



Cabinet LOISELET Père Fils et F. DAIGREMONT  
ADMINISTRATEURS DE BIENS  
Société Anonyme au Capital de 1.000.000 FRF  
4, RUE DU 8 MAI 1945  
92310 SEVRES  
TEL: (1) 45 34 75 48

GARANTIE SOCAMAB  
18, rue Beaurepaire  
75010 PARIS

Siège Social  
12, rue Chernoviz  
75016 PARIS

CP = G. 0531 - T. 0953  
Préfecture de Police

RC PARIS B 542061015  
SIRET 54206101500013

**Procès-Verbal d'Assemblée Générale  
LES COTTAGES DE CRESSELY  
Avenue Claude Nicolas LEDOUX  
78114 - MAGNY LES HAMEAUX**

Ce Vendredi 23 Mars 1990, à 20 Heures, les Copropriétaires de l'immeuble LES COTTAGES DE CRESSELY, Avenue Claude Nicolas LEDOUX à MAGNY LES HAMEAUX (78114 ), se sont réunis en Assemblée Générale.

Ceux-ci, M.J.C Rue Hedabourg à Cressely, étaient appelés à délibérer sur l'ordre du jour suivant:

- Rapport du Conseil Syndical.
- Approbation des comptes pour la période du 1/01/1989 au 31/12/1989.
- Quitus de gestion au Syndic pour la même période.
- Examen des travaux à réaliser et vote du budget correspondant:
  - . Réfection des poteaux et arceaux des garages (suite)
  - . Remplacement de plaques eternit sur toit garages.
- Vote du budget ordinaire et fixation des dates d'échéances.
- Renouvellement du mandat du Syndic et fixation de ses honoraires.
- Renouvellement du Conseil Syndical .
- Ouverture éventuelle d'un compte bancaire au nom de l'association.
- Pose de vérandas sur le domaine.
- Autorisation à donner à un copropriétaire de faire des travaux sur sa maison.

La feuille de présence, émargée à l'entrée en séance, fait ressortir que: 98/124èmes sont présents ou représentés. Soit 98 copropriétaires.

Sont absents et non représentés: MM: AKIMOFF, ALIX, HALNAIS, BARBIER, BOY, CASAGRANDE, CROIX-MARIE, DÉFEUILLEY, DREANO, ETIENNE, FISCHER, LAGORGETTE, LANDWERLIN, LASQUELLEC, LE FAURESTIER, MARCHAND, MARINA, PARISE, PINIER, SCHRANTZ, SEGUIN, TABART, TESSIER, VANGERMEZ.

La séance est ouverte à 20 heures 30, par l'élection du bureau qui se compose comme suit:

- Président: M. TRAISNEL
- Assesseurs: M. LORDON  
M. FEULVARCH
- Secrétaire: Monsieur Daniel BILLON , représentant le Cabinet LOISELET Père, Fils et F. DAIGREMONT.



## RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL

M. TRAISNEL intervient au nom du Conseil Syndical pour présenter son rapport à l'Assemblée, puis il passe la parole à Me FRANCK qui fait son rapport sur les procédures en cours.

Puis il est répondu aux questions des Copropriétaires sur les différents sujets abordés, ainsi que sur les comptes de l'exercice écoulé.

## RAPPORT MORAL DU CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical ayant eu pour objectif principal en 1989, de faire avancer les procédures, M. TRAISNEL Président du conseil syndical donne la parole à Me FRANCK pour faire le point sur les procédures en cours:

### A) PROCEDURES

Me FRANCK ne pouvant refaire l'historique depuis le début, se référer aux comptes-rendus des Assemblées Générales précédentes.

#### 1°) Recouvrement des sommes dues suites aux jugements rendus les 8/7/87 et 21/1/88.

Plusieurs démarches ont été faites pour retrouver l'adresse actuelle de la Ste BOVIS, auprès des banques, du notaire MTRE BELLARGENT, des services du registre du commerce, etc...

La Ste BOVIS Maisons individuelles ayant repris l'actif de la Ste BOVIS et SCI de Magny Les Hameaux, Mtre DAUTHY saisit la cour d'un incident en rectification d'arrêt.

Le 9/1/89 Le conseil syndical fait écrire à l'ordre des Avocats à la cour de Paris, l'avocat de la BOVIS ne voulant pas donner l'adresse de son client et n'ayant pas signaler au cours de la procédure le changement d'adresse (obligation).

