

Cabinet Loiselet Père - Fils & F. Daigremont

4, Rue du 8 Mai 1945, 92310 SÈVRES - 534.75.48 +

ADMINISTRATEURS DE BIENS

TRANSACTIONS IMMOBILIERES

COURTAGE D'ASSURANCES

PRÉCISER SUR VOTRE COURRIER : SERV. 08

VIR#1 :

N/R#1 : PJC/SH

OBJET : Résidence "Cottages de Cressely"
MAGNY LES HAMEAUX
78470 - SAINT REMY LES CHEVREUSE

SEVRES, le 29 mars 1982

* PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 12 MARS 1982 *

Ce vendredi douze mars mil neuf cent quatre vingt-deux, sur convocation régulière du Cabinet LOISELET Père-Fils et F. DAIGREMONT, se sont réunis, à la "M.J.C." de CRESSÉLY, les Propriétaires des "Cottages de Cressely".

Ceux-ci étaient appelés à délibérer sur l'Ordre du Jour suivant :

- * Rapport du Conseil Syndical ;
 - * Approbation des comptes de l'exercice 1981 ;
 - * Quitus de gestion à donner au Cabinet LOISELET et DAIGREMONT pour la même période ;
 - * Election des Membres du Conseil Syndical ;
 - * Renouvellement du mandat du Syndic et vote de ses honoraires ;
 - * Approbation du budget prévisionnel ordinaire ;
 - * Autorisation du Conseil Syndical d'engager 10 % du budget prévisionnel engagé ;
 - * Huit saules à abattre ;
 - * Point sur la procédure.
- 1ère Résolution
2ème Résolution
3ème Résolution
4ème Résolution
5ème Résolution
6ème Résolution
7ème Résolution

La feuille de présence, émanée à l'entrée en séance, fait apparaître que 68 Propriétaires sont présents ou représentés.

PROPRIETAIRES ABSENTS OU NON REPRESENTES

Monsieur ou Madame ALTIER - BALLANGER - BARBIER - BEAUFILS - BEAUMONT - BIREMBAUT - BONGARD -
BOTTI - CADOR - CANICIO - CASTRO LOPES - CHALESLE - CHAPPEAUX - CORDEAUX -
CROIX MARIE - DELAPIERRE - DESSAUX - DURBOIS - DUFRAISNE - DUPURE - DUPONT -

.../...

S. A. Capital 1000 000 F. R. C. Paris B 542 061 015
Siège Social : 33-35, rue de Passy, 75782 PARIS CEDEX 18
Cartes Professionnelles délivrées par la Préfecture de Paris
G : 0631 - T : 0853 - SIREN : 542 061 015 00013
Membres de la Confédération Nationale des Administrateurs
de Biens, Syndics de Copropriété de France.
Affilié à la Caisse de Caution Mutuelle SOCAMAB :
18, rue Beaurepaire, 75010 PARIS



Agences de gestion

7, avenue de l'Europe, 92310 SÈVRES - 534 75 48
91, avenue Félix-Faure, 75015 PARIS - 584 87 70
75, rue du Père Corentin, 75014 PARIS - 545 87 15
12, rue Chernoviz, 75782 PARIS CEDEX 16 - 524 43 10

Ventes - Locations

7, rue Claude Chahu, 75016 PARIS - 524 41 42 / 524 43 10

FEULVARCH - GAGNOT - GAUCHET - GEFFROY - GEORGE - GERMAIN - HALNAIS - LABATUT - LAJORGETTE -
LANDWERLIN - LAPORTE - LARVORD - LASQUELLEC - LATRILLE - LE CORNO - LE FAURESTIER - LOUAZEL -
MORELOS - OLIFANT - QUESTIER - RAULT - RICARD - RICHARD - RICHIER - ROUGIER - SCHRANTZ -
SIMON - TERTEAUX - TESSIER - THIRIFAY - THOMAS - TULLI - VAURES - VINCENT.

Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer sur l'Ordre du Jour.

Un bureau est immédiatement formé :

- * Présidente de séance : Madame FRANCK
- * Assesseurs : Madame WROBLEWSKI
Monsieur TOUTAIN
- * Secrétariat : Le Cabinet LOISELET et DAIGREMONT, représenté par
Monsieur CHIFFLART.

I - RAPPORT DES ACTIVITES DU CONSEIL SYNDICAL

Madame FRANCK rappelle les problèmes importants qui se sont posés au Conseil durant l'exercice 1981, notamment :

