



Cabinet LOISELET Père Fils et F. DAIGREMONT
ADMINISTRATEURS DE BIENS
Société Anonyme au Capital de 5.000.000 FRS
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
1à 124 Avenue Claude Nicolas Ledoux
78114 - MAGNY LES HAMEAUX

Ce Jeudi 26 Mars 1992, à 20 Heures30, les Copropriétaires de l'immeuble LES COTTAGES DE CRESSELY, 1à 124 Avenue Claude Nicolas Ledoux à MAGNY LES HAMEAUX (78114), se sont réunis en Assemblée Générale, à la M.J.C. Rue Hedebourg à CRESSELY.

Ceux-ci étaient appelés à délibérer sur l'ordre du jour suivant:

- Rapport du Conseil Syndical.
- Approbation des comptes pour la période du 1/01/1991 au 31/12/1991.
- Quitus de gestion au Syndic pour la même période.
- Examen des travaux à réaliser et vote du budget correspondant:
 - . Achat de luminaires pour décoration du domaine.
 - . Fourniture et pose d'un planimètre.
 - . Changement des 13 néons d'éclairage sous les préaux
- Vote du budget ordinaire et fixation des dates d'échéances.
- Renouvellement du mandat du Syndic et fixation de ses honoraires.
- Renouvellement du Conseil Syndical .
- Suppression du fonctionnement de la barrière automatique.
- Tonte des gazons pendant les congés de M. DOS SANTOS

La feuille de présence, émargée à l'entrée en séance, fait ressortir que: 89/124 èmes sont présents ou représentés.

Soit 35 copropriétaires sont absents et non représentés: MM: HALNAIS, ANNENKOFF, BACH, BAIN, BOY, CASTRO, CHAMAYOU, COHEN, D'HUART, DEFEUILLEY, DELPIERRE, DENIS, DREANO, DUBOIS, FABER, GONTIER, GRIERSON, JOUVE, JOUVE G., LANDWERLIN, LE CORNO, LE FAURESTIER, LE ROUZIC, LEHOUX, MENEZ, MORELOS, OLIFANT, PARISE, PERROT, PHELIPPEAU, OINIER, PREAU, TERTEAUX, TESSIER, VANGERMEZ.

La séance est ouverte à 21 heures , par l'élection du bureau qui se compose comme suit:

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



RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL

Me FRANCK intervient au nom du Conseil Syndical pour présenter son rapport à l'Assemblée.

A) Rappel des principales actions du Conseil Syndical pour l'année 1991:

- La réfection des poteaux des garages est terminée (2ème tranche).
- Les travaux de réparation des toitures des garages sont terminés (à noter: 1 propriétaire a refusé l'accès à son garage ; s'il y a une réparation à envisager dans l'avenir, les frais incomberont au propriétaire).
- La désinfection des bacs à sable est prévue pour le printemps 1992.
- Une révision des poteaux électriques de l'Avenue et des placettes a été effectuée.
- la peinture des murs à l'entrée du domaine et des jardinières a été refaite. Une couche de vernis anti-graffiti a été également appliquée.
- Différents travaux d'entretien ont été faits également.
- Des plantations ont été faites dans les jardinières.
- 13 portes de garages ont été repeintes par M. DOS SANTOS. Coût: 200,00 x 13 = 2.600,00 francs. Cela rembourse les frais de peinture effectués pour le domaine. Il faut noter au passage qu'il a fallu 8 mois pour arriver à ce que ces les portes soient repeintes !...
- La plus grosse des tondeuses a subi une révision complète, coût: 5.389,48 TTC.
- Nous commençons à avoir des problèmes avec les racines de certains arbres qui obstruent les canalisations; Il va falloir abattre des arbres et réparer les canalisations, cela risque de coûter cher . aussi est-il demandé instamment aux résidents des Cottages de ne plus planter ni arbres ni arbustes sur les parties communes du domaine.
- Il faut signaler encore le manque de surveillance des enfants et les dégradations qui en découlent: carrosseries de voitures rayées, sigles de voitures arrachés, sacs de gazon éventrés, interrupteurs des locaux communs cassés, néons des préaux cassés, etc...
- il faut noter également la vanalisme, extérieur et intérieur, sur la barrière; La plupart du temps ceci est dû au fait que certains résidents n'ont pas leur bip avec eux, n'ont pas de bip, ne mettent pas le code du bip à jour lors des changements et cherchent à ouvrir la barrière en tirant dessus ou en la forçant;
- Lors de la dernière mise hors service de la barrière, une plainte a été déposée à la gendarmerie et à l'avenir plainte sera déposée contre toute personne qui sera aperçue manipulant la barrière; Si personne ne touche à la barrière, celle-ci fonctionne correctement. Coût de la réparation de la barrière pour l'année 11.555,67 francs sans compter les multiples interventions de M. VALLLOT, propriétaire du domaine, qui dépanne le plus souvent la barrière!...

RAPPEL Les bips pour l'ouverture de la barrière peuvent être achetés auprès de Mme BOURY, pavillon 120 7ème placette prix 335,00 francs.

- Il est demandé a nouveau aux propriétaires du domaine faisant construire des vérandas, de soumettre le projet, suite à la décision de l'Assemblée Générale de 1990.

