

# Cabinet Loiselet Père - Fils & F. Daigremont

127, Rue Yves-Le-Coz - 78000 VERSAILLES - 953 22 22

ADMINISTRATEURS DE BIENS

TRANSACTIONS IMMOBILIERES  
COURTAGE ET ASSURANCES

V/Ref :  
N/Ref : CJ/SB

IMM : "Cottages de Cressely" VERSAILLES, le 10 avril 1980

## PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 26 MARS 1980

Ce mercredi vingt six mars mil neuf cent quatre vingt, sur convocation régulière du Cabinet LOISELET, se sont réunis, dans la grande salle de la M.J.C. - Rue Hodebourg à CRESSÉLY, les Propriétaires des "Cottages de Cressely".

Ils étaient appelés à délibérer sur l'Ordre du Jour suivant :

- . Rapport moral du Conseil Syndical ;
  - . Approbation des comptes de l'exercice 1979 et quittas de gestion au Cabinet LOISELET ;
  - . Election des Membres du Conseil Syndical ;
  - . Renouvellement du mandat du Syndic et vote des honoraires ;
  - . Approbation du budget prévisionnel ordinaire ;
  - . Autorisation du Conseil Syndical d'engager 10 % du budget prévisionnel approuvé ;
  - . Réfection des chemins piétons ;
  - . Installation de barrières pour éviter l'accès de véhicules sur toutes les placettes ;
  - . Installation éventuelle d'un planimètre à l'entrée du Domaine ;
  - . Remise en état des bacs à sable ;
  - . Autorisation de principe pour l'installation d'abris de jardin ;
  - . Création d'emplacements de stationnement pour voitures par peinture de lignes de délimitation.
- 1ère Résolution  
2ème Résolution  
3ème Résolution  
4ème Résolution  
5ème Résolution  
6ème Résolution  
7ème Résolution  
8ème Résolution  
9ème Résolution  
10ème Résolution  
11ème Résolution

S. A. Capita' 109 000 F. R. C. Paris B 542 061 015  
Siège Social : 33-35, rue de Passy 75782 PARIS CEDEX 16  
Cartes Professionnelles délivrées par la Préfecture de Paris  
C : 0531 - T : 0953 - SIRET 542 061 015 00013  
Membres de la Confédération Nationale des Administrateurs  
de Biens Syndics de Copropriété de France  
Affilié à la Caisse de Cession Mutuelle SOCAMAB  
18, rue Beaubourg 75010 PARIS



Agences de gestion  
127, rue Yves Le Coz 78000 VERSAILLES - 953 22 22  
75, rue du Père Gorenflou 75014 PARIS - 540 71 52  
91, avenue Jules Laroche 75015 PARIS - 554 97 70  
98-50, rue de Sèvres 92100 BOULOGNE - 80 18 79 82 74 NO  
10, rue Chateaubriand 75002 PARIS CEDEX 16 - 524 43 10  
Ventes - Locations  
7, rue Claude Lorraine 75002 PARIS CEDEX 16 - 524 43 43 10

La feuille de présence, émargée à l'entrée en séance, fait apparaître que 72 Propriétaires sur 124 sont présents ou représentés.

Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer sur l'Ordre du Jour qui lui a été présenté.

Un bureau est immédiatement constitué :

- Président de séance : Monsieur VIOLETTE
- Assesseurs : Madame FRANK - Monsieur LAPORTE
- Secrétariat : Le Cabinet LOISELET représenté par  
Monsieur CHIFFLART

Il est mis à la disposition des Membres présents :

- le double de la convocation ;
- la feuille de présence dûment émargée ;
- les feuilles d'émargement des convocations ;
- le règlement intérieur ;
- les pièces justificatives des dépenses de l'exercice 1979.

I - RAPPORT MORAL DU CONSEIL SYNDICAL

Voir documents ci-joints.

II - APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 1979 ET QUITUS DE GESTION AU CABINET LOISELET

De nombreuses questions sont posées sur les dépenses de l'exercice, notamment sur les postes suivants :

- Administration

Ce poste comprend la diffusion de chaque compte-rendu du Conseil Syndical. L'Assemblée demande au Cabinet LOISELET de diffuser les prochains comptes-rendus sans enveloppes, ni adresses nominatives.

- Contentieux

Des détails ont été donnés dans le rapport de Monsieur VIOLETTE. Les Propriétaires présents pensent que les frais de contentieux sont été assez élevés jusqu'à présent et qu'il est nécessaire de réduire au maximum ces dépenses, malgré qu'elles soient éventuellement faites à frais avancés.

