

Cabinet LOISELET PERE FILS ET F. DAIGREMONT
Société Anonyme - Capital 100.000 F
ADMINISTRATEURS DE BIENS
12, rue Chernoviz - 75782 PARIS CEDEX 16
Tel. : 524 43-10

Garantie SOCAMAB
18, rue Beaurepaire
75010 PARIS

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

Siège Social :
33-35, rue de Passy
75782 PARIS CEDEX 16

C.P. : G.0531 - T. 0953
Préfecture de Police de Paris

RC PARIS B 542 06 1015
SIRET 54206015 00013

Résidence "Cottages de Cressely"
CRESELY

COMpte RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 10 MARS 1978

Ce Vendredi dix mars mil neuf cent soixante dix huit; sur convocation régulière du Cabinet LOISELET PERE FILS & F. DAIGREMONT, se sont réunis les Propriétaires des "Cottages de Cressely" à la Salle de la M.J.C. - Rue Hodebourg à CRESELY, pour délibérer sur l'Ordre du Jour suivant :

- . Rapport moral du Conseil Syndical ;
- . Approbation des comptes de l'exercice 1977 et quitus de gestion du Cabinet LOISELET ;
- . Election des Membres du Conseil Syndical ;
- . Renouvellement du mandat de Syndic et vote des honoraires ;
- . Approbation du budget prévisionnel ;
- . Autorisation au Conseil Syndical d'engager 10 % du budget prévisionnel approuvé ;
- . Pouvoir à donner au Syndic pour poursuivre la procédure en cours ;
- . Entérinement du protocole d'accord avec Madame SUREAU avant annexion au Cahier des Charges ;
- . Point sur le branchement de la station d'épuration
 - a/ dépenses à envisager ;
 - b/ périodicité des appels de fonds exceptionnels ;
- . Rappel des actions en récupération des charges impayées : procédure engagée à partir de deux appels de fonds non réglés ;
- . Peinture des portes de garages si nécessaire.

La feuille de présence, émargée à l'entrée en séance, fait apparaître que 67 Propriétaires sont présents ou représentés. Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut donc valablement délibérer sur les points de l'Ordre du Jour.

Un bureau est immédiatement constitué :

- . Président de séance : Madame FRANCK
- . Assesseurs : Mesdames COLIN et WROBLESKI
- . Secrétariat : Le Cabinet LOISELET représenté par MM. CHIFFLART et MICHEL.

Il est mis à la disposition des Propriétaires présents :

- . les statuts des "Cottages de Cressely";
- . le carnet d'envoi des convocations en recommandé et les feuilles d'émargement ;
- . la feuille de présence émargée à l'entrée en séance ;
- . les factures et pièces concernant les dépenses de l'exercice 1977 ;
- . les pouvoirs.

.../...

C.R. de l'A.G.O. du 10 MARS 1978
COTTAGES DE CRESSELY

Madame FRANCK ouvre la séance en donnant la parole à M. SPERBER, Président du Conseil Syndical pour le dernier exercice.

I. - RAPPORT MORAL

Monsieur SPERBER rappelle les travaux du Conseil durant l'exercice écoulé et donne des précisions sur le problème le plus important, à savoir la procédure en cours qui dégage maintenant la responsabilité des " Cottages " et touche à sa fin. En effet, vers fin Avril, le rapport définitif des experts devrait être terminé et déposé aux fins de jugement.

Il demande ensuite à l'Assemblée Générale quelle politique le Conseil Syndical doit mener vis-à-vis de la Municipalité :

- a/ soit absence complète du C.S et aucune part aux décisions ;
- b/ soit participation (par exemple : réunions budgétaires, P.O.S., SDAU, etc) mais en dehors de toute "politique".

L'Assemblée Générale donne son accord sur le point n° 2. Le Conseil Syndical nouvellement formé assistera donc à ces réunions.

Ne se représentant pas au Conseil pour l'exercice 1978, il remercie les Membres du Conseil pour l'aide apportée au bon fonctionnement de celui-ci, aide bénévole, il faut le rappeler.

Les responsables des Commissions rapportent les travaux de celles-ci effectués courant 1977. Messieurs TABART, pour le poste "travaux" et CORDEAUX pour le poste "espaces verts" donnent des précisions sur ce qui a été fait ou entrepris courant 1977.

