



CABINET LOISELET PERE FILS ET F.DAIGREMONT
Société Anonyme au Capital de 1.000.000 F
4 rue du 8 Mai 1945 - BP 120 - 92313 SEVRES CEDEX
ADMINISTRATEURS DE BIENS
TEL. : 45.34.75.48
=====

Garantie SOCAMAB
18 rue Beaurepaire
75010 PARIS

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

CP = G 0531 - T 0953
Préfecture de Police

RC PARIS B 542061015
Siret 54206101500013

PROCES-VERBAL DE LA DEUXIEME ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
RESIDENCE "COTTAGES DE CRESSELY"
MAGNY LES HAMEAUX
78470 - SAINT REMY LES CHEVREUSE

Ce mardi trois mai mil neuf cent-quatre-vingt-huit, sur convocation régulière du Cabinet LOISELET Père-Fils et F. DAIGREMONT, se sont réunis les Propriétaires de la Résidence "COTTAGES DE CRESSELY" - MAGNY LES HAMEAUX - 78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE.

Ceux-ci, Salle Gérard Philippe - Place du 19 Mars à CRESSELY, étaient appelés à délibérer sur le meme Ordre du Jour que celui proposé à l'Assemblée Générale du 23.03.1988.

1. Rapport du Conseil Syndical ;
2. Approbation des comptes de l'exercice 1987 ;
1ERE RESOLUTION
3. Quitus de gestion à donner au Syndic pour la meme période ;
2EME RESOLUTION
4. Election des Membres du Conseil Syndical ;
3EME RESOLUTION
5. Renouvellement du mandat du Syndic et vote de ses honoraires ;
4EME RESOLUTION
6. Approbation du budget prévisionnel ordinaire ;
5EME RESOLUTION
7. Autorisation du Conseil Syndical d'engager 10 % du budget prévisionnel approuvé ;
6EME RESOLUTION
8. Nettoyage et peinture des murs d'entrée de la Résidence, pignons des garages, local P & T et transformateur EDF ;
7EME RESOLUTION
9. Extension du nettoyage et peinture des murs des garages et édicules compteurs ;
8EME RESOLUTION
10. Réfection d'une partie des gouttières des garages.
9EME RESOLUTION

La feuille de présence, émargée à l'entrée en séance, fait apparaître que 67 Propriétaires sur 124 sont présents ou représentés.

PROPRIETAIRES ABSENTS ET NON REPRESENTES

=====

M. ou Mme ALIX - HALNAIS - ANNENKOFF - BACH - BARBIER - BEAUFILS -
 BEAUMONT - BOET - CARRIE - CASAGRANDE - CHEKROUN -
 DELAPIERRE - DENIS - DESSAUX - DREANO - DUBOIS - DUMURE -
 ERNANDES - FEULVARCH - GUIFFANT - GEORGE - GRAFF - GRIERSON -
 HORAIST - HURAU - JOSEPH - JOUVE - JOUVE G - LAGORGETTE -
 LANDWERLIN - LASQUELLEC - LE CORNO - LE FAURESTIER - MADEC -
 MARCHAND - MARGUERITTE D - MORELOS - NADEL - PAILLER - PARISE
 PETETIN - PETITJEAN - PUELIPPEAU - PINIER - RAULT - RICARD -
 ROLLAND - SCHRANTZ - SEGUIN - SONET - TABART - TERTEAUX -
 TESSIER - VANGERMEZ - VINCENT - VIVANCE - WROBLEWSKI.

L'Assemblée, à l'unanimité, constitue son bureau comme suit :

- . Président de séance : Monsieur KURINCKX
- . Scrutateur : Madame FRANCK
- . Scrutateur : Monsieur VALLOT
- . Secrétaire : Monsieur CHIFFLART, représentant le Cabinet
 LOISELET/DAIGREMONT.