- Travaux - Fournitures

Les Propriétaires estiment que les dépenses d'entretien sont très élevées par rapport aux travaux effectués par certaines Entreprises. Dorénavant, le Syndic fournira plusieurs appels d'offres avant d'exécuter des travaux d'entretien importants, appels d'offres devant obtenir l'accord du Conseil.

- Compte bloqué

Les dépenses de l'exercice ayant dépassé le budget, le Cabinet LOISELET a débloqué une partie du compte bloqué, à la fin de 1979, pour assurer les dépenses courantes. Il est reproché au Cabinet LOISELET de ne pas avoir prévenu le Conseil de ce déblocage. Il eut été peut être préférable de lancer un appel de fonds supplémentaire. Néanmoins, le Cabinet LOISELET informe les présents que le compte bloqué a été reconstitué.

La discussion terminée, l'Assemblée procède 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 1979, arrêtés à la somme de Francs 251 518,74, 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 : 53  
CONTRE : 18  
ABSTENTION : 1

III - ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Mesdames FRANK - HURAU - WROBLESKI  
Messieurs MADEC - MICHAUD - POSSOZ - TABART et VIOLETTE  
se présentent comme Conseillers Syndicaux.

Vote de la deuxième Résolution

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

Mesdames FRANK - HURAU - WROBLESKI  
Messieurs MADEC - MICHAUD - POSSOZ - TABART et VIOLETTE".

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 68  
CONTRE : 1  
ABSTENTIONS : 3

IV - RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC ET VOTE DES HONORAIRES

Un Propriétaire a demandé à un Conseiller en gestion informatique d'assister à la réunion et de porter contradiction sur la gestion du Cabinet LOISELET. Cette initiative n'est pas du goût d'une partie de l'assistance et Madame FRANK regrette que le Conseil n'ait pas été prévenu de cette venue.

Monsieur CHIFFLART donne des explications sur les honoraires supplémentaires qu'il est en droit de chiffrer à la Propriété et il détaille entre autres les prestations qu'il a fournies sans qu'il y ait contrepartie financière.

Sur une demande de l'Assemblée, Monsieur CHIFFLART accepte que le montant des vacations supplémentaires ne dépasse pas la somme de Francs 3 500,00.

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 1er mars 1979, est arrivé à expiration, renouvelle le mandat du Syndic jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 1980 et fixe le montant des honoraires à Francs 28 300,00 pour ledit exercice.

L'Assemblée décide que le montant des vacations supplémentaires (quatre Conseils Syndicaux et une Assemblée Générale) ne devra pas dépasser la somme de Francs T.T.C. 3 500,00.

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".

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 59  
CONTRE : 13

V - APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL ORDINAIRE

Des explications sont données sur les budgets de plusieurs postes avant que l'Assemblée procède au vote de la quatrième Résolution.

Vote de la quatrième Résolution

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés, approuve le budget prévisionnel, pour l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 1980, d'un montant de Francs 201 500,00 à appeler trimestriellement et d'avance le premier jour de chaque trimestre civil".

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 70  
CONTRE : 2

VI - AUTORISATION DU CONSEIL SYNDICAL D'ENGAGER 10 % DU BUDGET PREVISIONNEL APPROUVE

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 : 66  
CONTRE : 6

VII - REFECTION DES CHEMINS PIETONS

Les deux propositions de "VIA FRANCE" font l'objet d'une délibération dont le résultat est le report, à la majorité, de cette question à l'Ordre du Jour de la prochaine Assemblée Générale.

Néanmoins et afin que les chemins ne se dégradent de plus en plus, l'Assemblée décide de boucher les trous les plus importants en enrobé rouge.

Vote de la sixième Résolution

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés, mandate le Syndic, en accord avec le Conseil Syndical, pour boucher tous les trous sur les chemins piétons en enrobé rouge. La dépense prévue ne devra pas dépasser la somme de Francs 4 000,00".

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 48  
CONTRE : 21  
ABSTENTION : 1

VIII - INSTALLATION DE BARRIERES POUR EVITER L'ACCES DE VEHICULES SUR TOUTES LES PLACETTES

Vote de la septième Résolution

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés, approuve la pose de barrières "style Normand" pour empêcher l'accès de certaines placettes aux véhicules, pour un montant maximum de Francs T.T.C. 7 000,00 pour vingt trois mètres".

Résolution repoussée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 10  
CONTRE : 60  
NUL : 1

IX - INSTALLATION EVENTUELLE D'UN PLANIMETRE A L'ENTREE DU DOMAINE

Vote de la huitième Résolution

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés concernant la pose d'un planimètre à l'entrée du Domaine pour un montant approximatif de Francs 4 000,00, mandate le Syndic en accord avec le Conseil Syndical pour trouver une solution moins onéreuse".

