



CABINET LOISELET PÈRE, FILS & F. DAIGREMONT, ADMINISTRATEURS DE BIENS

4, rue du 8-Mai-1945 - BP 120 - 92313 SÈVRES CEDEX - Tél. : 534.75.48

REÇU le

17 AVR. 1984

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES
COURTAGE D'ASSURANCES

PRÉCISER SUR VOTRE COURRIER : SERV. 06

V/Ref.:

N/Réf.: PJC/SH

IMM.: Résidence "Cottages de Cressely" SEVRES, le 12 avril 1984
MAGNY LES HAMEAUX
78470 - SAINT REMY LES CHEVREUSE

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 23 MARS 1984

Ce vendredi vingt-trois mars mil neuf-cent-quatre-vingt-quatre, sur convocation régulière du Cabinet LOISELET Père-Fils et F. DAIGREMONT, se sont réunis - dans la salle 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 ; | 1ère Résolution |
| * Approbation des comptes de l'exercice 1983 ; | 2ème Résolution |
| * Quitus de gestion à donner au Syndic pour la même période ; | 3ème Résolution |
| * Election des Membres du Conseil Syndical ; | 4ème Résolution |
| * Renouvellement du mandat du Syndic et vote de ses honoraires ; | 5ème Résolution |
| * Approbation du budget prévisionnel ordinaire ; | 6ème Résolution |
| * Autorisation du Conseil Syndical d'engager 10 % du budget prévisionnel approuvé ; | 7ème Résolution |
| * Remplacement des gouttières ; | 8ème Résolution |
| * Aménagement des bacs à sable ; | |
| * Mise en éclairage continu des lampadaires de l'Avenue (dépense supplémentaire E.D.F. pour l'année estimée à francs 2 000,00) ; | 9ème Résolution |
| * Aménagement d'une clôture entre le Domaine et le bois SURAUD ; | 10ème Résolution |
| * Installation d'un dispositif pour limiter l'entrée et la sortie, pendant la nuit, de véhicules étrangers à la Résidence ; | 11ème Résolution |
| * Création de drains le long de certaines parties des chemins piétons ; | 12ème Résolution |
| * Problèmes causés par le mauvais état de plusieurs couvre-cheminées. | 13ème Résolution |

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

PROPRIETAIRES ABSENTS ET NON REPRESENTES

- Monsieur ou Madame HALNAIS - ANNENKOFF - APPELL - AUTIER - BALLANGER - BARBIER - BEAUFILS - BIREMBAUT - BOET - BOURRON - CANICIS - CASTRO LOPES - CAVASSE - CHALESLE - CROIX MARIE - DEFEUILLEY - DELAPIERRE - DUFRAISNE - ETIENNE - FABER - FISCHER - GUIFFANT - GARCIA - GAUCHET - GEORGE - GERMAIN - HURAU - JOUVE - JOUVE G. - LABATUT - LANDWERLIN - LAPORTE - LESQUELLEC - LAVORO - LINDENEHER - LOUAZEL - MARCHAND - MENEZ - MERLO - MICHAUD - MINNS - PAILLER - PINIER - QUESTIER - RICARD - RICHARD - SCHRANTZ - SIMON - TESSIER - THIRIFAYS - VANGERMEZ - VIVANCE.

Le quorum étant atteint, un bureau est immédiatement formé :

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

Il est mis à la disposition des Propriétaires présents :

- * les statuts et règlement des "Cottages" ;
- * les feuilles de présence, dûment émergées ;
- * un exemplaire de la convocation et de l'Ordre du Jour ;
- * les justificatifs des dépenses de l'exercice 1983.

I - RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL

La séance n'a pu débiter qu'à 21 heures 45 faute de pouvoir réunir le quorum nécessaire avant cette heure.

Monsieur AKIMOFF regrette qu'il ait fallu quérir les pouvoirs aux "Cottages" pour l'atteindre avec difficulté.

