



# LOISELET & DAIGREMONT

## ADMINISTRATEURS DE BIENS

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL • IMMOBILIER D'ENTREPRISE  
GESTION • TRANSACTIONS • ASSURANCES

AGENCE SEVRES

4, RUE DU 8-MAI 1945

92310 SEVRES

TELEPHONE

01 45 34 75 48

TELECOPIE

01 45 34 63 04

**PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE  
LES COTTAGES DE CRESSELY  
1 à 124 Avenue Claude Nicolas LEDOUX  
78114- MAGNY LES HAMEAUX**

Ce Vendredi 14 mars 1997, à 20 Heures, les copropriétaires de la résidence LES COTTAGES DE CRESSELY, 1 à 124 Avenue Claude Nicolas LEDOUX à MAGNY LES HAMEAUX (78114), se sont réunis en Assemblée Générale.

Ceux-ci, Salle de l'ancienne Poste à MAGNY, étaient appelés à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Election du bureau.
- Rapport du conseil syndical.
- Approbation des comptes de l'exercice 1996.
- Quitus de gestion au syndic pour la même période.
- Examen des travaux à réaliser et vote du budget correspondant :
  - . Changement des globes des 4 placettes restantes.
  - . Remplacement des portes des compteurs EDF.
  - . Pose de 3 caniveaux devant les garages (placettes 2, 6 et 7)
- Vote du budget ordinaire 1997 et fixation des dates d'échéances.
- Renouvellement du mandat du syndic et fixation de ses honoraires.
- Renouvellement du conseil syndical .
- Abattage d'un sapin face au n° 123 (demande de M. CHEKROUN)
- Question posée par M. LORDON (copie lettre)
- Question posée par M. MARTIN (copie lettre)

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

Sont absents et non représentés :

MM : ALBIENTZ, FONDATION ANNE DE GAULLE, BARBIER, BEHR, BOY, BROUSSOUX, COHEN, CROIXMARIE, DELAPORTE, DIEULOT, DREANO, DUBOIS, DUMAS, ETIENNE, FAIDERBE, FAYADA, GONTIER, GOUILLOSSO, HAGLUND, HURAU, LATRILLE, LE CHEVALLIER, LE PARC, MANN, MENEZ, MERLE, MINNS, PAILLER, PARISE, PRAT, SERIS, TERTEAUX, VANGERMEZ, VAURES, VILLIEU.

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

*L'immobilier  
en tête*



Reception : Lundi de 9 heures 30 à 12 heures et de 14 heures 30 à 17 heures et sur rendez-vous.

Cabinet LOISELET Pere, Fils & E. DAIGREMONT Société anonyme au capital de 5.000.000 F  
Siege social : 12, rue Chernoviz 75782 Paris Cedex 16 - RCS Paris - B 542 061 045  
Cartes professionnelles : Gestion n° 0531 - Transaction n° 0953 délivrées par la Préfecture de Police  
Garantie financière : SOCAMAB - 18, rue Beaurepaire - 75010 - Paris  
Membre fondateur du Conseil Supérieur de l'Administration de Biens

- Président : M. MARINA
- Assesseurs : Mme NORMANDIN  
M. QUIQUE
- Secrétaire : Monsieur BILLON, représentant le Cabinet LOISELET Père, Fils et F. DAIGREMONT.

## **RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL**

M. MARINA intervient au nom du conseil syndical pour présenter son rapport à l'assemblée.

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

### **ELECTION DU BUREAU**

#### *Résolution n°1*

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, nomme comme membres du bureau :

Président : M. MARINA  
Assesseur : Mme NORMANDIN  
Assesseur : M. QUIQUE

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

**Ont voté POUR : 71  
Ont voté CONTRE : NEANT.  
Se sont ABSTENUS : 2**

### **APPROBATION DES COMPTES 1996**

#### *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 1er Janvier 1996 au 31 Décembre 1996, en leur teneur, présentation et répartition.

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

**Ont voté POUR : 84  
Ont voté CONTRE : NEANT.**

Se sont ABSTENUS : 2  
Bulletin NUL : 1

**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.

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

Ont voté POUR : 83  
Ont voté CONTRE : 3.  
Se sont ABSTENUS : 2  
Bulletin NUL : 1

**GROS TRAVAUX 1997**

*Résolution n°4*

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

- Changement des globes des 4 placettes restantes. Ces travaux seront réalisés dans le cadre d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 55.500,00 francs TTC suivant facture jointe des placettes précédemment réalisées.

Ces travaux seront réalisés dans le cadre d'un budget de 55.500,00 Francs qui sera prélevé sur le compte du fonds de réserve travaux.

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

Ont voté POUR : 83  
Ont voté CONTRE : 4.  
Se sont ABSTENUS : 1  
Bulletin NUL : 1

**GROS TRAVAUX 1997**

*Résolution n°5*

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

- Remplacement des portes des compteurs EDF. Ces travaux seront réalisés dans le

cadre d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 120.000,00 francs TTC suivant devis joint à la convocation.

Ces travaux seront réalisés dans le cadre d'un budget de 120.000,00 Francs qui sera prélevé sur le compte du fonds de réserve travaux.

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

**Ont voté POUR : 50  
Ont voté CONTRE : 31.  
Se sont ABSTENUS : 7  
Bulletin NUL : 1**

**GROS TRAVAUX 1997**

*Résolution n°6*

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

• Création de caniveaux devant les garages d'une placette. Ces travaux seront réalisés dans le cadre d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 16.500,00 francs TTC suivant devis joint à la convocation.

Ces travaux seront réalisés dans le cadre d'un budget de 16.500,00 Francs qui sera prélevé sur le compte du fonds de réserve travaux.

