



Cabinet LOISELET Père Fils et F. DAIGREMONT
ADMINISTRATEURS DE BIENS
Société Anonyme au Capital de 5.000.000 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 5 Avril 1991, 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 à la M.J.C, Rue Hedebourg à Cressely

Ils étaient appelés à délibérer sur l'ordre du jour suivant:

- Rapport du Conseil Syndical.
- Approbation des comptes pour la période du 1/01/1990 au 31/12/1990.
- Quitus de gestion au Syndic pour la même période.
- Examen des travaux à réaliser et vote du budget correspondant:
 - . Entretien des couvertures de garages, enveloppe à voter
 - . Mise en conformité de la barrière automatique.
- Vote du budget ordinaire et fixation des dates d'échéances.
- Renouvellement du mandat du Syndic et fixation de ses honoraires.
- Renouvellement du Conseil Syndical .
- Renouvellement des versements à faire au fonds de réserve.
- Autorisation exceptionnelle à donner à Me BRESSON.
- Pouvoir à donner au Syndic et au Conseil syndical pour négocier un éventuel protocole d'accord avec la société BOVIS.
- Questions diverses

La feuille de présence, émarginée à l'entrée en séance, fait ressortir que: 74/124 propriétaires sont présents ou représentés. Soit 73 copropriétaires.

Sont absents et non représentés : MM ABOU-ZAHAB, ALLEMANDI, ALLORGE, ANNENKOFF, BARBIER, BOY, CANICIO, CASTRO, CAVASSE, CHEKROUN, COHEN, DEFEUILLEY, DELPIERRE, DENIS, DIEULOT, DREANO, DUBOIS, FABER, GEORGE, GONTIER, GOUILLOSSO, GRAFF, GRIERSON, HURAU, LANDWERLIN, LE FAURESTIER, LEHOUX, LEOILLI, MARINA, MENEZ, MENEZ, MORELOS, OLIFANT, PARISE, PERROT, PETITJEAN, PINIER, PREAU, RAGUE, RATABOUL, RICARD, SCHRANTZ, SEGUIN, TERTEAUX, TESSIER, VANGERMEZ, VAURES, VINCENT, VIVANCE, ZUCCARELLI.

La séance est ouverte à 20 heures 45, par l'élection du bureau qui se compose comme suit:



- Président Mme FRANCK
- Assesseurs Mme DUFRAISNE
M. BALASSE
- Secrétaire: M. Daniel BILLON, représentant le Cabinet LOISELET Père, Fils et F. DAIGREMONT.

RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL

Mme FRANCK intervient au nom du Conseil Syndical pour présenter son rapport à l'Assemblée, ci-après relaté.

A - RAPPEL DES PRINCIPALES ACTIONS DU CONSEIL SYNDICAL POUR L'ANNEE 1990 (se référer, également, aux comptes-rendus des réunions du Conseil Syndical ayant eu lieu dans l'année).

- * La première tranche de réfection des poteaux des garages est terminée.
- * La deuxième tranche a été commandée et n'est pas encore effectuée (retard dû aux Etablissements MICHEL). Les travaux doivent commencer dans la semaine du 08.04.1991.
- * L'entretien et la réparation des couvertures de garages ont été envisagés. Voir la résolution numéro 3.
- * Les travaux de réparation de la fuite d'eau dans le garage du pavillon numéro 10 sont en cours.
- * L'élagage des arbres gênants des parties communes a été effectué.
- * Les portes et entourages des compteurs à gaz ont été réparés.
- * La désinfection des bacs à sable n'a pas pu se faire. Il était prévu d'effectuer le changement complet du sable.
A revoir en 1991.
- * Après "x" réclamations, la Compagnie des Eaux est venue finalement réparer l'allée piétonne sur la placette numéro 6 en MARS 1991 (suite à la réparation d'une fuite d'eau effectuée en JUILLET 90 !).
- * Pose d'une pancarte à l'entrée du Domaine : "LES COTTAGES" - RESIDENCE PRIVEE.
Celle-ci a été enlevée deux jours après.
- * Réparation de la barrière à plusieurs reprises (suite à des actes de vandalisme) et vols de voitures.
- * Travaux de réparation sur certains garages suite à la tempête.
Une partie : la franchise de 5 336,00 Francs reste à la charge de la Copropriété.
- * Il faudra prévoir en 1991 la réfection de l'installation sanitaire et conduites d'eau du local de Monsieur DOS SANTOS, l'homme de peine du Domaine, ainsi que la révision de l'installation électrique.
- * **Rappels**
 - a) Les bips pour l'ouverture de la barrière peuvent être achetés auprès de Mme BOURY, pavillon numéro 120, septième placette, au prix unitaire de 335,00 Francs.
 - b) Les propriétaires du Domaine faisant construire des vérandas sont priés de bien vouloir en soumettre le projet, pour information, au Conseil Syndical du Domaine - suite à la décision de l'Assemblée Générale de 1990.