Le 10/3/89, le conseil écrit au Président de la chambre des Avoués de la Cour d'Appel de Paris. Lettre également au Procureur Général de la Cour d'Appel.

Le 16/10/89, En audience du Tribunal de Commerce de Paris, Mtre DELMOUSSEE (notre huissier) assigne la Ste BOVIS Maisons Individuelles en redressement judiciaire (coût 20.000,00 francs). L'affaire revient à l'audience du 27/11/89 et il est demandé le renvoi direct à l'enquête. (M. VANDEL et M. SCHERMANN).

Le 21/11/89 demande rendez-vous de l'avocat de la Ste BOVIS qui propose le versement de 250.000,00 francs et de faire effectuer les travaux de réfection des canalisations défectueuses à ses frais (alors que cela a déjà été ordonné lors du jugement).

Maitre CROUE refuse - ce qui nous est dû est de l'ordre de 1.000.000,00 francs.

Audience du Tribunal du 27/11/89: nomination de deux enquêteurs Mrs THORE et COISNE.

Le 1/2/90 demande de rendez-vous aux deux enquêteurs pour recueillir les observations des parties.

Demande des enquêteurs à Maitre CROUE d'appeler en cause la Ste BOVIS, par l'intermédiaire de Maître DELMOUSSEE (huissier).

2ème proposition de la BOVIS: Versement de 500.000,00 francs proposition refusée à nouveau.

Fin avril 1990 doit avoir lieu une confrontation entre la BOVIS et les enquêteurs.

Entretemps Maître DELMOUSSEE nous annonce le remboursement de la SUPAE (sur le 1er jugement) de la somme de 44.630,00 que nous n'avions pas encore réussi à récupérer.

### 2 COMPTE CARPA

Suite au jugement rendu le 8/7/1987, le montant total des sommes versées sur le compte CARPA est versé à la famille SUREAU, sans que nous en soyons prévenus.

Le conseil entame les démarches pour récupérer les sommes versées en trop.

Le 20/10/89 Maître CROUE écrit Maître PERICAULT (avocat SUREAU) pour lui réclamer ces sommes.

Réponse de Maître PERICAULT: il refuse de payer ce qui nous revient et il estime que c'est au Tribunal de se prononcer il refuse tout nouvel entretien.

Nous chargeons Maître DELMOUSSEE de délivrer commencement à payer à la famille SUREAU.

Le 1/1/90 Maître CROUE nous informe avoir reçu de Maître DELMOUSSEE la somme de 21.998,84, qu'il va nous verser.

Dès que nous aurons reçu la somme exacte qui nous est due, il sera fait les comptes à savoir: Remboursement aux propriétaires qui avaient payé de la somme en trop et débit aux propriétaires (sur leur compte) de la somme qu'ils auraient dû payer et qu'ils n'ont pas payée.

### 3 AFFAIRE LANDWERLIN

Le 18/2/88 mise en vente par adjudication du pavillon. Le crédit foncier (1er créancier) se désiste car M. et Me LANDWERLIN règlent les mensualités. La vente est annulée.

Mai 1988 procédure de saisie immobilière de nouveau en cours.

décembre 1988 versement d'une somme de 6.000,00 francs environ par M. et Me LANDWERLIN



Le 8/6/88 l'affaire repasse au Tribunal, sur notre demande de subrogation.  
Le 19/7/88 décision de vente judiciaire du pavillon. Maître JOHANNET (l'avocat de LZANDWERLIN) nous recontacte pour essayer de régler le problème à l'amiable.  
Le 22/8/88 réponse de Maître COYDON (notre avocat) le 6/9/88 l'affaire revient au Tribunal.  
Ensuite Maître COYDON est rayé du barreau (n'ayant pas fait son travail).  
Maître Nicole JALLADE est nommée en remplacement mais entretemps le Crédit Foncier étant remboursé et Maître COYDON n'ayant rien fait, la procédure est rayée du rôle le 15/2/89.  
Le Cabinet LOISELET & DAIGREMONT envoie la situation du compte LANDWERLIN à Maître JALLADE; au 6/10/89 il est dû la somme de 34.177,19 (intérêts de retard compris). il faut reprendre la procédure de mise en vente du pavillon.  
Le 23/2/90 le Tribunal d'Alençon rend une ordonnance d'injonction à payer à la famille LANDWERLIN. Maître JALLADE la notifie immédiatement par huissier à celle-ci.  
M. et Me LANDWERLIN bénéficient d'un mois pour payer. Si dans un mois ils n'ont pas payé nous pourrions entamer à nouveau la procédure de saisie immobilière.