Résolution repoussée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 17  
CONTRE : 54

X - REMISE EN ETAT DES BACS A SABLE

Pour éviter que les enfants attrapent d'éventuelles maladies dues à la pollution des bacs à sable, il s'avère nécessaire de rendre l'usage de ces bacs à sable conforme aux impératifs des services de l'hygiène.

Plusieurs solutions sont envisagées (changement complet du sable, désinfection, engazonnement) avant que l'Assemblée procède au vote de la neuvième Résolution.

Vote de la neuvième Résolution

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications données sur le système de désinfection, approuve la désinfection des quatre bacs à sable, pour un montant de Francs T.T.C. 7 103,04".

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 38  
CONTRE : 33

XI - AUTORISATION DE PRINCIPE POUR L'INSTALLATION D'ABRIS DE JARDIN

Cette question amène une discussion animée entre partisans et adversaires des abris de jardin.

Vote de la dixième Résolution

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés, approuve la modification du Cahier des Charges pour l'installation d'abris de jardin dans quelques jardins que ce soit et donne pouvoir au Conseil Syndical pour en définir les normes, sous réserve de l'obtention d'un permis de construire.

Dans le cas où cette Résolution serait refusée, l'Assemblée mandate le Syndic pour prendre toutes dispositions, en accord avec le Conseil Syndical, visant à enlever les abris existants dans les plus brefs délais".

Résolution repoussée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 34  
CONTRE : 36

XII - CRÉATION D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT POUR VOITURES PAR PEINTURE DE LIGNES DE DELIMITATION

Vote de la onzième Résolution

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés, approuve la création d'emplacements pour stationnement de véhicules par peinture de lignes de délimitation".

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 46  
CONTRE : 24

Séance levée à 0 heure 45.

PROPRIETAIRES ABSNETS OU NON REPRESENTES

Monsieur ou Madame ANNENKOPF - APPELL Y. - APPELL B. - APPELL J.P. - AUTIER -  
 BACONNET - BEAUFILS - BIREMBAUT - BONGARD - BOSSE NOLOT - BOTTI - BOY -  
 CASTRO LOPES - CAVASSE - CHALESLE - CHOLLET - DEFEUILLEY - DELAPIERRE - DELISLE -  
 DUBOIS - DUC - DUFRAISNE - DUPONT - GAGNOT - GAUCHET - GEFFROY - GERMAIN - GONTIER -  
 HOLLIER - LABATUT - LANDWERLIN - LASQUELLEC - LAVORO - LE CORNO - LE FAURESTIER -  
 LESPRIER - MAIOCCHI - MALEMONT - MARCEL - MERLO - OLIFANT - QUESTIER - RICARD D. -  
 RICARD C. - RICHIER - SCHRANTZ - SIMON - TERTEAUX - THIRIFAN - VANGERMEZ - VAURES -  
 VINCENT.

Veuillez trouver, ci-dessous, les postes du budget qui ont été rectifiés :

- Vacances Syndic de.....	5 000,00 à	3 500,00
- Participation frais station d'épuration de.....	18 000,00 à	17 000,00
<u>TOTAL GENERAL</u> "Budget Fonctionnement" de.....	204 000,00 à	201 500,00

Travaux exceptionnels approuvés en Assemblée Générale :

- Réfection partielle chemins piétons.....	4 000,00
- Remise en état des bacs à sable.....	7 103,04
<u>TOTAL GENERAL</u> "Budget Travaux Exceptionnels"	11 103,04

Soit au TOTAL.....	212 603,04
--------------------	------------

représentant 1 714,54/pavillon

# Cabinet Loiselet Père - Fils & F. Daigremont

127, Rue Yves-Le-Coz - 78000 VERSAILLES - 953 22 22

ADMINISTRATEURS DE BIENS

TRANSACTIONS IMMOBILIERES

CONTRATS D'ASSURANCES

V/Ref :

N/Ref : CJ/SH

IMM : "Cottages de Cressely"

VERSAILLES le 10 avril 1980

## RAPPORT MORAL DU PRESIDENT DU CONSEIL SYNDICAL

=====

### I - PROCEDURE

Après le dépôt du rapport définitif en septembre 1979, non sans insistance des Experts pour le règlement de leurs honoraires, nous avons rencontré Maître CROUE (chargé de défendre nos intérêts) qui nous a assuré que les plaidoiries auraient lieu en février 1980, mais comme cela est de coutume ces engagements n'ont pas été tenus. C'est cette fois à la demande de la partie adverse que les plaidoiries sont reportées au 14 mai 1980 à 14 heures 30 (septième Chambre).

