

Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 11 Février 1972
de l'Association Syndicale des COTTAGES DE CHESSELY
en la Mairie de MAGNY-LES-HAMEAUX

1. OUVERTURE ET ORGANISATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'Assemblée Générale était convoquée par Monsieur Philippe DESCORIS, gérant de la Société Civile Immobilière de Magny-les-Hameaux et Directeur Général de la Société BOVIS, conformément aux dispositions des actes de vente et du cahier des charges du "Domaine de la Fouterie".

Conformément au titre "Création d'Association Syndicale" du cahier des charges qui stipule que l'association syndicale "doit être constituée entre les acquéreurs de l'ensemble immobilier objet dudit cahier des charges", il est d'abord procédé à l'établissement de la feuille de présence et au contrôle des mandats. Le nombre de voix des acquéreurs présents ou représentés est supérieur à la moitié, les dispositions de l'article 7 des statuts sont donc remplies.

L'Assemblée Générale est ouverte et déclarée valablement constituée à 21 heures.

L'Assemblée Générale choisit alors :

- son Président de séance : Monsieur FREY
- son Secrétaire : Madame SONET
- deux Scrutateurs : Monsieur NOLOT
: Madame GUEDON, M. DEBRAS

L'Assemblée Générale décide ensuite, à l'unanimité (zéro contre, zéro abstention, 39 pour) que les votes sur les motions et textes présentés auront lieu à main levée sauf pour les élections qui auront lieu à bulletin secret.

Puis l'Assemblée Générale passe à l'ordre du jour.

2. ELECTION DU BUREAU

Les statuts ne prévoyant pas l'existence d'un bureau, l'Assemblée Générale adopte à l'unanimité (zéro contre, zéro abstention, 39 pour) les modifications des statuts dont le texte suit :

7 trise dixit
deux

pour copie certifiée conforme

ARTICLE 6 : Remplacé par : "les organes administratifs suivants assureront son fonctionnement : l'Assemblée Générale, le Conseil Syndical, le Syndic."

ARTICLE 7 : Para. 5 in fine : "Le Syndic ne peut être choisi comme mandataire représentant un ou plusieurs membres de l'Assemblée.

Para. 6 : Remplacer la 1ère phrase par : "L'Assemblée Générale Ordinaire est convoquée par le Syndic dans le courant du premier quadrimestre de chaque exercice pour approuver les comptes de l'exercice précédent et le budget prévisionnel de l'exercice en cours ainsi que pour donner au Syndic quitus de sa gestion".

Le 1er mot de la deuxième phrase est remplacé par : "L'Assemblée Générale".

Avant dernier para. : entre la 3ème et la 4ème phrase, ajouter la phrase suivante :

"le syndic, même s'il est membre de l'Assemblée Générale, ne peut en être le Président."

LES ARTICLES 8 à 11 deviennent les articles 9 à 12, sous réserve des modifications exposées ci-après, et il est introduit un article 8 intitulé CONSEIL SYNDICAL dont le texte suit.

ARTICLE 8 : CONSEIL SYNDICAL -

"Les syndicalistes réunis en Assemblée Générale éliront pour un an et pour la 1ère fois dans les 6 mois qui suivront la constitution définitive du Syndicat, un Conseil Syndical composé de membres choisis parmi les propriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Le Conseil Syndical se compose d'un nombre impair de membres, au moins égal à 5, élus par l'Assemblée Générale à la majorité des voix. L'Assemblée Générale pourra, si elle l'estime souhaitable, élire, suivant les mêmes règles, des membres suppléants, en nombre au plus égal au nombre des membres titulaires. Les membres suppléants pourront, à la demande des titulaires empêchés, les remplacer dans les séances de travail du Conseil Syndical.

Le Syndic, même si il est membre de l'Association Syndicale, ne pourra être élu au Conseil Syndical ni à titre de membre titulaire, ni à titre de membre suppléant.

Les Conseillers Syndicaux sont rééligibles. Ils sont responsables devant l'Assemblée Générale qui peut les révoquer à tout moment.

Le Conseil Syndical choisira, en son sein, un Président. Les décisions du Conseil Syndical seront prises à la majorité des voix, la voix du Président étant prépondérante en cas de partage égal. Le Conseil Syndical établira lui-même son règlement intérieur.

Le Conseil Syndical a pour mission d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion. Il sera consulté par le Syndic sur ses actes de gestion et tout particulièrement sur :

- le budget prévisionnel annuel
- les engagements de dépenses et les consultations de fournisseurs
- la conclusion et le renouvellement des contrats engageant l'Association Syndicale
- les actions en justice tant en défense qu'en demande.
- l'ordre du jour des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires.

Le Conseil Syndical devra contrôler au moins 3 fois dans l'année la comptabilité du Syndic.

Le Conseil Syndical présentera à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur son activité, sur la gestion du Syndic et sur le budget prévisionnel.