## **B TRAVAUX**

Les travaux ont été effectués conformément aux décisions d'Assemblée Générale.  
-3ème partie des portes des compteurs  
-Remplacement du cablage des petits lampadaires.  
-Remplacement des poteaux de garage défectueux. (en cours)

## **C BUDGET 1990**

Les dépenses concernant les charges générales sont légèrement inférieures au budget soit: 295.237,19 pour 317.300,00.  
Si ce fait est satisfaisant, il conviendra de maintenir un montant d'investissement suffisant permettant de maintenir la qualité et le charme de notre résidence.

## **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE**

---

### **RESOLUTION N°1**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, entendu la présentation et les commentaires qui en ont été faits, notamment par le Syndic et le Conseil Syndical, approuve dans leur intégralité et sans réserves les comptes de l'exercice du 1° Janvier 1989 au 31 Décembre 1989, en leur teneur, présentation et répartition.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DES PERSONNES PRÉSENTES OU REPRÉSENTÉES.**

**POUR: 97  
ABSTENTION: 1**

## **QUITUS DE GESTION AU SYNDIC**

---

### **RESOLUTION N°2**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne quitus entier et définitif de sa gestion au Cabinet LOISELET Père Fils et F. DAIGREMONT.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DES PERSONNES PRÉSENTES OU REPRÉSENTÉES.**

**POUR: 97  
ABSTENTION: 1**

## **BUDGET TRAVAUX (VOTE POINT PAR POINT)**

---

### **RESOLUTION N°3**



L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de la réalisation des travaux suivants.

- Réparation des poteaux et arceaux de garages (suite des travaux approuvés par l'Assemblée Générale de 1989) Budget pour 1990 30.000,00 francs.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES PERSONNES PRÉSENTES OU REPRÉSENTÉES.**

**POUR: 98**

- Remplacement de plaques en éternit sur les toits des garages, travaux entrepris dans le cadre d'une enveloppe de 8.000,00 francs.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DES PERSONNES PRÉSENTES OU REPRÉSENTÉES.**

**POUR: 97  
CONTRE: 1**

Ces travaux seront réalisés dans le cadre d'un budget de 38.000,00 Francs qui sera appelé en même temps que les échéances de gestion normale.

CETTE RESOLUTION OBTIENT

#### **BUDGET DE FONCTIONNEMENT**

---

##### **RESOLUTION N°4**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice 1990 à la somme de: 345.500,- Frs, selon détail joint aux comptes de l'exercice écoulé. Deux modifications sont apportées, plus 10.000,00 francs au poste contentieux, et moins 5.000,00 francs au poste travaux fournitures.

Cette somme sera appelée en quatre échéances, les 1° Janvier , 1° Mai 1° Juillet et 1° Octobre 1990.

Par ailleurs, le Syndic est autorisé à appeler la première échéance de l'exercice suivant, sur les bases des dépenses réelles de l'exercice écoulé, majoré du % prévisible d'augmentation des prix, dans l'attente du budget de l'exercice considéré.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DES PERSONNES PRÉSENTES OU REPRÉSENTÉES.**

**POUR: 94.  
CONTRE: 1.  
ABSTENTIONS: 3**

#### **RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC - HONORAIRES**

---

##### **RESOLUTION N°5**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, renouvelle le mandat du Cabinet LOISELET Père, Fils et F. DAIGREMONT comme Syndic de la Résidence, pour une période de un an , et ce jusqu'à l'Assemblée Générale qui pourra valablement statuer sur les comptes de l'exercice 1990.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DES PERSONNES PRÉSENTES OU REPRÉSENTÉES.**



**POUR: 93.  
CONTRE: 1.  
ABSTENTION: 4.**

#### **RESOLUTION N°6**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que les honoraires de gestion attribués au Cabinet LOISELET Père Fils et F. DAIGREMONT, pour l'exercice 1990, sont fixés à la somme nette T.T.C. de Frs: 54.000,- (51.500,- Frs pour le dernier exercice), compte tenu du système comptable à compte bancaire unique.

Les prestations et frais particuliers, conformes au contrat de syndic, feront l'objet d'une facturation dont le tarif est rappelé, pour mémoire, en annexe à la convocation.

L'Assemblée décide par ailleurs que tous les frais engagés pour le recouvrement des charges impayées seront facturés directement aux copropriétaires retardataires (frais de rappel, lettres recommandées, honoraires d'Avocat et d'Huissier, honoraires du Syndic, etc...).