Il est mis à la disposition des Propriétaires présents :

- * le registre des Procès-Verbaux ;
- * les statuts de l'Association Syndicale Libre ;
- * un exemplaire de l'Ordre du Jour ;
- * la feuille de présence, dument émargée à l'entrée en séance ;
- * les justificatifs des remises des convocations ;
- * les justificatifs des dépenses de l'année 1987.

RAPPORT MORAL DU CONSEIL SYNDICAL

Monsieur KURINCKX, Président du Conseil Syndical, donne la parole à Madame FRANCK pour faire le point des procédures en cours :

1° - REFERE

L'affaire, plaidée le 03.03.1987, a été mise en délibéré jusqu'au mois de MAI 1987 et finalement la Cour d'Appel a rendu son jugement le 08.07.1987.

Cet arrêt alloue aux Propriétaires des "Cottages de Cressely" des indemnités pour certaines malfaçons :

- * Réparation des dommages afférents aux poteaux
 des garages..... Francs 26 000,00
- * Raccordement des évacuations pluviales, avec



indexation depuis le 05.09.1985..... Francs 1 088 155,00
* Application de l'article 700 du NCPC..... Francs 10 000,00
et détermine les pourcentages de responsabilité dans le problème de pollution des mares du Domaine "SUREAU", à savoir :

L'Association Syndicale des Cottages, les 124 Propriétaires et la Société "BOVIS" doivent à Madame SUREAU une somme de 60 000,00 Francs au titre de troubles de jouissance et une somme de 59 300,00 Francs pour le curage des mares.

La répartition s'effectue ainsi :

- * 10 % à la charge de l'Association Syndicale des Cottages et des 124 Propriétaires ;
- * 38,25 % à la charge de la Société "BOVIS" ;
- * 21,75 % à la charge de l'UCP.

D'autre part, Maître CROUE a redéposé auprès du Tribunal la demande de statuer sur le remboursement des frais de remise en état des canalisations eaux usées/eaux pluviales (soit 680 239,00 Francs qui nous avaient déjà été attribués) et que la Cour a omis de prendre en compte dans son jugement - croyant que ces travaux avaient été exécutés par la Société "BOVIS".

A la suite des résultats obtenus lors du jugement du 08.07.1987, Maître CROUE nous réclame la somme de 20 000,00 Francs.

Suite à ce jugement, un rendez-vous a été pris avec Me DELMOUSEE - Huissier - pour entamer la procédure de récupération des sommes qui nous sont allouées.

Mais, il semble que cette récupération s'annonce très difficile - car la Société "BOVIS FRANCE" est paraît-il "insolvable".

Les Propriétaires souhaitent connaître le taux de pourcentage pris par l'Huissier en cas de récupération des sommes.

Par ailleurs, le Conseil Syndical a demandé au Cabinet LOISELET/DAIGREMONT de faire le nécessaire pour récupérer auprès de la CARPA la part des sommes versées qui nous revient.

En effet, ces sommes avaient été versées par un grand nombre de Propriétaires du Domaine et par l'Association Syndicale sur un compte bloqué - après exploit d'Huissier (Me DUVAL à CHEVREUSE) - suite à un précédent jugement qui condamnait les Propriétaires à des travaux de curage des mares "SUREAU" et ceci dans l'attente de l'arrêt définitif de la Cour d'Appel.

2° - CASSATION

L'audience publique du 21.12.1987 a été mise en délibéré et la décision de la Cour de Cassation a été rendue le 27.01.1988 :

- * Rejet du pourvoi en cassation présenté par la Société "BOVIS" contre l'arrêt de la Cour d'Appel de PARIS du 11.07.1984.

Le résultat est le suivant :

- 1° - La Société "BOVIS" est tenue de prendre à sa charge les frais de raccordement de l'arrière des pavillons au réseau d'évacuation eaux pluviales ;
- 2° - La Société "BOVIS" est tenue in solidum avec l'UCP et l'Association Syndicale des Cottages et les 124 Propriétaires de payer à Madame SUREAU l'indemnité allouée pour trouble de jouissance et curage des mares.