Madame FRANCK et Monsieur AKIMOFF détaillent ensuite les actions menées par le Conseil durant l'exercice écoulé, notamment sur :

- * la remise en ordre de l'installation électrique qui disjonctait continuellement.
La panne a été découverte par l'Entreprise "CASNER", après bien des recherches.
D'autre part, des globes ont été achetés (exercice 1984), car nombre de ceux en place étaient détériorés ou cassés par des cailloux et des plombs.
Ces globes sont très chers et alourdissent le montant du poste "travaux" du projet de budget.
- * le changement des gouttières.
La dernière Assemblée avait approuvé ce changement pour un montant maximum de 8 000,00 Francs, déterminé suite à la proposition de l'un des Propriétaires.
Des difficultés ayant surgi, ce remplacement n'a pu être effectué dans le cadre de l'enveloppe prévue.
- * la révision du Cahier des Charges.
Une Commission était chargée d'étudier une éventuelle révision du Cahier des Charges, pour adapter ce dernier aux temps présents.
Il faut rappeler que le Domaine est régi par deux systèmes de gestion :
 - . l'un par les statuts et le Cahier des Charges de l'Association qui concernent les parties communes ;
 - . l'autre par six règlements de Copropriétés qui concernent chacun une bande de garages.Le travail entrepris par la Commission étant important, celle-ci continuera ses travaux qui seront présentés à une future Assemblée Générale.
- * l'entretien du Domaine.
Le Conseil est satisfait des prestations que fournit Monsieur DOS SANTOS.
Il serait souhaitable que le confort du local mis à sa disposition soit amélioré.

- * la procédure.
Le 06 MARS dernier a eu lieu l'audience de plaidoiries à la 7ème Chambre de la Cour d'Appel de PARIS, Seulement douze Propriétaires étaient présents à cette audience, plus Monsieur CHIFFLART.
La cause du Domaine était défendue par l'Associé de Maître CROUE - Maître LATRILLE - et les présents ont été satisfaits de la manière et des arguments présentés par Maître LATRILLE pour les défendre.
L'affaire a été mise en délibéré et le jugement sera prononcé le 14 MAI 1984 et l'on peut souhaiter obtenir la grosse du jugement avant les vacances judiciaires.
L'éventuelle récupération d'indemnités devrait intervenir courant deuxième semestre 1984.
Il est toutefois stipulé qu'avant de rendre son jugement, le Tribunal pourrait se rendre sur place pour constater l'état du bois et des mares SURAUD.
Il est donc instamment demandé aux Propriétaires de ne jeter aucun détritrus dans ce bois, ni dans les collectes et l'évacuation des eaux pluviales.

Aucune question n'étant posée sur les termes de cet exposé, l'Assemblée aborde aussitôt le point suivant.

II - APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 1983

Mesdames FRANCK et VILLAIN ont contrôlé les comptes de l'exercice et Madame FRANCK présente son rapport de vérification, en donnant des précisions sur les postes suivants :

- * Matériels et fournitures de jardins *
Le coût élevé provient des réparations coûteuses des deux tondeuses.
Dorénavant, avec l'aide d'un Propriétaire, les réparations devraient être minorées.
- * Travaux de dégorgements de canalisations *
Dans l'attente du jugement attendu, les canalisations restent défectueuses et ceci provoque des engorgements fréquents. L'on doit donc faire souvent appel à une Entreprise spécialisée, dont les interventions (qui se produisent en général les SAMEDIS ou DIMANCHES) sont onéreuses.
- * Arriérés de charges *
Madame FRANCK informe les présents qu'une somme de 8 961,53 Francs a été consignée au Greffe du Tribunal dans l'affaire LANDWERLIN et qu'elle devrait être versée à la trésorerie du Domaine dans les semaines à venir.
Néanmoins, d'autres Propriétaires sont de nouveau redevables de montants élevés et l'Assemblée demande que toutes les dispositions - pour recouvrer ces arriérés - soient prises par le Cabinet LOISELET et DAIGREMONT.

Avant de procéder au vote, Madame FRANCK signale que quelques erreurs d'imputations ont été rectifiées par le Cabinet LOISELET et DAIGREMONT.

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 du 1ER JANVIER 1983 au 31 DECEMBRE 1983 - arrêtés à la somme de Francs 263 536,14 - en leur présentation, teneur et répartition".

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 66
CONTRE : 6

III - QUITUS DE GESTION A DONNER AU SYNDIC 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 période du 1ER JANVIER 1983 au 31 DECEMBRE 1983".