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

**POUR: 67.  
CONTRE: 12.  
ABSTENTIONS: 19**

#### **RENOUVELLEMENT DU CONSEIL SYNDICAL**

---

#### **RESOLUTION N°7**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme au Conseil Syndical, et pour une durée de un an, et ce jusqu'à l'Assemblée Générale qui pourra valablement statuer sur les comptes de l'exercice 1990:

Messieurs LORDON et KURINCKX démissionnent  
Madame DUFRESNE présente sa candidature.

Le Conseil Syndical se présente donc comme suit:  
Mesdames: BOURY, DUFRESNE, FRANCK  
Messieurs: BALASSE, FEULVARCH, TRAISNEL, VALLOT

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

**POUR: 98**

#### **OUVERTURE EVENTUELLE D'UN COMPTE BANCAIRE AU NOM DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE**

---

#### **RESOLUTION N°8**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve l'ouverture d'un compte bancaire ou postal au nom de l'association syndicale libre de la résidence "LES COTTAGES DE CRESSELY"

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

**POUR: 3.  
CONTRE: 93.  
ABSTENTIONS: 2.**



## POSE DE VERANDAS SUR LE DOMAINE

### RESOLUTION N°9

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, autorise la pose de vérandas sur le domaine, en cas d'accord par l'Assemblée Générale, les modalités d'installation de ces équipements seront définies après délibération de l'Assemblée Générale.

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

**POUR: 87.  
CONTRE:10  
ABSTENTION: 1.**

**RESOLUTION N°9 BIS** L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le cahier des charges imposé à tous les copropriétaires souhaitant installer une véranda sur leur partie privative. Le cahier des charges faisant l'objet de ce vote est joint "in extenso" au présent procès-verbal

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

**POUR: 81.  
CONTRE:11.  
ABSTENTION: 3.  
NUL: 3.**

### RESOLUTION N9 TER

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, sur l'opportunité d'obtenir l'autorisation écrite des deux voisins immédiats à rejeté cette proposition par:

**67 VOIX SANS AUTORISATION  
30 VOIX AVEC AUTORISATION  
1 NUL**

## AUTORISATION A DONNER A COPROPRIETAIRE DE FAIRE DES TRAVAUX SUR SA MAISON

### RESOLUTION N°10

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, autorise Monsieur LEHOUX à faire réaliser des travaux sur sa maison (voir demande jointe à la présente convocation.

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

**POUR: 94.  
CONTRE:3.  
ABSTENTION: 1.**

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 23 Heures 45.

Article 42 al.2 de la Loi du 10 Juillet 1965

Les actions qui ont 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.

**PRESIDENT**  
**M. TRAISNEL**

**ASSESSEURS**  
**M. LORDON M. FEULVARCH**

**SECRETAIRE**  
**DANIEL BILLON**

RESIDENCE "COTTAGES DE CRESSELY"  
78114 - MAGNY LES HAMEAUX  
.....

.....  
**CAHIER DES CHARGES POUR POSE DE VERANDAS ADOPTE EN  
ASSEMBLEE GENERALE LE 23/03/1990**

**CRITERES EXCLUSIFS DE CONSTRUCTION**  
.....

**1° - MATERIAUX AUTORISES**

- \*\*\* Bois ou aluminium teinté ;
- \*\*\* En façade et côtés, matière organique ou minérale transparente - non teintée ;
- \*\*\* Toiture en matière organique ou minérale transparente ou translucide.
- \*\*\* Stores extérieurs en harmonie avec les couleurs des vérandas, et maisons.

**2° - COULEURS AUTORISEES**

- \*\*\* Teinte mate ou satinée marron ou vert bouteille.

**3° - DIMENSIONS**

- \*\*\* Profondeur limitée à 3,50 M. ;
- \*\*\* Hauteur limitée à 2,80 M. au mur de la maison ;
- \*\*\* Largeur : doit laisser l'espace nécessaire au maintien ou à l'implantation d'une haie vive en limite de propriété.

4° - Le Copropriétaire désirant installer une véranda devra faire son affaire des autorisations administratives.

5° - Toute demande devra être transmise au Conseil Syndical, pour information et avant la construction.

6° - Chaque copropriétaire devra faire son affaire personnelle de l'évacuation des eaux de pluies, sans que cela nuise à ces voisins.

**LA CONSTRUCTION DE LA VERANDA NE DOIT, EN AUCUN CAS,  
TRANSGRESSER LES INDICATIONS CI-DESSUS.**