3° - AFFAIRE LANDWERLIN

Le jugement a été rendu le 11.08.1987.

En dernier lieu, la vente du pavillon par adjudication avait été fixée au 18.02.1988 ; le CREDIT FONCIER étant le premier demandeur.

Malheureusement, le CREDIT FONCIER s'est désisté en précisant que les époux LANDWERLIN lui adressaient des acomptes réguliers et la vente a été



annulée.

La procédure de saisie immobilière est toujours en cours à ce jour. L'Avocat de M. LANDWERLIN a pris contact avec Maître COYDON., notre Avocat, pour essayer d'éviter les frais d'une vente forcée. Le Conseil Syndical et le Cabinet LOISELET/DAIGREMONT continuent de suivre cette affaire.

Ensuite, Monsieur KURINCKX aborde le sujet des travaux effectués courant 1987 et ceux prévus pour 1988 - à savoir :

A) TRAVAUX EXECUTES

- . Réfection d'un tiers des portes des édicules "compteurs", les plus abimées ;
- . Amélioration du mur d'entrée ;
- . Elagage et abattage d'arbres ;
- . Redressement d'un édicule.

B) TRAVAUX PREVUS

- . Réfection du deuxième tiers des portes en bois des édicules ;
- . Drainage du bac à sable de la placette numéro 5.

Avant d'aborder l'approbation des comptes, Monsieur KURINCKX présente un graphique qui détaille les dépenses des exercices précédents - à partir de 1982.

Ce graphique indique que les charges de fonctionnement suivent la courbe de l'indice à la construction.

Quant à la courbe des travaux d'entretien, elle varie selon la réalisation de travaux plus ou moins importants.

L'effort entrepris pour contenir l'augmentation des charges de fonctionnement, ainsi que l'effort d'épargne entrepris au cours de l'année doivent être maintenus - afin d'anticiper des dépenses d'entretien importantes qui pourraient apparaître dans les prochaines années.

En dernier ressort, les points suivants sont rappelés :

- * l'utilisation abusive, par certains, des locaux vide-ordures (ordures non jetées dans les boîtes) ;
- * les résidus des tontes et élagages privatifs laissés, en dépit du bon sens, sur les parties communes et sous les préaux ;
- * l'utilisation des tondeuses les SAMEDIS après-midi, les DIMANCHES et JOURS FERIES - alors qu'un Arrêté Municipal détermine les heures et jours d'utilisation ;
- * les chiens laissés sans surveillance.

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 1987

Mesdames FRANCK et BOURY ont vérifié les comptes. Il n'y a rien d'anormal à signaler.

Madame FRANCK donne des explications sur les dépenses de plusieurs postes, notamment sur la baisse de la consommation EDF - due certainement à l'emploi de nouvelles lampes.



Monsieur KURINCKX rappelle que le poste "photocopies" augmente chaque année de façon importante.

L'Assemblée insiste pour que le Cabinet LOISELET/DAIGREMONT fasse preuve de plus de rigueur dans l'utilisation des photocopies.

Pour clore le débat, Madame FRANCK précise que la convocation d'une Assemblée Générale coûte plusieurs milliers de Francs et que l'on aurait pu éviter une deuxième Assemblée Générale si au moins une fois par an les Propriétaires faisaient un effort pour assister à l'Assemblée Générale.

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 dans leur intégralité et sans réserve les comptes de gestion pour l'exercice du 01.01.1987 au 31.12.1987 - arrêtés à la somme de Francs 381 133,40 - ainsi que la répartition qui en a été faite entre les Copropriétaires.

CETTE RESOLUTION EST APPROUVEE A LA MAJORITE DES PERSONNES PRESENTES OU REPRESENTEES.

POUR : 66
CONTRE : -
ABSTENTIONS : 1

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 entier et définitif de sa gestion au Cabinet LOISELET Père-Fils et F. DAIGREMONT pour la période du 01.01.1987 au 31.12.1987.

