



LOISELET & DAIGREMONT

ADMINISTRATEURS DE BIENS
IMMOBILIER D'ENTREPRISE - IMMOBILIER RESIDENTIEL
TRANSACTIONS IMMOBILIERES - COURTAGE D'ASSURANCES

4 Rue du 8 Mai 1945
92310 SEVRES CEDEX 13
TELEPHONE: (1) 45 34 75 48
TELECOPIE: (1) 45 34 63 04

GARANTIE SOCAMAB
18. rue Beaurepaire
75010 PARIS

Société Anonyme
Capital 5 000 000 F
Siège Social
12. rue Chernoviz
75016 PARIS

Cartes professionnelles
G: 0531 - T : 0953
Préfecture de Police

Membres de la CNAB
Confédération Nationale
des Administrateurs de Biens
RC PARIS B 542061015
SIRET 54206101500013

Procès-verbal d'assemblée générale
LES COTTAGES DE CRESSELY
1 à 124 avenue Claude Nicolas Ledoux
78114 - MAGNY LES HAMEAUX

Ce JEUDI 23 MARS 1995, à 20 Heures, les copropriétaires de l'immeuble LES COTTAGES DE CRESSELY, 1 à 124 avenue Claude Nicolas Ledoux à MAGNY LES HAMEAUX (78114), se sont réunis en assemblée générale, à la Salle polyvalente du Centre de Loisirs, Parc des Sports Jacques Anquetil à CRESSELY.

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

- Constitution du Bureau
- Rapport moral du Conseil Syndical
- Approbation des comptes de l'exercice 1994.
- Quitus de gestion au syndic pour la même période.
- Renouvellement ou nomination des conseillers syndicaux .
- Renouvellement du mandat du syndic
- Fixation de ses honoraires
- Vote du budget ordinaire 1995, et fixation des dates d'échéances.

- Examen des travaux à réaliser et vote du budget correspondant :
 - TRAVAUX ESPACES VERTS : abattage de deux arbres
 - MODIFICATION DE L'ECLAIRAGE EXTERIEUR
 - RECABLAGE DE L'ARMOIRE ELECTRIQUE
 - CURAGE DES CANALISATIONS
- Demande de M. LENGLET

- **Information : Changement du code des émetteurs de la barrière à l'entrée du Domaine, au début de cette assemblée.**



La feuille de présence, émargée à l'entrée en séance, fait ressortir que : **84 / 124. tantièmes** sont présents ou représentés, soit 84 propriétaires.

Sont absents et non représentés : **40 / 124 tantièmes**, soit 40 propriétaires

ALBIENTZ - BAIN - BARBIER - BEAUFILS - BOY - BRESSON - BROUSSOUX
CANICIO - CASTRO LOPES - CHEKROUN - COHEN - DELPIERRE - DENIS - DREANO
ETIENNE - FAYADA - GONTIER - GRIERSON - HONNONS - JOUVE - JOUVE
LABATUT - LAGORGETTE - LE CHEVALIER - LE ROUZIC - LECUYER - MADEC
MARCHAND - MENEZ - PARISE - PRAT - PUIMEAN - QUESTIER - QUESTIER
RAGUE - SERIS - TERTEAUX - TESSIER - VIERNE - VILLIEU

La séance est ouverte à 20h45

RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL

Mme FRANCK intervient au nom du conseil syndical pour présenter son rapport à l'assemblée. Sont notamment abordés les points suivants :

