



Cabinet Loiselet Père-Fils & F. Daigremont

4, Rue du 8 Mai 1945, 92310 SÈVRES - 534.75.48 +
(anciennement : 7, Avenue de l'Europe)

ADMINISTRATEURS DE BIENS

TRANSACTIONS IMMOBILIERES

COURTAGE D'ASSURANCES

PRÉCISER SUR VOTRE COURRIER : SERV. 06

V/Réf. :

N/Réf. : PJC/SH

IMM. : Résidence "Cottages de Cressely"
78470 - SAINT REMY LES CHEVREUSE

SEVRES, le 25 mars 1983

sur rendez-vous.

(PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 18 MARS 1983)

Ce vendredi dix-huit mars mil neuf cent-quatre-vingt-trois, sur convocation régulière du Cabinet LOISELET Père-Fils et F. DAIGREMONT se sont réunis - dans l'une des salles de la M.J.C. - 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 1982 ;
- * Quitus de gestion à donner au Cabinet LOISELET et DAIGREMONT pour cette 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 approuvé ;
- * Remplacement des gouttières ;
- * Remise en état des lampadaires de l'Avenue C.N. Ledoux ;
- * Installation, à certains endroits du Domaine, de lisses supplémentaires (barrières style "normand" - déjà existantes) ;
- * Affectation du supplément de travaux (demandés par un Propriétaire et non prévus au devis initial) ;
- * Autorisation de solliciter la mise en vente du pavillon sis au "44, rue C.N. Ledoux" (Propriétaires : Monsieur et Madame LANDWERLIN), pour non paiement de charges (dette actuelle : Francs 14 881,41) depuis l'origine ;
- * Autorisation de construire des abris de jardin ;
- * Autorisation aux Propriétaires riverains du champ, d'installer, au fond de leurs jardins, un grillage ;
- * Fermeture du passage public - côté champ - demandé par les riverains ;
- * Demande au Syndic de faire respecter les termes du Cahier des Charges, en ce qui concerne toute construction (nécessitant, en outre, un permis de construire) ou aménagement modifiant l'uniformité de l'ensemble.

- 1ère Résolution
- 2ème Résolution
- 3ème Résolution
- 4ème Résolution
- 5ème Résolution
- 6ème Résolution
- 7ème Résolution
- 8ème Résolution
- 9ème Résolution
- 10ème Résolution
- 11ème Résolution
- 12ème Résolution
- 13ème Résolution
- 14ème Résolution
- 15ème Résolution

La feuille de présence, émargée à l'entrée en séance, fait apparaître que 71 Propriétaires sur 124 sont présents ou représentés.

PROPRIETAIRES ABSENTS ET NON REPRESENTES

Madame ou Monsieur ALLEMANDI - ANNENKOFF - APPELL Pierre - AUTIER - BAPPEL - BEAUFILS - BIREMBAUT - BOET - BONGARD - BOSSE NOLOT - BOURRON - CANICIO - CASTRO LOPES - CHALESLE - CROIX MARIE - DEFEUILLEY - DELAPIERRE - DENIS - DUBOIS - DUFRAINSNE - DUPONT - ETIENNE - GUIFFANT - GAUCHET - GENET - GEORGE - GERMAIN - GONTIER - HALNAIS - HURAUX - JOUVE - JOUVE G. - LABATUT - LAPORTE - LASQUELLEC - LATRILLE - MARCHAND - MERLO - MINNS - MORELOS - PETETIN - PICHON - RAULT - RICARD - RICHARD - SCHRANTZ - SIMON - TERTAUX - TESSIER - THIRIFAYS - THOMAS - VANGERMEZ - VINCENT.

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

Un bureau est immédiatement formé :

- * Président de séance : Monsieur AKIMOFF
- * Assesseurs : Mesdames FRANCK - VILLAIN
- * Secrétariat : Le Cabinet LOISELET et DAIGREMONT, représenté par Monsieur CHIFFLART.

Il est mis à la disposition des Propriétaires présents :

- * un exemplaire de la convocation ;
- * le livre des Procès-Verbaux ;
- * le Cahier des Charges ;
- * la feuille de présence, dûment émargée par les présents et représentés ;
- * les justificatifs des envois en recommandé A.R. des convocations et feuilles d'émargements.

I - RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL

Monsieur CHIFFLART détaille les actions entreprises au cours de l'exercice passé, tant en ce qui concerne l'entretien du Domaine, que les procédures actuellement en cours.

A ce sujet, les Propriétaires estiment que ces procédures traînent en longueur et que l'Avocat ne semble pas faire le nécessaire pour que survienne, rapidement, un résultat.

Certains Conseillers ont été voir Maître CROUE pour lui demander où en sont les procédures.
Il a été répondu qu'il avait déposé ses conclusions, mais que les parties adverses ne l'avaient pas encore fait.

L'Assemblée demande que l'Avocat obtienne rapidement une date limite - "butoir" - pour le dépôt définitif des conclusions.

En conséquence de la lenteur apportée à solutionner ces deux affaires, les honoraires de l'Avocat pour 1983 ne seront réglés que sur accord du Conseil Syndical.

II - APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 1982

Quelques questions sont posées sur certains postes de dépenses, notamment sur :

* Frais d'administration *

Plus élevés, car étant dus à la convocation d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

* Impôts fonciers sur propriétés non bâties, où l'une des placettes est plus imposée que les autres *

* Contrôle des comptes *

A la suite de la vérification des comptes, Madame FRANCK signale plusieurs faits :
• honoraires du Syndic, où il est précisé que les honoraires forfaitaires de gestion comprennent quatre réunions de Conseils Syndicaux ; les réunions supplémentaires étant chiffrées en sus.

* Travaux d'électricité *

Factures de réparations toujours trop élevées, dues aux défauts initiaux de l'installation.
Les factures sont communiquées à l'Avocat pour être jointes au dossier d'appel.

* Travaux de dégorgement des canalisations principales d'évacuation des eaux usées, au niveau de la troisième placette *

Les factures de dégorgement, entrant dans le cadre du référé, sont expédiées à Maître CROUE - pour d'éventuels remboursements.
Les Propriétaires se situant aux environs des malfaçons souhaiteraient que des travaux de remise en état soient rapidement exécutés, pour leur éviter des nuisances.
Il leur est répondu que ces travaux devraient être faits aux frais avancés de l'ensemble des Propriétaires.
Un devis sera demandé pour réparer la partie qui s'engorge fréquemment et il sera présenté lors d'une prochaine Assemblée Générale.
Néanmoins, il est recommandé à chacun de ne pas utiliser les chutes de WC comme gaine vide-ordures.

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 1982 au 31 DECEMBRE 1982 - arrêtés à la somme de Francs 245 929,92 en leur présentation, teneur et répartition".

POUR : 63
CONTRE : 8

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

III - QUITUS DE GESTION A DONNER AU CABINET LOISELET et DAIGREMONT POUR CETTE MEME PERIODE

A une question posée, Monsieur CHIFFLART informe que les travaux effectués en 1981 par l'Entreprise "BOURDIN et CHAUSSEE" ne prévoyaient pas la rectification des profils des chemins piétons.

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 période du 1ER JANVIER 1982 au 31 DECEMBRE 1982".

POUR : 48
CONTRE : 21
ABSTENTIONS : 2

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

IV - ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

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 BOURY - FRANCK - PERROT - RICARD - VILLAIN - WROBLEWSKY.
* Messieurs AKIMOFF - MADEC - POSSOZ - TABART".

POUR : 71

Résolution approuvée à l'unanimité des présents et représentés.

X - INSTALLATION, A CERTAINS ENDROITS DU DOMAINE, DE LISSES SUPPLEMENTAIRES (BARRIERES STYLE "NORMAND" - DEJA EXISTANTES)

Des explications sont données sur l'utilité d'installer des lisses, notamment destinées à empêcher le stationnement sauvage et l'accès à certaines placettes.

Vote de la neuvième Résolution.

NEUVIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés, approuve la pose de lisses :

- a) 6 mètres du côté de la placette numéro 1 ;
- b) 10 mètres du côté de la placette numéro 3

pour un montant, approximatif, de Francs 5 123,52 T.T.C."

POUR : 21
CONTRE : 48
NULS : 2

Résolution refusée à la majorité des présents et représentés.