Avant d'aborder le deuxième point de l'ordre du jour, Madame FRANCK remercie M. SPERBER au nom de tous pour l'activité qu'il a menée afin que des solutions favorables soient trouvées aux problèmes existants.

II. - APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 1977

Mesdames FRANCK et WROBLESKI ont vérifié les comptes de l'exercice passé. Madame FRANCK donne des précisions sur les différents postes et sur certaines dépenses par rapport au budget approuvé. En ce qui concerne le poste "électricité", l'Assemblée demande que le Cabinet LOISELET s'adresse à E.D.F. pour prévoir le tarif de nuit pour l'éclairage.

L'Assemblée procède ensuite au vote de la Première 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 1977, arrêtés à la somme de Frs. : 192,550,68 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 : 63
- . CONTRE : 1
- . ABSTENTIONS : 3

III. - ELECTION DES MEMBRES AU CONSEIL SYNDICAL

Mesdames COLIN - FRANCK - WROBLESKI

Messieurs CADOR - CORDEAUX - de MONTBEL - FEULVARC'H et TABART se
représentent.

Messieurs LAPORTE - POSSOZ et TALMONT posent leur candidature.

Après dépouillement des votes, ont obtenu :

. Monsieur ou Madame CADOR	: 67 voix
" " " COLIN	: 67 voix
" " " CORDEAUX	: 67 "
" " " de MONTBEL	: 67 "
" " " FEULVARC'H	: 67 "
" " " FRANCK	: 67 "
" " " LAPORTE	: 57 "
" " " POSSOZ	: 61 "
" " " TABART	: 57 "
" " " TALMONT	: 67 "
" " " WROBLESKI	: 67 "

Ces Propriétaires seront donc Titulaires au Conseil pour l'exercice 1978
jusqu'à l'Assemblée qui statuera sur les comptes de 1978.

IV. - RENOUVELLEMENT DU MANDAT DE SYNDIC

Vote de la Troisième Résolution

"L'Assemblée Générale, constatant que le mandat du Cabinet LOISELET Père
Fils et F. DAIGREMONT, voté par l'Assemblée Générale du 22 Avril 1977 pour une
durée de un an est arrivé à expiration, renouvelle le mandat du Syndic jus-
qu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 1978 et
fixe le montant des honoraires à Frs. : 25.340.- pour ledit exercice.

L'Assemblée autorise, en outre, le Syndic à prendre des honoraires complé-
mentaires, 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.-18 h.) au prix indiqué par
les tarifs en vigueur. Il pourra également récupérer tous les frais de docu-
ments 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'exerci-
ce, en accord avec le Syndic, le montant des honoraires exceptionnels, lors-
que seront connus les services, hors gestion normale, qu'il aura remplis sui-
vant barème du Cabinet LOISELET et DAIGREMONT."

Résolution approuvée à la majorité des Présents et Représentés :

. POUR	: 59
. CONTRE	: 6
. ABSTENTIONS	: 2

.../...

V. - APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL

Madame FRANCK demande si les Propriétaires ont des remarques à formuler sur le budget qui a été soumis en même temps que la convocation. Quelques questions sont posées, plus particulièrement sur les postes :

- . Espaces Verts :
 - . achat d'une tondeuse supplémentaire ;
 - . enlèvement des herbes des tontes particulières (les Pépinières de Gomberville ont fait savoir qu'elles n'enlèveraient plus le gazon si les Propriétaires continuaient à inclure, dans les sacs, divers détritrus n'ayant rien à voir avec le gazon).
- . E. D. F. : les consommations concernant la station d'épuration ont été réduites, les travaux de raccordement devant être terminés pour le milieu 1978 ;
- . Frais station d'épuration : Ceux-ci n'auront plus lieu d'être ; néanmoins, il est spécifié que la gestion de la station de l'A.S.A. sera prise en charge par la Mairie et que les frais seront répercutés à chaque Propriétaire dans le cadre des Impôts locaux.

Une somme de Frs. : 1.600.- est rajoutée au budget pour un nouveau démoussage des mares courant été 1978.

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés, approuve le budget prévisionnel, ordinaire pour l'exercice du 1er Janvier au 31 Décembre 1978, d'un montant de Frs. : 194.000,00 à appeler trimestriellement et d'avance le premier jour de chaque trimestre civil."