- * la procédure, dont les détails seront fournis plus loin par Monsieur CHIFFLART ;
- * la réfection des allées piétonnes. Quelques remarques sur les travaux sont formulées (en regrettant l'absence de Monsieur FAIDHERBE, qui aurait pu répondre avec plus de précision).
Les finitions ne sont pas encore terminées et le Conseil verra pour les éventuelles malfaçons ;
- * l'abattage des peupliers. Un nombre d'arbres - supérieur à celui prévu - a été abattu, car les racines de ces arbres créent des nuisances et désordres aux canalisations, aux fondations des pavillons.
Les souches ne semblent pas toutes dévitalisées.
Le remplacement des arbres abattus, par d'autres essences, sera programmé ultérieurement ;
- * la pose des plaques d'identification des placettes. Certains Propriétaires les trouvent difficilement lisibles ;
- * l'assainissement. La station d'épuration de l'"A.S.A." est à présent fermée. Depuis 1980, aucune cotisation n'a été versée globalement par les Cottages. Naturellement, les frais sont chiffrés maintenant sur les quittances individuelles d'eau ;
- * les fuites de gaz. Plusieurs fuites se sont, à nouveau, produites entre compteurs et pavillons. A présent, les travaux - entrant encore dans le cadre des garanties décennales - sont remboursés par les Assurances.
Par contre, pour les Propriétaires qui ont avancé des frais pour fuites survenues au début du changement de gaz, des difficultés subsistent pour le remboursement de ces frais.
Une opération systématique de détection "fuites" sera effectuée par le GAZ DE FRANCE, dans le courant de l'année 1982, et, si elle s'avère positive, il sera procédé à l'ouverture de fouilles au droit des fuites détectées.

Pour terminer, Madame FRANCK souhaite que plusieurs Propriétaires se joignent aux Conseillers qui se représenteront, afin que le Conseil soit représentatif de toutes les placettes.

II - APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 1981

Les comptes, vérifiés par Mesdames FRANCK et VILLAIN, font ressortir certaines dépenses supérieures au budget voté en 1981.

Ce sont notamment :

- * les frais de matériel : réparations onéreuses des deux tondeuses, lesquelles fonctionnent continuellement de MARS à OCTOBRE. Il est donc nécessaire de les faire réviser chaque année ; l'achat de matériel neuf ayant considérablement augmenté ;
- * les impôts et taxes : certaines placettes paient plus d'impôts que d'autres. Une enquête, discrète, sera effectuée auprès de l'Administration ;

- * les travaux : la plupart des factures (notamment d'électricité) proviennent des réparations nécessitées par les détériorations faites sur le Domaine.
A titre d'exemple, l'Assemblée est informée que trois globes (sur réverbères placette numéro 1) ont été détruits par des tirs de carabine (la facture sera expédiée au présumé responsable de ces dégâts et, éventuellement, une plainte sera déposée à la Gendarmerie) - coût de remplacement - fourniture et main d'oeuvre : plus de Francs 2 000,00 ;
- * les problèmes, périodiques, d'engorgement des canalisations à la hauteur de la troisième placette, par suite de l'affaissement des canalisations. Cela coûte cher.

En ce qui concerne Monsieur DOS SANTOS, il est spécifié qu'une Nouvelle Convention régit à présent les Employés des Résidences. Une clause de cette Convention prévoit maintenant le treizième mois, ce qui résout le problème de la prime de fin d'année.

Il est fait mention, également, de la liste des charges impayées au 31 DECEMBRE 1981 - au-dessus d'un appel de fonds - soit : Francs 23 290,80. Il est rappelé que les charges doivent être payées régulièrement par tous.

Vote de la première Résolution.

PREMIERE RESOLUTION

"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 courant du 1ER JANVIER 1981 au 31 DECEMBRE 1981 - arrêtés à la somme de Francs 334 225,51 en leur présentation, teneur et répartition".

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 66
CONTRE : 2

III - QUITUS DE GESTION A DONNER AU CABINET LOISELET Père-Fils et F. DAIGREMONT POUR LA MEME PERIODE

Vote de la deuxième Résolution.

DEUXIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale, compte-tenu de ce qui précède, donne quitus de gestion au Cabinet LOISELET Père-Fils et F. DAIGREMONT pour la même période".

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 67
CONTRE : 1

IV - ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

- * Messieurs BOURJY - FRANCK - VILLAIN - WROBLEWSKI } acceptent de renouveler leurs mandats.
- * Messieurs TABARD - TOUTAIN }
- * Monsieur MARINA..... ne se représente pas.
- * Mesdames BAIN - RICARD..... présentent leurs candidatures.

Pas de candidature pour les placettes 2 et 3.

Vote de la troisième Résolution.

TROISIEME RESOLUTION

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

- * Mesdames BAIN - BOURY - FRANCK - RICARD - VILLAIN - WROBLEWSKI
- * Messieurs TABARD - TOUTAIN".

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 65
CONTRE : 3

V - RENOUILLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC ET VOTE DE SES HONORAIRES

Vote de la quatrième Résolution.

QUATRIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale, constatant que le mandat du Cabinet LOISELET Père-Fils et F. DAIGREMONT, voté pour une année, par l'Assemblée Générale du 20 MARS 1981, est arrivé à expiration, renouvelle le mandat du Syndic jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 1982 et approuve les honoraires forfaitaires arrêtés à la somme de Francs 39 000,00 T.T.C. (honoraires gestion normale, honoraires hors gestion - excepté vacations pour procédures expertises - photocopies, timbres - excepté pour envois de convocations et Procès-Verbaux), pour l'exercice courant du 1ER JANVIER 1982 au 31 DECEMBRE 1982".