XI - AFFECTATION DU SUPPLEMENT DE TRAVAUX (DEMANDES PAR UN PROPRIETAIRE ET NON PREVUS AU DEVIS INITIAL)

Des précisions sont données sur les travaux supplémentaires effectués - non commandés par l'ensemble du Domaine, mais demandés par un Propriétaire.

Vote de la dixième Résolution.

DIXIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés, décide d'affecter la somme de Francs 1 468,50 à la charge de l'ensemble des Copropriétaires.

Dans le cas où cette Résolution serait refusée, cette somme serait réclamée au Propriétaire ayant demandé ces travaux supplémentaires".

POUR : 34
CONTRE : 37

Résolution refusée à la majorité des présents et représentés.

XII - AUTORISATION DE SOLLICITER LA MISE EN VENTE DU PAVILLON SIS "44, rue C.N. Ledoux" (Propriétaires : M. et Mme LANDWERLIN), POUR NON PAIEMENT DE CHARGES (DETTE ACTUELLE : Francs 14 881,41) DEPUIS L'ORIGINE

Monsieur CHIFFLART détaille les actions qui ont été engagées, en accord avec le Conseil Syndical des "Cottages", pour recouvrer - depuis plus de quatre années - les charges non réglées par Monsieur et Madame LANDWERLIN et, ce, sans aucun contact.

La Propriétaire représentant Monsieur et Madame LANDWERLIN à cette Assemblée fait part aux Propriétaires présents que le pavillon serait bientôt mis en vente et, de ce fait, la dette serait remboursée.

Néanmoins, l'Assemblée demande au Cabinet LOISELET et DAIGREMONT de prendre de nouvelles mesures conservatoires et d'être très vigilant, avant de voter la onzième Résolution - avec un ajout.

Vote de la onzième Résolution.

ONZIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale, constatant que la dette de Monsieur et Madame LANDWERLIN - Propriétaires demeurant au "44, rue C.N. Ledoux" à CRESSELY (arriérés de charges de Francs 14 881,41 au 31 DECEMBRE 1982) atteint un montant élevé, autorise le Cabinet LOISELET et DAIGREMONT à prendre toutes mesures juridiques pour la mise en vente dudit pavillon - à compter du 1ER SEPTEMBRE 1983 au cas où le pavillon ne serait pas vendu d'ici cette date ou si la dette n'est pas remboursée en totalité".

POUR : 57
CONTRE : 11
NULS : 3

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

XIII - AUTORISATION DE CONSTRUIRE DES ABRIS DE JARDIN

Cette question amène une discussion animée et des arguments POUR ou CONTRE sont développés par les participants, avec une tendance pour une limitation des aménagements contraires aux termes du Cahier des Charges.

Le Président de séance suggère de créer une Commission, qui serait chargée de préparer - en toute impartialité - une étude sur tout ce qui pourrait être entrepris dans le cadre d'un aménagement du Cahier des Charges.
Cette étude pourrait être soumise lors d'une prochaine Assemblée Générale.

Vote de la douzième Résolution.

DOUZIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés, approuve l'installation d'abris de jardin - à condition :

- a) qu'ils soient en bois et recouverts de "shingle", dans le ton du toit du pavillon concerné ;
- b) que la surface maximum au sol n'excède pas 4 M2 ;
- c) que la hauteur ne dépasse pas deux mètres ;
- d) que toute construction supérieure à 1,50 mètre de hauteur et à 2 M2 de surface fasse l'objet d'une demande de permis de construire auprès de la Mairie de MAGNY LES HAMEAUX".

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

Monsieur CHIFFLART précise que la somme de Francs 42 000,00 comprend les honoraires pour quatre réunions de Conseils Syndicaux.

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 12 MARS 1982, est arrivé à expiration, renouvelle le mandat du Syndic jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 1983.

Elle approuve les honoraires forfaitaires arrêtés à la somme de Francs 42 000,00 (honoraires gestion normale, honoraires hors gestion excepté : vacations pour procédures ; expertises ; photocopies ; timbres (excepté pour envois de convocations et procès-verbaux)) pour l'exercice du 1ER JANVIER 1983 au 31 DECEMBRE 1983".

POUR : 60
CONTRE : 9
NUL : 1
ABSTENTION : 1

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

VI - APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL ORDINAIRE

Vote de la cinquième Résolution.

CINQUIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés, approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 1ER JANVIER 1983 au 31 DECEMBRE 1983 - d'un montant de Francs 261 100,00 - à appeler trimestriellement et d'avance le premier jour de chaque trimestre civil".

POUR : 62
CONTRE : 7
ABSTENTIONS : 2

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

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

Vote de la sixième Résolution.

SIXIEME RESOLUTION

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

POUR : 62
CONTRE : 5
ABSTENTIONS : 4

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

VIII - REPLACEMENT DES GOUTTIERES

Un deuxième devis est présenté et il s'avère moins disant de Francs 2 000,00 à celui présenté avec la convocation.

Après plusieurs suggestions, l'Assemblée procède au vote de la septième Résolution modifiée comme suit :

Vote de la septième Résolution.

SEPTIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés, demande que les travaux de remise en état de parties de gouttières actuellement dégradées soient menés au mieux des intérêts du Domaine et donne mandat au Syndic, en accord avec le Conseil Syndical, de trouver une solution moins onéreuse à celle des devis.

En conséquence, elle décide de créer une enveloppe maximum de Francs 8 000,00".

POUR : 55
CONTRE : 16

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

IX - REMISE EN ETAT DES LAMPADAIRES DE L'AVENUE C.N. LEDOUX

Vote de la huitième Résolution.

HUITIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés et pris connaissance du devis de l'Entreprise "POTENTIER", approuve les travaux de réparation des lampadaires - pour un montant, approximatif, de Francs 18 651,36. Néanmoins, elle demande qu'auparavant le Syndic fasse un nouvel appel d'offre pour un brûlage et un décapage des poteaux en galvanis

POUR : 26
CONTRE : 45

Résolution refusée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 50
CONTRE : 19
NULS : 2

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

XIV - AUTORISATION AUX PROPRIETAIRES RIVERAINS DU CHAMP D'INSTALLER, AU FOND DE LEURS JARDINS, UN GRILLAGE

Cette demande a été formulée pour cause de sécurité.

Vote de la treizième Résolution.

TREIZIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés, et pour raison de sécurité, autorise les Propriétaires riverains (à leurs frais) à installer - au fond de leurs jardins - un grillage dont la hauteur ne devra pas dépasser deux mètres".

POUR : 63
CONTRE : 6
NUL : 1
ABSTENTION : 1

XV - FERMETURE DU PASSAGE PUBLIC - COTE CHAMP - DEMANDE PAR LES RIVERAINS

Il est demandé que le passage désigné soit fermé dès que le trottoir le long du CD 195 sera construit, de manière à faciliter, pour les habitants du Domaine, l'accès aux cours de tennis.

Vote de la quatorzième Résolution, modifiée comme suit :

QUATORZIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés, approuve la fermeture - par un grillage - du passage réservé aux personnes du Domaine, côté champ, dès que le trottoir le long du CD 195 sera construit".

POUR : 42
CONTRE : 20
NULS : 3
ABSTENTIONS : 6

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

XVI - DEMANDE AU SYNDIC DE FAIRE RESPECTER LES TERMES DU CAHIER DES CHARGES, EN CE QUI CONCERNE TOUTE CONSTRUCTION (NECESSITANT EN OUTRE UN PERMIS DE CONSTRUIRE) OU AMENAGEMENT MODIFIANT L'UNIFORMITE DE L'ENSEMBLE

Cette question ayant déjà fait l'objet de discussion lorsque le treizième point de l'Ordre du Jour a été abordé, l'Assemblée procède au vote de la quinzième Résolution, modifiée comme suit :

Vote de la quinzième Résolution.

QUINZIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés, demande au Syndic d'engager toutes procédures - au besoin contentieuses - pour faire respecter le Cahier des Charges, étant bien entendu que - dans l'intérêt général - une Commission étudiera les possibilités d'évolution de ce Cahier des Charges à soumettre à l'avis d'une prochaine Assemblée Générale".

POUR : 52
CONTRE : 3
NULS : 2
ABSTENTIONS : 14

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

Plus aucune question n'étant inscrite à l'Ordre du Jour, la séance est levée à 2 heures 15 le 19 MARS 1983.

Président de séance :

Monsieur AKIMOFF

Premier Assesseur :

Madame FRANCK

Deuxième Assesseur :

Madame VILLAIN

Secrétaire :

Monsieur CHIFFLART