Vote de la 4ème Résolution

Résolution approuvée à la majorité des Présents et Représentés :

- . POUR : 59
- . CONTRE : 4
- . ABSTENTIONS : 4

VI. - AUTORISATION AU C.S. d'ENGAGER 10 % du BUDGET PREVISIONNEL APPROUVE

Question posée chaque année après l'approbation du budget prévisionnel.

Vote de la 5ème 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 : 13
- . ABSTENTIONS : 2

VII. - POUVOIR A DONNER AU SYNDIC POUR POURSUIVRE LA PROCEDURE EN COURS

Monsieur SPERBER, pendant son rapport moral et Monsieur CHIFFLART donnent des précisions sur l'état des expertises en cours, à savoir :

- . les croisements ont tous été remis en ordre par la DOVIS ;
- . après expertise des canalisations par un moyen télévisuel, il a été constaté que ces dernières étaient en très mauvais état dû à une mauvaise

.../...

- exécution des travaux (responsable l'U.C.P.) ; ceci amène un mélange d'eaux pluviales et d'eaux usées dans les deux réseaux, selon les charges de ceux-ci
- fin Avril, les Experts devraient déposer leur rapport définitif dans lequel l'éventualité d'une création d'un deuxième réseau d'évacuations eaux usées et eaux pluviales pourrait être envisagée, parallèle à celui existant.
- la station d'épuration, telle qu'elle est conçue et montée n'aurait pu fonctionner normalement ; les experts en ont convenu ;
- dans le rapport des Experts, figurent également tous les autres désordres communs (électricité, poteaux garages, drainage à l'arrière des pavillons) et privés (recensés par l'Avocat) ;
- état des mares situées sur le terrain de Madame SUREAU : actuellement, les mares sont polluées à l'extrême, ce qui, en périodes chaudes, amène des odeurs nauséabondes vers les pavillons situés en limite de terrain ainsi que des moustiques ; cela nécessite un nouveau démoustiquage vers le printemps prochain.
Il faut espérer que ces mares seront curées lorsque le branchement sera effectif.
- il est demandé aux Membres présents de bien vouloir faire parvenir les renseignements demandés sur leur personne (feuille verte expédiée par le Cabinet LOISELET) le plus rapidement possible.

Vote de la 6ème Résolution

"L'Assemblée Générale donne pouvoir au Syndic pour poursuivre la procédure en cours sous réserve de l'accord du Conseil Syndical et le cas échéant d'une Assemblée Générale Extraordinaire".

Résolution approuvée à la majorité des Présents et Représentés.

. POUR	: 62
. CONTRE	: 5
. ABSTENTIONS	: 0

VIII.- ENTERINEMENT DU PROTOCOLE D'ACCORD

M. CHIFFLARD fait le point sur les diverses démarches entreprises qui ont amené les deux parties à cet accord. Il donne des précisions sur ce problème :

- la plupart des sommes dues ont été récupérées ;
- les travaux de branchement (deuxième partie) ont été commandés et devraient débiter prochainement, ce qui permettrait le branchement définitif sur la station de l'A.S.A. avant fin Juin 1978.

Monsieur CORDEAUX donne lecture complète du protocole en cours de signature.

Vote de la 7ème Résolution

"L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des termes du protocole d'accord signé entre Madame SUREAU et les "Cottages de Cressely", entérine lesdits termes et charge le Syndic de faire respecter les clauses de ce protocole.

Résolution approuvée à la majorité des Présents et Représentés.

.../...

COTTAGES DE CRESSELY

. POUR	: 62
. CONTRE	: 4
. ABSTENTIONS	: 1

Monsieur CHEFFLART précise une nouvelle fois que les sommes dues le sont par le dernier Propriétaire du Pavillon, sauf clause contraire au contrat de vente. En compensation, les sommes qui pourront être récupérées dans le cadre de la procédure seront remboursées au dernier Propriétaire du Pavillon, sauf clause contraire énoncée devant notaire à la signature de l'acte.