CETTE RESOLUTION EST APPROUVEE A LA MAJORITE DES PERSONNES PRESENTES OU REPRESENTEES.

POUR : 51
CONTRE : 5
ABSTENTIONS : 6
NON EXPRIMES : 5

ELECTION OU RENOUELEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

MM BOY - AKIMOFF - FAIDERBE - PUIMEAN-CHIEZE
ne se représentent pas.



Mmes BOURY - FRANCK - PERROT
MM HONNONS - KURINCKX - VALLOT
acceptent de renouveler leur mandat.

MM LORDON - TRAISNEL
présentent leurs candidatures.

TROISIEME RESOLUTION

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

- * Mmes BOURY - FRANCK - PERROT
- * MM HONNONS - KURINCKX - VALLOT - LORDON - TRAISNEL.

CETTE RESOLUTION EST APPROUVEE A LA MAJORITE DES PERSONNES PRESENTES OU
REPRESENTES.

POUR	: 66
CONTRE	: -
ABSTENTION	: 1
NUL	: -

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC ET VOTE DE SES HONORAIRES

L'Assemblée souhaite que le Cabinet LOISELET/DAIGREMONT montre plus de
présence pour l'exercice en cours, sous peine de voir son mandat remis
en cause pour l'exercice suivant.

Elle déplore, en particulier, l'absence totale de suivi des travaux et
insiste pour que le Cabinet LOISELET/DAIGREMONT ne perçoive aucune rému-
nération supplémentaire à l'occasion de ceux-ci.

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 durée d'une année, lors de
l'Assemblée Générale du 03 AVRIL 1987, est arrivé à expiration,
renouvelle le mandat du Syndic jusqu'à l'Assemblée Générale qui
statuera sur les comptes de l'exercice 1988.

L'Assemblée Générale approuve les honoraires forfaitaires arrêtés à la
somme de Francs 49 500,00 (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 1988 au 31 DECEMBRE 1988.

Les vacations se tenant après les heures de bureau seront facturées sur
la base de 315,00 F. TTC de l'heure par employé du Cabinet présent.

- * Frais de photocopies :
- . de 1 à 50 exemplaires..... 1,45 F. TTC
- . au-dessus de 50 exemplaires = 0,90 F. TTC



CETTE RESOLUTION EST APPROUVEE A LA MAJORITE DES PERSONNES PRESENTES OU REPRESENTEES.

POUR : 56
 CONTRE : 6
 ABSTENTIONS : -
 NON EXPRIMES : 5

APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL ORDINAIRE

Les postes sont abordés les uns après les autres et des commentaires sont faits sur les sommes figurant à chaque rubrique.

Une somme de 10 000,00 Francs est ajoutée au poste "travaux".

Vote de la cinquième Résolution.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés, approuve le budget prévisionnel ordinaire pour l'exercice du 1ER JANVIER 1988 au 31 DECEMBRE 1988 - d'un montant de Francs 332 200,00 - à appeler trimes triellement et d'avance.

Les dépenses hors budget prévues (travaux de menuiserie pour un montant de 60 000,00 Francs) seront appelées spécialement lors de l'engagement des travaux.

CETTE RESOLUTION EST APPROUVEE A L'UNANIMITE DES PERSONNES PRESENTES OU REPRESENTEES.

POUR : 67
 VOTES CONTRE : NEANT
 ABSTENTIONS : NEANT

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 pour dépenses supplémentaires.

CETTE RESOLUTION EST APPROUVEE A L'UNANIMITE DES PERSONNES PRESENTES OU REPRESENTEES.

POUR : 67
 VOTES CONTRE : NEANT
 ABSTENTIONS : NEANT



NETTOYAGE ET PEINTURE DES MURS D'ENTREE DE LA RESIDENCE, PIGNONS DES GARAGES, LOCAL P & T ET TRANSFORMATEUR EDF*****

Une délibération animée est engagée sur les modalités des travaux de nettoyage à venir.