• TRAVAUX RÉALISÉS AU COURS DE L'ANNÉE 1994

- remplacement des gouttières des garages de la 3e placette (en plastique) pour faire un essai, le coût total étant bien moins élevé.
 - remplacement des gouttières des garages de la 1ère placette (en inox)
 - remplacement des gouttières des garages de la 5e placette (en inox)
 - réfection de la canalisation commune des eaux usées, sur la 4e placette. Coût total 67000 frs, environ. Cette canalisation était cassée à 3 endroits et des grosses racines de bouleaux s'y étaient infiltrées. De plus, en creusant la tranchée pour accéder à la canalisation, il a fallu enlever une pierre de 150 kg environ qui se trouvait là.
 - le trottoir sur l'avenue a finalement été réparé par la Compagnie des Eaux.
 - la toiture du garage n° 1 sur la 1ère placette a été réparée également.
 - les travaux pour l'installation du câble ont commencé début mars 95. L'entreprise va être amenée à creuser des tranchées sur le Domaine (sauf sur l'avenue) car la gaine des câbles P et T est affaissée ou bouchée à certains endroits. La mise en service est prévue pour Septembre 95. A ce moment-là, les Telecom contacteront les propriétaires, à titre privé.
- Il est à noter un plus pour le Domaine : toutes les plaques des regards P et T ont été changées gratuitement.

• TRAVAUX À RÉALISER EN 1995

- désinfection des bacs à sable
- deux arbres à abattre (pour cause de nuisances)
- l'installation électrique du Domaine va être revue progressivement, étant donné le coût élevé des devis (pour mémoire : 40 000 frs de réparations en 94)
- le curage des canalisations communes EU et EP est envisagé en priorité car celles-ci se révèlent très encrassées. Depuis la construction de Domaine, le curage n'a été fait qu'une seule fois en 1976 lors de notre branchement sur la station de l'ASA du plateau.
- il faut aussi envisager l'achat d'une tondeuse

• TRAVAUX À ENVISAGER DANS LES ANNÉES À VENIR

- portes en fer des compteurs à réparer
- peinture des murs des garages et préaux
- poteaux électriques de l'Avenue à repeindre
- nettoyage des toits des garages pleins de mousse. A titre d'information, un devis a été demandé pour le 1ère placette. coût : 17 695,00 frs TTC.



• PROCÉDURE BOVIS

Le remboursement des indemnités est fait. Il ne reste plus que la récupération du surplus de la somme déposée sur la CARPA, et versée à la famille SUREAU par les avocats, à tort. Mais ce ne sera pas une grosse somme. Le jugement est en cours.

Il faut simplement rappeler que les intérêts rapportés par les indemnités BOVIS ont servi à payer notamment les frais : 4000,00 frs pour la rédaction du protocole, 4000,00 frs d'honoraires d'avocats et 3800,00 frs de frais du cabinet Loiselet pour effectuer les remboursements aux propriétaires.

• VÉRIFICATION DES COMPTES

- les rectifications demandées en assemblée générale 1994 ont été faites par le cabinet Loiselet. Le quitus a été donné. Tous les propriétaires se retrouvent à fin 94 avec un crédit à leur compte.

- quelques rectifications ont été demandées sur l'exercice 94. La facture EAV pour la réfection de la canalisation EU ainsi que la facture UTB pour la réfection des gouttières des garages de la 1ère placette ont été payées sur le fonds de réserve et non pas sur le budget normal.

Il a été demandé également que les frais d'huissiers payés pour la récupération des charges impayées soient portés au compte individuel des propriétaires concernés et non pas pris sur les dépenses communes.

• SCREG

Les flashs réparés sur les parkings des 6e et 7e placettes sont pires qu'avant. La SCREG en a été prévenue par courrier et nous conservons en attente la somme de 17500,00 frs environ représentant le solde de la facture des travaux.

• BIPS POUR LA BARRIÈRE

Des sociétés autres que la Serfa ont été contactées pour trouver des bips moins chers, mais les recherches ne sont pas concluantes.

• ENTRETIEN DU DOMAINE

Celui-ci est satisfaisant. M. DOS SANTOS a fait du bon travail, notamment en effectuant seul le raccordement des gouttières des garages de la 7e placette, le long du pavillon n° 124. (un devis de 10 000 frs nous avait été proposé par la société UTB). Le Conseil Syndical propose de lui attribuer une prime exceptionnelle.