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

**Ont voté POUR : 56  
Ont voté CONTRE : 29.  
Se sont ABSTENUS : 1.  
Bulletin NUL : 1.**

**BUDGET 1997**

*Résolution n°7*

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice 1997 à la somme de 400.000,- Frs, selon détail joint aux comptes de l'exercice écoulé.

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

1° Octobre 1997.

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 ET REPRESENTEES.**

**Ont voté POUR : 84  
Ont voté CONTRE : 2.  
Se sont ABSTENUS : 2.  
Bulletin NUL : 1.**

**MANDAT DU SYNDIC - HONORAIRES**

*Résolution n°8*

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 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 1997 et le renouvellement du mandat du syndic à la majorité de l'article 25 ;

Faute de majorité article 25, mandat provisoire est donné au syndic pour la gestion courante et la convocation de l'assemblée générale en deuxième lecture pour le renouvellement du mandat du syndic (article 24), ou désignation d'un nouveau syndic (article 25).

L'assemblée générale mandate le Président du conseil syndical ou le Président de séance le cas échéant, pour signer le renouvellement du contrat de syndic.

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

**Ont voté POUR : 83.**  
**Ont voté CONTRE : 3.**  
**Se sont ABSTENUS : 2.**  
**Bulletin NUL : 1.**

*Résolution n°9*

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 1997, sont fixés à la somme nette de 69.000 Frs (Taxes comprises) - 67.000 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 a été rappelé, pour mémoire, en annexe à la convocation de l'assemblée générale de 1995.

En cas d'assemblée générale extraordinaire, le syndic facturera les frais qu'il a dû engager (main d'oeuvre, fournitures, photocopies, timbres, lettres recommandées).

L'assemblée décide par ailleurs que les frais engagés pour le recouvrement des charges impayées en cas d'action judiciaire seront intégralement supportés par le syndicat des copropriétaires, tant qu'une décision de justice n'en aura pas prononcé l'affectation sur les copropriétaires défallants.

Par contre, conformément aux dispositions de l'article 36 du décret du 17 mars 1967, les sommes impayées porteront intérêts au taux légal au profit du syndicat des copropriétaires, à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défallant.

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

**Ont voté POUR : 84.**  
**Ont voté CONTRE : 2.**  
**Se sont ABSTENUS : 2.**  
**Bulletin NUL : 1.**

**CONSEIL SYNDICAL**

*Résolution n°10*

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

M. MARINA

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PERSONNES  
PRESENTEES ET REPRESENTEES.**

**Ont voté POUR : 79  
Ont voté CONTRE : 6.  
Se sont ABSTENUS : NEANT.  
Bulletins NULS : 4**

M. QUIQUE

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PERSONNES  
PRESENTEES ET REPRESENTEES.**

**Ont voté POUR : 72  
Ont voté CONTRE : 10.  
Se sont ABSTENUS : NEANT  
Bulletins NULS : 4.**

M. GUILLEMIN

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PERSONNES  
PRESENTEES ET REPRESENTEES.**

**Ont voté POUR : 80  
Ont voté CONTRE : 5.  
Se sont ABSTENUS : NEANT.  
Bulletins NULS : 4**

M. PERROT

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PERSONNES  
PRESENTEES ET REPRESENTEES.**

**Ont voté POUR : 65  
Ont voté CONTRE : 20.  
Se sont ABSTENUS : NEANT.  
Bulletins NULS : 4**

Mme WROBLESKI

**CETTE RESOLUTION EST REFUSEE CAR N'ATTEIGNANT LA MAJORITE  
DE L'ARTICLE 25 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965.**



**Ont voté POUR : 60**  
**Ont voté CONTRE : 25.**  
**Se sont ABSTENUS : NEANT.**  
**Bulletins NULS : 4**

M. MARTIN

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

**Ont voté POUR : 71**  
**Ont voté CONTRE : 14.**  
**Se sont ABSTENUS : NEANT.**  
**Bulletins NULS : 4.**

M. BOISSIER

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

**Ont voté POUR : 81**  
**Ont voté CONTRE : 4.**  
**Se sont ABSTENUS : NEANT.**  
**Bulletins NULS : 4**

**QUESTION POSEE PAR M. CHEKROUN**

*Résolution n°11*

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de l'abattage du sapin se trouvant devant la maison n° 123. Cet abattage sera réalisé dans le cadre d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 3.000,00 francs TTC.

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

**Ont voté POUR : 64**  
**Ont voté CONTRE : 19.**  
**Se sont ABSTENUS : 5.**  
**Bulletin NUL : 1**

**QUESTION POSEE PAR M. LORDON***Résolution n°12*

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, prend acte des demandes de M. LORDON et règlera ces problèmes dans le cadre de la gestion courante durant l'année 1997.

**CETTE RESOLUTION N'EST PAS VOTEE EN ACCORD AVEC M. LORDON.**

**QUESTION POSEE PAR M. MARTIN***Résolution n°13*

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide et demande au syndic de maintenir la procédure comme précédemment pratiqué en ce qui concerne le recouvrement des charges impayées.

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

**Ont voté POUR : 71**

**Ont voté CONTRE : 6.**

**Se sont ABSTENUS : 6.**

**Bulletins NULS : 6.**

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

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.

"Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32.1 du nouveau code de procédure civile; celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 1.000,00 francs à 20.000,00 francs



lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c) de l'article 26.

**PRESIDENT  
M.MARINA**

**SCRUTATEURS  
Mme NORMANDIN M. QUIQUE**

**SECRETAIRE  
DANIEL BILLON**