Faut-il les engager complètement ou bien en faire une partie et terminer l'autre partie courant exercices prochains ?

Certains Propriétaires pensent qu'un nettoyage est suffisant.

Vote de la septième Résolution, modifiée.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve les travaux de nettoyage et éventuellement de peinture des murs à l'entrée des Cottages - des pignons de garages - des locaux P & T et EDF - et décide de créer une enveloppe approximative de Francs 14 000,00 pour le financement.

Elle mandate le Conseil Syndical pour déterminer exactement les travaux à faire.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PERSONNES PRESENTES OU REPRESENTEES.

POUR : 60
CONTRE : 7
ABSTENTIONS : -
NUL : -

EXTENSION DU NETTOYAGE ET PEINTURE DES MURS DES GARAGES ET EDICULES COMPTEURS*****

Le Président de séance fait remarquer qu'une erreur s'est glissée dans la rédaction de la Résolution.

La somme à prévoir est d'environ 100 000,00 Francs et non 10 000,00 Francs TTC.

Vote de la huitième Résolution, modifiée.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve les travaux de nettoyage et éventuellement de peinture - travaux complémentaires à ceux proposés à la 7ème Résolution - des murs des garages et des édicules compteurs gaz et électricité - et décide de créer une enveloppe approximative de Francs 100 000,00 TTC pour le financement.

Les travaux seraient étalés sur les exercices 1988 et 1989.



CETTE RESOLUTION EST REFUSEE A LA MAJORITE DES PERSONNES PRESENTES OU REPRESENTEES.

POUR : 13
 CONTRE : 54
 ABSTENTIONS : -
 NUL : -

REFECTION D'UNE PARTIE DES GOUTTIERES DES GARAGES

Ces réparations sont nécessitées par le mauvais état de plusieurs gouttières de garages, situées le long de pavillons, et qui causent - lors de pluies abondantes - des infiltrations aux pavillons qui jouxtent les garages.

Ces travaux se justifient, également, par des travaux partiels mal exécutés précédemment.

Il est rappelé, également, le mauvais état des gouttières - du aux détériorations causées pr des enfants qui s'en servent comme appuis pour monter sur les toitures des garages.

Vote de la neuvième Résolution.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve les travaux de réfection d'une partie des gouttières de garages (pour remédier aux désordres causés à certains pavillons) - pour un montant approximatif de Francs 20 000,00 TTC.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PERSONNES PRESENTES OU REPRESENTEES.

POUR : 58
 CONTRE : 9
 ABSTENTIONS : -
 NULS : -

Après le vote de cette dernière Résolution, le Président de séance récapitule le cout total des travaux pour l'année 1988 - à savoir :

* Epargne travaux.....	Francs	600,00	(votés en 1987)
* Réfection des portes compteurs.....	Francs	60 000,00	(votés en 1987)
* Nettoyage partiel des murs.....	Francs	14 000,00	(votés en 1988)
* Gouttières.....	Francs	20 000,00	(votés en 1988)

Plus aucune question n'étant inscrite à l'Ordre du Jour et plus personne ne demandant la parole, le Président lève la séance à 22 heures 50.

EM



Président de séance : Monsieur KURINCKX

Premier Assesseur : Madame FRANCK

Deuxième Assesseur : Monsieur VALLOT

Secrétariat : Monsieur CHIFFLART

ARTICLE 42, ALINEA 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 (dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale).

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale - en application des articles 25 et 26 - est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

HORS ASSEMBLEE

=====

Monsieur FAIDERBE suggère que des plaques d'identification des placettes, avec les noms d'origine des parcelles des terrains, soient placées à chaque entrée de placettes.

Un vote indicatif donne une majorité (POUR 34 ; CONTRE 26 ; NON EXPRI-MES 6), pour poursuivre éventuellement cette étude.