CONCLUSION:

Toujours des problèmes avec l'évacuation des gravats mis en vrac dans les containers à ordures, avec les encombrants, souvent très lourds, à déplacer par M. DOS SANTOS seul : des problèmes aussi pour l'évacuation des coupes d'arbres et d'arbustes de plus en plus importants. Il serait souhaitable que les résidants en prennent conscience et facilitent les choses. En principe, les éboueurs n'enlèvent ni les gravats, ni les tailles d'arbres !

Pour le gazon, ils acceptent de l'enlever en échange d'un pourboire.

A signaler aussi le fait que certains jeunes du domaine, avec d'autres venant de l'extérieur, occasionnent des dégradations sur le Domaine (globes électriques cassés, murs dégradés, etc...)

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



Assemblée générale du JEUDI 23 MARS 1995
LES COTTAGES DE CRESSELY
1 à 124 avenue Claude Nicolas Ledoux
78114 - MAGNY LES HAMEAUX

RESOLUTIONS

CONSTITUTION DU BUREAU

Résolution n° 1

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, élit le bureau suivant :

Président : Mme FRANCK

Assesseur 1 : Mme DUFRAISNE

Assesseur 2 : M. LORDON

Secrétaire : M. DESBOIS représentant le cabinet LOISELET & DAIGREMONT

ont voté Pour : 82 / 84

ont voté contre : 0 / 84

se sont abstenus : 1 / 84

1 non votant

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

APPROBATION DES COMPTES 1994

Résolution n° 2

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 1994 au 31 décembre 1994, en leur teneur, présentation et répartition.

ont voté Pour : 64 / 84

ont voté contre : 10 / 84

se sont abstenus : 9 / 84

1 non votant

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

QUITUS DE GESTION AU SYNDIC

Résolution n° 3

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

Le syndic rappelle l'historique des remboursements de la procédure BOVIS



- 1) réception le 26/5/94 d'un premier chèque d'un montant de 675.000 frs
- 2) ouverture d'un compte DAT (dépôt à terme) d'une durée de 3 mois à la BNP de Clamart le 13/6/94.
- 3) réception le 4/7/94 d'un 2e chèque d'un montant de 675.000 frs.
- 4) versement de la somme de 675.000 frs sur le DAT le 22/7/94.
- 5) prolongation du DAT pour un mois
- 6) clôture du DAT le 13/10/94.
- 7) Premier remboursement d'un montant de 9349,33 frs adressé à chaque copropriétaire le 15/11/94.
- 8) solde du remboursement adressé à chaque copropriétaire par un 2e chèque le 4/1/95, pour un montant de 1630,47 frs ou 598,72 frs, selon le cas.

ont voté pour : 51 / 84
ont voté contre : 22 / 84
se sont abstenus : 10 / 84
1 non votant

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

CONSEIL SYNDICAL

Résolution n° 4

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 ce point :

**Mme DUFRAISNE - Mme FRANCK - Mme NORMANDIN
M. AKIMOFF - M. HERVOT - M. LORDON - M. MARINA - M. MARTIN**

ont voté pour : 82 / 84
ont voté contre : 0 / 84
se sont abstenus : 1 / 84
1 non votant

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

MANDAT DU SYNDIC

Résolution n° 5

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, renouvelle, et ce pour une durée de un an, le mandat du Cabinet LOISELET Père, Fils et F. DAIGREMONT comme syndic de la résidence, et ce jusqu'à l'assemblée générale qui pourra valablement statuer sur les comptes de l'exercice suivant.

ont voté pour : 55 / 84
ont voté contre : 19 / 84



se sont abstenus : 9 / 84
1 non votant

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

HONORAIRES

Résolution n° 6

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide que les honoraires de gestion courante attribués au Cabinet LOISELET Père Fils et F. DAIGREMONT, pour l'exercice 1995, sont fixés à la somme nette : **64 000,00 Frs** (Taxes comprises) - 62500 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...).