Les frais de cette procédure s'élèvent à la somme de Francs 185979,92 depuis 1972, soit 1 499,83 par pavillon.

Je pense que nous ne pouvons plus accepter de rémunérer provisionnellement, tous les trimestres, un Avocat dont on ne saurait si la procédure en cours aurait une fin.

### II - CHANGEMENT DE GAZ

Compte tenu de l'état des canalisations, il y a eu quelques problèmes entre le compteur et le pavillon pour certains d'entre nous. L'ordonnance de référé entre "SERC" et l'Entreprise "DESTOUCHES" doit, en principe, être poursuivie par "G.D.F.". J'ai chargé le Cabinet LOISELET d'adresser un courrier à ce sujet à "G.D.F."

S. A. Capital 100 000 F. R. C. Paris B 542 061 015  
Siège Social : 10, 15, rue de Passy 75782 PARIS CEDEX 16  
Cartes Professionnelles délivrées par la Préfecture de Paris  
C. C. 0521 - T. 0953 - SIRET 542 061 015 00013  
Membre de la Confédération Nationale des Administrateurs  
de Biens, Syndics de L'Immobilité de France  
Affilié à la Caisse de Caution Mutuelle SOCAMARÉ  
18, rue Beaurepaire 75018 PARIS



Agences en province

12, rue Yves Le Coz 78000 VERSAILLES - 953 22 22

75, rue du Père Lorrain 75013 PARIS - 546 11 50

91, avenue Felix Faure 75015 PARIS - 554 47 70

55, rue de Sevres 92100 BOULIERS - 481 18 71/20, 14 10

12, rue Chernoviz 92780 PARIS CEDEX 16 - 524 42 16

Ventes - Locations

1, rue Claude Chenu 75001 PARIS CEDEX 01 - 524 42 50/43 15



### III - "S E R C"

Un compte-rendu diffusé début mars fait état de la situation, Nous ne pouvons accepter de solder nos comptes sans que les problèmes soient réglés.

Suite à notre réunion du 05 mars 1980, nous attendons les réponses écrites de la "SERC".

### IV - ELECTRICITE

Remise en état assez difficile, du fait des vices cachés et de l'absence d'entretien depuis près de trois ans.

Actuellement : éclairage réduit à partir de 22 heures ;  
remise en route à 6 heures.

Ces horaires sont à revoir, si nous souhaitons réaliser des économies.

### V - BRANCHEMENT STATION D'EPURATION (A.S.A.)

A ce jour, aucune convention de signée avec cette Association qui doit transmettre le réseau à la Municipalité.

Après clôture de l'enquête d'utilité publique, nous attendons l'ultime rendez-vous avec la Municipalité, la "D.D.E." et l'"A.S.A." pour tenter de mettre un terme à cette affaire.

Je précise que cette opération sera financée à partir des fonds en compte bloqué.

### Relations avec la Municipalité

Nous avons assisté aux réunions de la Commission Urbanisme où nous avons été informés de la création de terrains de sports jouxtant la Résidence. Nous aurions préféré que les responsables de cette opération nous informent directement.

Nous restons à leur disposition pour étudier en commun les dispositions qu'ils envisagent de prendre pour respecter l'environnement des Propriétaires riverains.

### VI - GESTION DU CABINET LOISELET

Par suite de l'absence de situation précise de la trésorerie à chaque trimestre, nous avons dépassé le budget de 12,6 % au lieu des 10 % autorisés, ce qui a obligé le Cabinet LOISELET à débloquer, en octobre 1979, une partie de la provision prévue pour le règlement de l'"A.S.A.".

Nous pensons qu'il eut été plus logique de procéder à un appel exceptionnel pour le règlement des travaux d'électricité et le dépassement des honoraires d'Experts et d'Avocat.

Certains travaux ont été engagés sans que le Conseil, nouvellement nommé, en soit averti.

En conclusion, il est nécessaire qu'un compte spécifique à notre Résidence soit ouvert pour faciliter le suivi des dépenses.

Je ne peux que constater qu'un manque de dynamisme ; il nous a fallu trop souvent réclamer pour obtenir des résultats.

Je termine en remerciant les Membres du Conseil Syndical qui ont accepté de participer à la gestion de la Résidence. Toutefois, je déplore une certaine animosité qui n'est pas étrangère à la démission d'un Membre du Conseil en cours d'année.