème du Cabinet LOISELET et DAIGREMOY."

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

POUR	:	63
CONTRE	:	10
ABSTENTIONS	:	1.

#### IV - APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL.

Le budget, soumis aux Propriétaires en même temps que la convocation, est discuté point par point - des explications sont données sur des questions ayant pour sujet le poste contentieux.

Ce point sera abordé lorsque le point de l'ordre du jour le concernant sera discuté.

Une modification de budget est faite pour le poste "produits d'entretien", car il faut prévoir à nouveau l'achat de produits désodorisants pour les mares.

#### Vote de la Quatrième Résolution :

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés, approuve le budget prévisionnel ordinaire pour l'exercice du 1er Janvier au 31 Décembre 1977, d'un montant de F. 179 250.00 à appeler trimestriellement et d'avance le 1er jour de chaque trimestre civil."

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

POUR	63
CONTRE	9
ABSTENTIONS	2.

#### V - AUTORISATION AU CONSEIL SYNDICAL D'ENGAGER 10 % DU BUDGET PREVISIONNEL.

Ce point de l'ordre du jour est proposé à chaque Assemblée Générale Ordinaire et ne nécessite aucune explication complémentaire.

#### Vote de la Cinquième Résolution :

"L'Assemblée Générale autorise le Conseil Syndical à engager 10 % du budget prévisionnel approuvé comme dépenses supplémentaires."

Résolution approuvée à la majorité des Présents et Représentés.

/...

POUR	52
CONTRE	22.

VI - STATION D'EPURATION - POINT PAR RAPPORT AUX DEUX PRECEDENTES ASSEMBLEES.

Les négociations avec Madame SUREAUD, pour le passage de canalisations dans son terrain, sont pour le présent au point mort. En effet, lors de la dernière réunion d'expertise, les eaux pluviales étaient chargées d'hydrocarbure, ce qui a amené le Conseil de Madame SUREAUD à retarder la signature du protocole d'accord en arguant que les eaux pluviales qui seraient déversées dans les mares continueraient à polluer celles-ci. Quant à la Convention qui devait être signée par la Mairie, tout est en ordre et il ne manque que l'aval de la Préfecture.

Il est espéré que toutes les négociations seront terminées pour la fin de l'Eté, afin d'entreprendre les travaux de passage avant la fin de l'année.

VII - APPROBATION POSTE PAR POSTE DU BUDGET EXTRAORDINAIRE.a) Démoustication des 3 mares :

Pour éviter que les riverains soient importunés par les moustiques, durant les périodes chaudes, il est prévu une démoustication des 3 mares se situant dans le bois de Madame SUREAUD.

Vote de la Sixième Résolution :

"L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance d'un devis et entendu les explications fournies, mandate le Syndic pour faire exécuter, en accord avec le Conseil Syndical, les travaux de démoustication des mares, à effectuer courant 1977 pour un montant approximatif de :

<u>F. 1 420,-</u>	<u>T.T.C. "</u>
-------------------	-----------------

POUR	53
CONTRE	19
ABSTENTIONS	3.

b) Peinture poteaux électriques.

Une discussion s'engage sur la nécessité de repeindre tout ou partie des 13 lampadaires de la voie d'accès.

Certains sont pour décaper les poteaux, d'autres pour repeindre les 4 premiers poteaux, d'autres enfin pour mandater le Conseil pour étudier des travaux dont le montant n'excéderait pas la somme de : F. 5 000,-

Vote de la Septième Résolution modifiée :

"L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance d'un devis et entendu les explications données, mandate le Syndic pour faire exécuter, en accord avec le Conseil Syndical, les travaux de peinture sur les grands lampadaires, pour un prix de F. 764.40 TTC. chaque (révisable au moment de

/...

l'opération).

Résolution refusée à la majorité des Présents et Représentés.

POUR	35
CONTRE	38
Vote non exprimé	1.

c) Réfection des allées.

Après étude des devis soumis et des métrages des allées piétons, l'Assemblée opte pour les travaux de réfection partielle des allées, soit à peu près une surface de 600 mètres carrés, par la méthode la moins onéreuse de celles proposées, soit :

<u>1e m2</u>	<u>T.T.C.</u>	.....	<u>F. 14.55</u>
--------------	---------------	-------	-----------------

Vote de la Huitième Résolution :

"L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des prix et entendu les explications fournies, mandate le Syndic pour faire exécuter, en accord avec le Conseil Syndical, les travaux d'une partie des voies piétons, pour un prix approximatif de : F. 8730 T.T.C."

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

POUR	59
CONTRE	14
Vote non exprimé	1.

VIII - RECTIFICATION DU TEXTE CONCERNANT LE STATIONNEMENT DES VEHICULES.Vote de la Neuvième Résolution :

"L'Assemblée Générale décide d'apporter au Cahier des Charges la modification suivante :

ARTICLE 3 - 5° alinéa - 2e paragraphe : suppression de la phrase entre parenthèses qui stipule "sauf toutefois ce qui sera dit ci-après pour les constructions et approvisionnements."

Résolution approuvée à l'unanimité des présents et représentés.

Vote non exprimé 1.

IX - AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC POUR ENGAGER LA PROCEDURE AU FONDS CONTRE LA SOCIETE PROMOTRICE.

Ce point ~~de~~ additif à l'ordre du jour qui a été inscrit sur demande de Maître **CROUE**.

Pour les parties communes, celui-ci prépare une assignation au fonds.

- 1) Pour interrompre la garantie,
- 2) Pour la placer devant le Tribunal de Grande Instance de Paris,
- 3) Pour demander au Magistrat de la mise en état, dès qu'il sera désigné, d'inviter les Experts à déposer leur rapport définitif.

/...

Cette assignation aurait pour effet d'activer le solutionnement des litiges en cours (station d'épuration, réseau électrique - celui-ci étant de plus en plus défectueux, etc...) et de stopper les frais d'expertises dès que le rapport définitif sera déposé.

Vote de la Dixième Résolution :

"L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, mandate le Syndic pour engager la procédure au fonds visant à solutionner l'ensemble des problèmes faisant l'objet de l'expertise judiciaire."

Résolution approuvée à la majorité des Présents et Représentés.

POUR	66
CONTRE	6
ABSTENTIONS	1
VOTE NON EXPRIME	1.

X - DISPOSITION A PRENDRE TENDANT A FACILITER LE RECOUVREMENT DES CHARGES.

Ce point est présenté par M. CHIFFLART de façon à inclure le texte de l'article 19 (Loi sur la copropriété du 10 Juillet 1965) pour permettre au Syndic de prendre des mesures pour accélérer le recouvrement des charges impayées. Ces mesures seraient prises lorsque la créance dépasserait F. 1000,- et avec l'assentiment du Conseil Syndical auquel les dossiers seraient présentés.

Vote de la Onzième Résolution :

"L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de compléter l'article 9 des statuts par un alinéa 8 dans les termes ci-après désignés.

En particulier, seront applicables les dispositions de l'article 19 de la Loi du 10 Juillet 1965 et tous les privilèges qui en découlent".

Résolution approuvée à l'unanimité des Présents et Représentés.

---

Plus aucune question n'étant inscrite à l'ordre du jour, la séance est levée à 0 Heure.

---