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 67
CONTRE : 5

IV - ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

- * Mesdames PERROT - RICARD - VILLAIN } ne souhaitent pas renouveler leurs mandats.
- * Messieurs AKIMOFF - TABART }
- * Mesdames BOURY - FRANCK - WROBLEWSKI } se représentent.
- * Messieurs MADEC - POSSOZ }
- * Monsieur TOUTAIN..... présente sa candidature.

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 - WROBLEWSKI
- * Messieurs MADEC - POSSOZ - TOUTAIN".

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 59
CONTRE : 13

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

Vote de la quatrième Résolution, après rectification du projet de budget : Francs 44 000,00 au lieu de Francs 45 000,00.

QUATRIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale, constatant que le mandat du Cabinet LOISELET Père-Fils et F. DAIGREMONT, voté pour une durée d'une année - lors de l'Assemblée Générale du 18 MARS 1983 - est arrivé à expiration, renouvelle le mandat du Syndic jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 1984.

L'Assemblée Générale approuve les honoraires forfaitaires arrêtés à la somme de Francs 44 000,00 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 du 1ER JANVIER 1984 au 31 DECEMBRE 1984".

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 66
CONTRE : 6

VI - APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL ORDINAIRE

Le montant du budget, après quelques explications données, est ramené de Francs 272 500,00 à Francs 271 500,00.

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 1984 au 31 DECEMBRE 1984 - d'un montant de Francs 271 500,00 - à appeler trimestriellement et d'avance, le premier jour de chaque trimestre civil".

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 71
CONTRE : 1

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".

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 71
CONTRE : 1

VIII - REPLACEMENT DES GOUTTIERES

Les devis présentés sont discutés et la fiabilité des différentes propositions est abordée par les présents.

Est-il utile de remplacer toutes les gouttières par une solution aluminium (coût : Francs 40 000,00) ou seulement les parties dégradées à l'identique en zinc (coût : Francs 20 000,00) ?

Divers arguments sont discutés et l'Assemblée est appelée à voter sur l'importance du montant.

Vote de la septième Résolution.

SEPTIEME RESOLUTION

- * 49 Propriétaires donnent leur accord sur la dépense de Francs 20 000,00 ;
- * 19 Propriétaires donnent leur accord sur la dépense de Francs 40 000,00 ;
- * 1 Propriétaire est CONTRE tous travaux ;
- * 3 Propriétaires ne se sont pas exprimés.

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés et pris connaissance des devis, approuve le changement des gouttières défectueuses - pour une enveloppe approximative de Francs 20 000,00 T.T.C., plus 2 % honoraires Syndic".

Ce vote exprimé, l'Assemblée demande que la facture soit définitivement établie sur le mètre qui sera réellement remplacé.

IX - AMENAGEMENT DES BACS A SABLE

Cette question crée un débat animé parmi les présents et, pour clore ce dernier, une nouvelle rédaction de Résolution est proposée au vote des présents.

Vote de la huitième Résolution.

HUITIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés, décide de créer une enveloppe de Francs 5 000,00 pour aménagement des bacs à sable et mandate le Syndic - en accord avec le Conseil Syndical - pour effectuer des travaux au mieux des intérêts des Propriétaires".

Résolution refusée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 32

CONTRE : 39

Le résultat du vote connu, Monsieur MADEC donne aussitôt sa démission du Conseil - car il estime que des travaux s'avèrent nécessaires et que ce n'est pas avec de petits budgets que des travaux durables peuvent être entrepris.

Après une nouvelle discussion, l'Assemblée décide de soumettre au vote de l'Assemblée la Résolution initiale figurant à l'Ordre du Jour - en supprimant son deuxième paragraphe et en demandant aux votants de se prononcer sur un budget soit de 25 000,00 Francs, soit de 50 000,00 Francs.

Vote de la huitième Résolution Bis.

HUITIEME RESOLUTION BIS

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés, approuve la suppression - les uns après les autres - d'une partie des grands bacs à sable existants, pour les remplacer par une surface stabilisée.

Elle vote une enveloppe de Francs 50 000,00 - en mandatant le Syndic, en accord avec le Conseil Syndical, pour faire les choix pour un aménagement donnant satisfaction aux Propriétaires riverains de chaque emplacement".