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 63
CONTRE : 5

VI - APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL ORDINAIRE

Avant de procéder au vote, Monsieur POSSOL fait remarquer que le budget pourrait être doublé au cas où les Propriétaires seraient mis en demeure de régler les indemnités prévues par le Tribunal, pour troubles de jouissance, dans l'affaire "SUIREAL" (affaire qui sera abordée au dernier point de l'Ordre du Jour).

Vote de la cinquième Résolution.

CINQUIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés, approuve le budget prévisionnel - pour l'exercice courant du 1ER JANVIER 1982 au 31 DECEMBRE 1982 - d'un montant de Francs 239 800,00 à appeler trimestriellement et d'avance, le premier jour de chaque trimestre civil".

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 63
CONTRE : 5

VII - AUTORISATION DU CONSEIL SYNDICAL D'ENGAGER 10 % DU BUDGET PREVISIONNEL ENGAGE

Des dépenses exceptionnelles pourraient être engagées, à savoir :

- * Remise en état des lampadaires de la voie principale ;
- * Plantations pour remplacement d'arbres abattus, éventuellement.

Vote de la sixième Résolution.

SIXIEME RESOLUTION

"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 : 62
CONTRE : 6

VIII - ABATTAGE DE SAULES

Cette question fait l'objet d'une discussion animée, les arguments pour abattre ces arbres étant contestés - notamment par Madame GUILLOSSO, le spécialiste qu'elle a contacté ayant donné un avis différent de ceux recueillis par le Conseil Syndical.

Cette discussion risquant de s'éterniser, l'Assemblée passe au vote de la septième Résolution. Mais, il faut rappeler que ce vote négatif ne supprime pas le problème et que nous risquons des dégradations du même genre qu'avec les peupliers.

Vote de la septième Résolution.

SEPTIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés, approuve l'abattage de huit saules, en accord avec le Conseil Syndical, qui créent des désordres aux canalisations ou qui seraient susceptibles d'en créer dans le futur, pour un montant approximatif de Francs 600,00 T.T.C., par unité".

Résolution refusée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 20
CONTRE : 46
NULS : 2

IX - POINT SUR LA PROCEDURE

Début 1981, deux jugements en premier ressort ont été rendus par le Tribunal :

* Première procédure * 07 JANVIER 1981 * Malfaçons diverses ; parties communes et parties privatives

Le jugement a accordé des indemnités de Francs 39 506,31 et Francs 4 000,00 (pour l'ensemble) pour les parties communes et des indemnités pour malfaçons privatives - dont la répartition a été faite aux Propriétaires concernés par Monsieur CHIFFLART.

Pour ceux qui ne l'aurait pas, une note de renseignements est diffusée aux présents. Monsieur POSSOL pose des questions sur cette répartition, Monsieur CHIFFLART lui donne les réponses.

D'autre part, ce même jugement a missionné un nouvel Expert pour établir un rapport sur les malfaçons sur les réseaux d'évacuation des eaux pluviales et usées, ainsi que sur l'éclairage public.

* Deuxième procédure * 25 MARS 1981 * engagée par Madame SUREAU

Le jugement en premier ressort a accordé à Madame SUREAU une indemnité de Francs 50 000,00 pour troubles de jouissance et au titre des travaux ; Francs 746 000,00 dont :

- 5 % à la charge des Propriétaires des Cottages ;
- 20 % à la charge de l'Association Syndicale des Cottages,

.../...

Cette somme - valeur 1977 et réactualisable au moment du versement - peut être exigée immédiatement par voie de commandement (ce qui a motivé précédemment l'intervention de Monsieur POSSOZ, lors de la discussion du budget). Les Cottages devront donc verser ce montant réactualisable, puis ces derniers rechercheront les responsabilités pour un éventuel remboursement.

Ces deux jugements font chacun l'objet d'un appel et les procédures se poursuivent.

Pour obtenir des renseignements complémentaires, une délégation du Conseil Syndical a obtenu un rendez-vous avec Maître CROUE, auquel un certain nombre de questions ont été posées.

La prochaine audience aura lieu le 23 AVRIL 1982.

L'Expert, désigné par le Tribunal, n'a pas encore remis son rapport. Il a été relancé.

Ne pas régler les indemnités à Madame SUREAU, tant que les Cottages n'auront pas reçu un commandement.

D'autre part, Maître CROUE demande qu'une chronologie d'entretien de la station lui soit fournie et que lui soit, également, fournie une analyse des eaux de ruissellement d'un autre ensemble de pavillons. Monsieur CHEFFLART s'adressera, pour ce dernier point, au Laboratoire National d'Essai.

Plus aucune question n'étant inscrite à l'Ordre du Jour, la séance est levée à 0 heure.

Article 42 alinéa 2 de la Loi du 10 JUILLET 1965 :

"Les actions ayant 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".

Présidente de séance :

Madame FRANCK



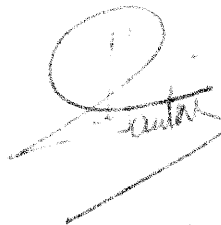
Premier Assesseur :

Madame WRÓBLEWSKI



Deuxième Assesseur :

Monsieur TOUTAIN



Secrétariat :

Monsieur CHEFFLART