IX. - POINT SUR BRANCHEMENT STATION D'EPURATION.

a/ dépenses à envisager : un tableau des dépenses à envisager a été soumis en même temps que la convocation à la présente Assemblée. Des indications sont données sur ces montants; il est rappelé que, dès que le branchement sera effectif, la Municipalité prendra en charge la station d'épuration de l'ASA (conformément à un accord quadripartite signé avec la Mairie) et que la quote-part des frais afférente au Domaine sera chiffrée individuellement certainement dans les impôts locaux :

b/ périodicité des appels de fonds exceptionnels : dans le cas de travaux débutant au début du mois d'Avril, l'Assemblée vote la résolution suivante :

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et explications, décide d'appeler les sommes prévues et réactualisées pour le branchement des "Cottages de Cressely" sur la station d'épuration de l'A.S.A. du Plateau en trois appels de fonds équivalents les 15 Avril - 15 Mai et 15 Juin 1978.

Dans le cas où ces travaux de raccordement seraient, pour une raison ou une autre, retardés, les appels de fonds ci-dessus indiqués seraient appelés selon la même périodicité, le premier prenant effet 15 jours après le début des travaux."

Résolution approuvée à la majorité des Présents et Représentés.

. POUR	: 63
. CONTRE	: 1
. ABSTENTIONS	: 3

X. - RAPPEL DES ACTIONS EN RECUPERATION DES CHARGES IMPAYEES : procédure engagée à partir de deux appels de fonds non réglés :

Quelques questions sont posées à ce sujet avant que l'Assemblée procède au vote de la 9ème Résolution :

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu avis et exposés, donne mandat au Syndic pour engager une procédure contre les Propriétaires qui seraient au minimum redevables de deux trimestres de charges".

Résolution approuvée à la majorité des Présents et Représentés.

. POUR	: 54
. CONTRE	: 7
. ABSTENTIONS	: 6

XI. - PEINTURE DES PORTES DE GARAGES

Cette question de l'Ordre du Jour permet de faire le point sur l'entretien du Domaine.

Etant donné les travaux importants de raccordement, il n'est pas question

C.R. de l'A.G.O. du 10 MARS 1978
COTTAGES DE CRESSELY

.../...

d'entreprendre, cette année, de gros travaux d'entretien (peinture des lampadaires, réfection de certaines pelouses, aménagements d'eau dans les locaux vi-de-ordures).

D'autre part, il serait préférable d'attendre que les travaux de pose éventuelle d'un deuxième réseau d'évacuations soient terminés pour entreprendre complètement la réfection des allées piétons.

Vote de la 10ème Résolution

"L'Assemblée Générale admet que les portes de garages, dans leur ensemble, ont besoin d'être repeintes. En conséquence, chaque Propriétaire de garage devra faire le nécessaire pour que les travaux de peinture de la porte dudit garage soient terminés au 1er Octobre 1978. Passé cette date, le travail sera exécuté par une entreprise, au prix approximatif de Frs. : 150,00 T.T.C."

Résolution approuvée à la majorité des Présents et Représentés.

- . POUR : 30
- . CONTRE : 23
- . ABSTENTIONS : 6

Séance levée à 0 heure 30

COPROPRIETAIRES ABSENTS OU NON REPRESENTES :

M. ou Mme ALLEMANDI - ANNENKOFF - AUTHIER - BACONNET - BIREMBAUT - BONGARD - BONGARD R. - CADOR - CANICIO - CASTRO LOPES - CAVASSE - CHALSLE - CHEKROUN - CLERC - COULON - DARNEAU - DECARRA - DEFEUILLEY - DELCOURT - DELISLE - DUC J.-F. - DUMURE - FAIDHERBE - GAGNOT - GEFROY A. - GEFROY - BOURGEOIS - GERMAIN René - GOUILLOSSO Michel - GUEDON - HOLLIER - JANNOT - JOUVE - LABATUT - LASQUELLEC - LATRILLE - LAVORO - LE CORNO - MARINA Michel - MARTIN Bernard - OLIFANT René - PALLIERE - QUESTER - RICARD - RICHARD - RICHIER - SCHRANTZ - SIMON - SONET - THIRIFAY - THOMAS - THORIN - TULLI - VANGERMEZ - VAURES - WENNBERG - WESENER

Premier Assesseur : Deuxième Assesseur : Président de Séance :

Signé : Madame COLIN Signé : Madame WROBLESKI Signé : Madame FRANCK