L'assemblée générale demande que le Conseil Syndical renégocie le contrat de syndic avec le cabinet LOISELET & DAIGREMONT.

ont voté pour : 47 / 84
ont voté contre : 24 / 84
se sont abstenus : 12 / 84
1 non votant

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

BUDGET 1995

Résolution n° 7

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice 1995 à la somme de : **419 000,00 Frs**, selon détail joint aux comptes de l'exercice écoulé.

Le budget se trouve augmenté de la somme de 4500,00 frs correspondant au montant de la prime exceptionnelle qui sera versée à M. DOS SANTOS.

Les échéances sont fixées au début de chaque trimestre compte tenu de celles appelées en fonction du budget de l'exercice précédent.

Par ailleurs, l'assemblée autorise le syndic à appeler pour l'exercice suivant sur la base du quart du budget de l'exercice précédent jusqu'au vote du nouveau budget.

ont voté pour : 76 / 84
ont voté contre : 5 / 84
se sont abstenus : 2 / 84



1 non votant

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

TRAVAUX 1995

Résolution n° 8

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de la réalisation des travaux suivants :

- abattage d'un sapin devant le n° 5
- abattage d'un saule devant le n° 24

selon proposition de la société CHAMBARD à CHATEAUFORT, pour un montant total de 3380,10 frs

Ces travaux seront répartis en charges générales d'ensemble, effectués et pris sur le fonds de réserve.

ont voté pour : 71 / 84
ont voté contre : 8 / 84
se sont abstenus : 4 / 84
1 non votant

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

TRAVAUX 1995

Résolution n° 9

ECLAIRAGE EXTÉRIEUR

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de supprimer le délestage de nuit sur la moitié des candélabres des placettes, en vue de l'amélioration de la sécurité et du fonctionnement de l'éclairage extérieur du Domaine.

Ce travail sera effectué gracieusement par un membre du Conseil Syndical.

ont voté pour : 71 / 84
ont voté contre : 8 / 84
se sont abstenus : 4 / 84
1 non votant

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



TRAVAUX 1995

Résolution n° 10

ARMOIRE ELECTRIQUE

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux de recâblage de l'armoire électrique,
selon proposition de la société STPEE, jointe à la convocation
pour un montant total TTC de : **9 606,60 frs**

Ces travaux seront répartis en charges générales d'ensemble, effectués et pris sur le fonds de réserve.

ont voté pour : 80 / 84
ont voté contre : 2 / 84
se sont abstenus : 1 / 84
1 non votant

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

TRAVAUX 1995

Résolution n° 11

CURAGE DES CANALISATIONS

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'effectuer le curage de l'ensemble des réseaux communs eaux usées et eaux pluviales de la résidence
selon proposition de la société EAV du 15/12/94, jointe à la convocation (1ère solution)
pour un montant total TTC de : **67 839,20 frs**

Ces travaux seront répartis en charges générales d'ensemble, et financés par le fonds de réserve.

ont voté pour : 82 / 84
ont voté contre : 0 / 84
se sont abstenus : 0 / 84
2 non votant

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

DEMANDE D'AUTORISATION DE M. LENGLET

Résolution n° 12

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise M. LENGLET propriétaire du 9 place du 8 Mai à CRESSELY, à se raccorder, à ses frais, sur la canalisation d'eaux usées du Domaine des Cottages passant dans sa propriété.



conformément à sa demande écrite en date du 10 janvier 1995, jointe à la convocation, étant entendu qu'en cas de problème causé sur la canalisation, M. LENGLET en assurerait la réparation ou le débouchage.

de son fait,

x

Ces travaux devront être effectués par un professionnel dans les règles de l'art.

ont voté pour : 75 / 84

ont voté contre : 2 / 84

se sont abstenus : 1 / 84

6 non votants

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à minuit.

LA PRESIDENTE

Mme FRANCK

LES ASSESSEURS

Mme DUFRAISNE

M. LORDON

LE SECRETAIRE

M. DESBOIS