B) Pour l'année 1992, il n'est pas prévu de gros travaux. nous soufflons un peu en attendant la fin de la procédure BOVIS;

- Le Conseil syndical a néanmoins demandé des devis pour la réfection de l'avenue et des parkings. Nous ne les avons pas reçus à ce jour; Les entreprises ne semblent pas pressées de faire des offres de services!...

- Le montant du livret de la Caisse d'Epargne du domaine se monte à 346.604,58 francs au 14.02.92.

(Nota: à la suite d'un débat sur ce sujet, en séance, il est décidé de continuer l'appel de fonds de 150,00 par trimestre, qui avait été interrompu, suite à la décision de l'Assemblée Générale 1991 de ne prolonger que d'un an.)

C) PROCEDURES:

1 BOVIS:

- L'Audience du Tribunal de Commerce de Paris est reportée ultérieurement dans l'attente du résultat de la demande de rectification d'erreur matérielle et interprétation de l'arrêt de la Cour d'Appel, qui est actuellement en cours.

- par ailleurs, une bonne nouvelle:

Suite à la dernière proposition du Conseil Syndical faite à la BOVIS (voir compte-rendu de l'Assemblée Générale du 07/01/92), celle-ci vient de donner son accord au Cabinet LOISELET & DAIGREMONT pour signer le protocole d'accord, pour une somme de 1.350.000,00 francs, payable en deux fois , la moitié à la signature du protocole, l'autre moitié un an après. Il va de soi que le Cabinet LOISELET & DAIGREMONT demandera une garantie bancaire pour ce deuxième versement, au moment de la signature du protocole d'accord.

2 AFFAIRE LANDWERLIN

- La vente du pavillon doit se faire le 30 mars 1992. Le nécessaire est fait auprès du notaire pour récupérer les sommes qui nous sont dues.

3 Compte CARPA



- La procédure de récupération des fonds versés en trop à la famille SUREAU est toujours en cours, rien de nouveau pour le moment.

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^{er} Janvier 1991 au 31 décembre 1991, en leur teneur, présentation et répartition.

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

**POUR: 88
CONTRE: NEANT
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 ADOPTEE A LA MAJORITE DES PERSONNES PRESENTES OU REPRESENTEES.

**POUR: 88
CONTRE: 1
ABSTENTION: NEANT**

BUDGET TRAVAUX

RESOLUTION N°3

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

• L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, entendu les explications fournies par le syndic et le Conseil Syndical décide la suppression du fonctionnement de la barrière automatique.

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

**POUR: 20
CONTRE: 67
ABSTENTIONS: 2**

• Changement des néons sur les placettes, ces travaux seront réalisés dans le cadre d'un budget d'un montant de 9.000,00 francs TTC. Le syndic devra s'informer auprès du fournisseur pour savoir si on peut disposer de néons avec une protection contre les coups extérieurs.



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

**POUR: 81
CONTRE: 6
ABSTENTION: 1
NON EXPRIME: 1**

• Achat de luminaire pour la décoration du domaine pendant les fêtes de fin d'année. Cette dépense sera réalisée dans le cadre d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 5.000,00 francs.

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

**POUR: 14
CONTRE: 72
ABSTENTIONS: 2
NON EXPRIMES: 1**

• Fourniture et pose d'un planimètre à l'entrée du domaine. Le devis correspondant à cette dépense est indiquée à l'Assemblée Générale, le montant de ce devis est de 14.000,00 francs environ.

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

**POUR: 14
CONTRE: 72
ABSTENTIONS: 3**

• L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, décide de la tonte de la pelouse du domaine pendant les congés de M. DOS SANTOS.

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

**POUR: 50
CONTRE: 31
ABSTENTIONS: 7
NON EXPRIMES: 1**

BUDGET DE FONCTIONNEMENT

RESOLUTION N°4

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice 1992 à la somme de: 403.500,- Frs, selon détail joint aux comptes de l'exercice écoulé. Il est ajouté les sommes de 5.000,00 francs pour la tonte de la pelouse pendant les congés de M. DOS SANTOS, 20.000,00 francs pour la remise en état de la barrière, 18.600,00 francs pour versement au fonds de réserve pour l'année 1992.

Cette somme sera appelée en quatre échéances, les 1° Janvier 1992, 1° Avril 1° Juillet et 1° Octobre 1992.

Il est rappelé qu'une somme de 8.400,00 francs TTC a déjà été appelée pour la mise en conformité de la barrière.

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: 80
CONTRE: 1
ABSTENTION: 7
NON EXPRIME: 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 1992.

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

**POUR: 84
CONTRE: 5
ABSTENTION: NEANT
NON EXPRIME: NEANT**

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 1992, sont fixés à la somme nette T.T.C. de Frs: 58.300,- (56.000,- 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: 79
CONTRE: 5
ABSTENTION: 4
NON EXPRIME: 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 1992:



M. MARCHAND présente sa candidature
Le conseil syndical se présente donc comme suit

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

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

**POUR: 84
CONTRE: 3
ABSTENTION: 1
NON EXPRIME: 1**

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 00 Heures 15.

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 des dites 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
Me FRANCK**

**ASSESSEURS
M. VALLOT M. LORDON**

**SECRETAIRE
DANIEL BILLON**

Me