B - PROCEDURES

Suite aux jugements rendus les 08.07.1987 et 21.01.1988, le Conseil Syndical a encore eu pour objet principal en 1990 le recouvrement des sommes dues.

Il serait trop long de refaire l'historique depuis le début (se référer aux compte-rendus des Assemblées Générales précédentes).

Mme FRANCK relate l'essentiel de ce qui s'est passé en 1990.

Nous avons reçu une première proposition de la Société BOVIS : versement de 250 000,00 Francs pour solde de tout compte.

Proposition refusée.

Ensuite, BOVIS nous a proposé 500 000,00 Francs. Proposition refusée à nouveau, sur le conseil de Maître CROUE.

Après, le Conseil Syndical des COTTAGES a fait une contreproposition : versement d'un million de Francs.

Pas de réponse.

Récemment, BOVIS a fait une troisième proposition de 700 000,00 Francs.

Le Conseil n'a pas encore donné sa réponse.

Nous nous trouvons confrontés maintenant aux hypothèses suivantes :

- 1° La Société BOVIS est solvable et la Résidence touchera le montant total de la condamnation.
- 2° La Société BOVIS est en partie solvable et la Résidence touchera en partie sans savoir à quelle hauteur.
- 3° La Société BOVIS n'est pas solvable et la Résidence ne touchera rien.



Le Conseil Syndical a donc jugé que les propriétaires des COTTAGES devaient donner leur avis sur l'opportunité :

- * soit d'aller jusqu'au bout , avec le risque de tout perdre ;
- * soit d'essayer de négocier avec la BOVIS au mieux de leurs intérêts.

Pour mémoire, Madame FRANCK rappelle que - suite aux jugements - la BOVIS nous doit un million de Francs, plus la réfection des canalisations défectueuses. Coût : 680 000,00 Francs.

Par ailleurs, Maître CROUE a pris sa retraite en JUILLET 1990. Nous lui avons fait régler le solde de ce qui lui était dû : 30 000,00 Francs.

Maître TREMBLAY, qui a repris la suite de Maître CROUE, nous a remboursé la somme de 21 998,84 Francs somme récupérée par Maître DELMOUSSEE (notre Huissier), remboursement de la SUPAE, suite au premier jugement. Maître DELMOUSSEE nous a informés qu'il se considérait comme dessaisi de l'affaire, étant dans l'impossibilité de faire plus pour la récupération aléatoire des sommes qui nous sont dues.

Maître TREMBLAY a demandé communication des bilans de la Société BOVIS pour connaître sa solvabilité. Sans résultat.

Ces bilans ne sont pas publiés au Tribunal de Commerce ; la BOVIS étant une Société anglaise.

Ensuite, Maître TREMBLAY nous a informés d'un incident de procédure (non relevé par Me CROUE), ayant eu lieu lorsque la Société BOVIS - Maisons Individuelles - a pris la procédure en lieu et place de la SA BOVIS.

Une demande de rectification d'erreur matérielle et interprétation de l'arrêt de la Cour d'Appel a donc été faite auprès de la Cour d'Appel de PARIS.

C'est en cours actuellement.

Par ailleurs, les enquêteurs nommés par le Tribunal ont déposé leur rapport. Une audience du Tribunal de Commerce de PARIS a été fixée le 07.02.1991 et reportée ultérieurement, dans l'attente de l'arrêt rectificatif de la Cour d'Appel de PARIS.

Résultat : l'Association des COTTAGES a été déboutée de sa demande envers la Société BOVIS SA et, parallèlement, un complément d'enquête a été demandé auprès de la Société BOVIS Maisons Individuelles.

C) - AFFAIRE LANDEWERLIN

Le 23.02.1990, le Tribunal d'ALENCON a rendu une ordonnance d'injonction à payer à M. & Mme LANDWERLIN.

Cette ordonnance leur a été notifiée par Huissier (ils avaient un délai d'un mois pour payer).

Nous n'avons rien reçu.

Maître JALLADE a recommencé à nouveau la procédure de mise en vente du pavillon. Il faut compter neuf mois à un an pour cette procédure.

Mais, cette vente ne pourra rien apporter de plus pour la récupération des sommes dues ; les biens de M. & Mme LANDWERLIN étant hypothéqués pour plus du double de leur valeur.