Les présents sont à partir de cette question 70 ; deux Propriétaires ayant quitté la réunion - sans donner leurs intentions de vote.

Avant de procéder au vote, les présents doivent se prononcer sur le montant des engagements : Francs 50 000,00 ou Francs 25 000,00.

- * 35 Propriétaires votent cette Résolution avec un budget de Francs 50 000,00 ;
- * 30 Propriétaires votent cette Résolution avec un budget de Francs 25 000,00 ;
- * 5 Propriétaires ne se sont pas exprimés.

X - MISE EN ECLAIRAGE CONTINU DES LAMPADAIRES DE L'AVENUE (DEPENSE SUPPLEMENTAIRE E.D.F. POUR L'ANNEE ESTIMEE A F. 2 600,00)

Des précisions sont fournies par Monsieur AKIMOFF sur cette question.

Vote de la neuvième Résolution.

NEUVIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés, approuve la mise en fonctionnement continu de l'ensemble des lampadaires de l'Avenue C.N. Ledoux".

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 39

CONTRE : 31

XI - AMENAGEMENT D'UNE CLOTURE ENTRE LE DOMAINE ET LE BOIS SURAUD

La pose de cette clôture évitera le passage, dans un sens ou l'autre, de personnes étrangères au Domaine et protégera les enfants de jeux dangereux aux abords des mares.

Vote de la dixième Résolution.

DIXIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés, approuve la mise en place d'une clôture entre le Domaine et le bois SURAUD et vote une enveloppe de Francs 17 800,00 - plus 2 % honoraires Syndic - pour effectuer les travaux".

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 40
CONTRE : 30

XII - INSTALLATION D'UN DISPOSITIF POUR LIMITER L'ENTREE ET LA SORTIE, PENDANT LA NUIT, DE VEHICULES ETRANGERS A LA RESIDENCE

Des explications sont fournies sur l'éventuelle utilité d'installer un système de protection à l'entrée de l'Avenue. D'autre part et à titre d'essai, un système - destiné à empêcher l'accès des placettes aux véhicules - a été posé à l'entrée de la sixième placette. Les raisons qui ont conduit à cette installation sont exposées par le Conseil Syndical.

Vote de la onzième Résolution.

ONZIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés, approuve le principe d'installation d'un dispositif interdisant l'entrée et la sortie - durant la nuit - de véhicules étrangers au Domaine et mandate le Syndic, en accord avec le Conseil Syndical, pour proposer à la prochaine Assemblée Générale une étude complète sur ce projet".

Résolution refusée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 23
CONTRE : 44
NUL : 3

XIII - CREATION DE DRAINS LE LONG DE CERTAINES PARTIES DES CHEMINS PIETONS

Avant la réfection des chemins piétonniers, des gouttières se déversaient sur les espaces verts.

A présent, elles se déversent sur des parties enrobées et cela crée des problèmes d'écoulement.

En outre, la réfection des chemins piétonniers ne prévoyait pas ce drainage.

Vote de la douzième Résolution.

DOUZIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés, approuve la création de drains le long de certaines parties des chemins piétons.

Elle mandate le Syndic, en accord avec le Conseil Syndical, pour déterminer les endroits où seront créés ces drains. La dépense sera, éventuellement, intégrée dans les 10 % de dépenses supplémentaires allouées au Conseil Syndical".

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 51
CONTRE : 19

XIV - PROBLEMES CAUSES PAR LE MAUVAIS ETAT DE PLUSIEURS COUVRE-CHEMINEES

Monsieur HORAIST explique la raison pour laquelle il a souhaité que cette question soit abordée par l'Assemblée.

Il signale que nombre de couvre-cheminées sont en mauvais état et qu'ils sont dangereux en risquant de chuter.

Le Conseil Syndical et le Syndic feront des appels d'offres pour réfection groupée et une proposition sera soumise aux Propriétaires.

La suite les concernera, car ce problème est d'ordre privatif.

Conséquemment, aucune Résolution n'est proposée.

Plus aucun point n'étant inscrit à l'Ordre du Jour, la séance est levée à 1 heure 45 le 24 MARS 1984

Président de séance :

Monsieur AKINOFF

Premier Assesseur :

Madame FRANCK

Deuxième Assesseur :

Madame RICARD

Secrétariat :

Monsieur CHIFFLART