La seule chose positive dans cette vente sera le changement de propriétaire, avec la reprise normale du paiement des charges et la fin de cette affaire qui laisse tous les propriétaires mécontents.

NOTA : Tous les frais de procédure que nous avons supportés sont ajoutés au débit du compte de M. & Mme LANDWERLIN.

D - COMPTE CARPA

Suite au jugement rendu, l'Avocat SUREAU a fait verser la totalité de la somme déposée sur le compte CARPA - par nos soins - à la famille SUREAU (sans que nous en ayons été avertis. Il en avait le droit paraît-il). Nous avons réclamé et l'Avocat SUREAU nous a informés que celle-ci n'était pas disposée à rembourser le trop perçu et que c'était au Tribunal d'en décider.

Nous avons donc engagé la procédure de récupération des fonds versés en trop à la famille SUREAU.

Délai = quinze mois à partir de début 1990.



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



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 1990 au 31 décembre 1990, en leur teneur, présentation et répartition.

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

**POUR: 73
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: 73
NUL: 1**

BUDGET TRAVAUX

RESOLUTION N°3

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

- Entretien des couvertures de garages, ces travaux seront réalisés dans le cadre d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 25.000,00 francs. (8.000,00 francs sont déjà disponibles sur les comptes de l'année 1989)

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

**POUR: 73
ABSTENTION: 1**

- La Société FERMATIC ne donnant pas satisfaction, le contrat de maintenance de la barrière a été passé avec la Société SERFA à moitié prix. Mise en conformité de la barrière automatique, conformément aux dispositions du décret 90567 du 5 Juillet 1990, suivant devis de l'entreprise SERFA de février 1991 pour un montant de francs 8.400,00 TTC.

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

**POUR: 59
CONTRE: 13
ABSTENTION: 2**



Ces travaux seront réalisés dans le cadre d'un budget de 33.400,00 Francs qui sera appelé en même temps que les échéances de gestion normale.

BUDGET DE FONCTIONNEMENT

RESOLUTION N°4

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice 1991 à la somme de: 354.500,- Frs, selon détail joint aux comptes de l'exercice écoulé.

Cette somme sera appelée en quatre échéances, les 1° Janvier 1991, 1° Avril 1° Juillet et 1° octobre 1991.

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 ADOPTEE A LA MAJORITE DES PERSONNES PRESENTES OU REPRESENTEES.

POUR: 73

NUL: 1

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 1991.

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

POUR: 73

ABSTENTION: 1

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 1991, sont fixés à la somme nette T.T.C. de Frs: 56.000,-.(54.000,- 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: 72

CONTRE: 1



ABSTENTION: 1

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 1991:

Mesdames: BOURY, DUFRAISNE, FRANCK
Messieurs: LORDON, VALLOT, WROBLEWSKI

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

POUR: 71
CONTRE: 1
ABSTENTION: 2

RENOUVELLEMENT DES VERSEMENTS A FAIRE AU FONDS DE RESERVE

RESOLUTION N°8

De Juillet 1987 à Septembre 1990, il a été versé par pavillon: 1.950,00 francs suite à la décision de l'Assemblée Générale de 1987. Le montant des sommes versées sur le livret de Caisse d'Epargne du domaine plus les intérêts s'élève à 260.482,85 francs au 31/12/90. Cette somme n'étant pas suffisante pour la réfection de l'avenue et des parking,

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide d'effectuer à nouveau des versements au fonds de réserve d'un montant de 18.600,00 par trimestre soit 150,00 francs par copropriétaire et ce, pendant 4 trimestres.

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

POUR: 61
CONTRE: 13

AUTORISATION EXCEPTIONNELLE A DONNER A Me BRESSON

RESOLUTION N°9

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne l'autorisation exceptionnelle à Me BRESSON de laisser en place l'escalier installé pendant l'été 1990 ceci en contradiction avec le cahier des charges. En cas de vente, l'escalier devra être démonté définitivement avec la remise en état du mur pignon le soutenant.

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

POUR: 50
CONTRE: 19
ABSTENTION: 5

POUVOIR A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL ET AU SYNDIC POUR NEGOCIER UN EVENTUEL PROTOCOLE D'ACCORD AVEC LA SOCIETE BOVIS

RESOLUTION N°10

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne pouvoir au syndic et au conseil syndical pour prendre toute mesure de négociation avec la société BOVIS, étant entendu que l'approbation d'un éventuel protocole d'accord sera soumis au vote d'une Assemblée Générale Extraordinaire.



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

POUR: 74

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 24 Heures 00.

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 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
Me FRANCK

ASSESEURS
Me DUFRAISNE M. BALASSE

SECRETAIRE
DANIEL BILLON