Le Conseil Syndical pourra, pour remplir sa mission, se faire assister de tout technicien de son choix, tel que par exemple : expert comptable, architecte, juriste etc...

La fonction de Conseiller Syndical est gratuite. Les frais de fonctionnement du Conseil Syndical, tels que frais de secrétariat, établissement des rapports, honoraires d'expert ou de conseil, constituent des dépenses d'administration du domaine et sont à ce titre payées par le Syndic.

ARTICLE 9 (ancien art. 8) :

Fin du 1er para., ajouter la phrase suivante :

"Dans l'exercice de tous ses pouvoirs, le Syndic est tenu de prendre l'avis du Conseil Syndical. Pour toutes les décisions ayant trait à un engagement de dépense, à un contrat ou à une action en justice, en demande ou en défense, le Syndic devra obtenir l'accord du Conseil Syndical. En cas de désaccord entre le Syndic et le Conseil Syndical, il en sera référé à l'Assemblée Générale."

et à la fin de l'article, ajouter le texte suivant :

"Le Syndic est tenu de mettre à la disposition du Conseil Syndical ou de ses conseils, après qu'il lui en ait été fait demande, toutes pièces, documents, correspondances, registres et comptes se rapportant à la gestion et à l'administration du Domaine. Le Syndic est tenu d'effectuer toutes les opérations financières relatives à la gestion et à l'administration du Domaine sur un compte affecté exclusivement à cet usage.

Le Syndic est tenu de présenter chaque année, à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, les comptes de l'exercice écoulé et le budget prévisionnel de l'exercice en cours, accompagnés de l'avis du Conseil Syndical.

Il appartient au Syndic de communiquer ses comptes arrêtés de l'exercice écoulé et le budget prévisionnel de l'exercice en cours, au Conseil Syndical et aux membres de l'Association Syndicale un mois au moins avant la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire. Le Syndic, après avoir soumis ses comptes à l'Assemblée Générale et avant de lui soumettre le budget prévisionnel, devra demander à l'Assemblée Générale quitus de sa gestion. Au cas où l'Assemblée Générale n'accorde pas son quitus au Syndic, celui-ci est révoqué.

L'Assemblée Générale peut alors élire immédiatement un Syndic. Si cela n'est pas possible, le Syndic révoqué devra alors convoquer entre le 30ème et le 45ème jour après l'Assemblée Générale qui a refusé le quitus, une Assemblée Générale Extraordinaire qui sera chargée d'élire un Syndic. Jusqu'à cette élection, le Syndic révoqué assurera la gestion courante du Domaine.

ARTICLE 10 : (ancien art. 9)

Remplacer les mots qui terminent le paragraphe par les suivants :
" ainsi que les frais du Conseil Syndical et les frais et honoraires du Syndic".

ARTICLE 11 : (ancien art. 10)

pas de modifications

ARTICLE 12 : (ancien art. 11)

pas de modifications

L'Assemblée Générale passe alors à l'élection du Conseil Syndical.

Il est constitué une liste de 9 candidats titulaires et de 5 candidats suppléants :

. candidats titulaires, par ordre alphabétique :

Messieurs BARBAROUX	maison n° 42
BONTEMS	51
FREY	19
GUEDON	78
LAPORTE	24
RICHARD	9
Madame SIMON	36
Messieurs SONET	13
SPERBER	20

. candidats suppléants, par ordre alphabétique :

Messieurs DELISLE	10
DUPONT	38
PERROT	30
TULLI	23
ZANCARLI	61

Cette liste est élue par un vote à bulletin secret dont le résultat est :

contre	1 vote
abstention	0 vote
pour	38 votes

3 - FONDS DE ROULEMENT

Le budget prévisionnel présenté à l'Assemblée Générale est le suivant :

.../...

BUDGET PREVISIONNEL 1972 - ESTIMATIONS -

• Dépenses de fonctionnement

- Assurance R.C.	35 F	par maison	et par an
- Entretien stations d'épuration et réseaux	40 F	"	"
- Eau, Electricité	100 F	"	"
- Honoraires assistance technique	80 F	"	"
- Frais de Secrétariat	100 F		
- Main d'oeuvre à raison d'un manoeuvre pour 60 maisons environ	240 F	"	"
TOTAL frais de fonctionnement, hors travaux de réfection éventuels arrondis à :	600 F	"	"
soit 50 F par mois			

• Investissements

- Matériel de nettoyage et d'entretien)
- Poubelle commune si nécessaire (environ 250 F par maison)

Après débat, ce budget prévisionnel est accepté et les résolutions suivantes sont adoptées par l'Assemblée Générale, toutes à l'unanimité (zéro contre, zéro abstention, 39 pour) :

- Les premiers appels de fond auront lieu selon le calendrier suivant :

• 15 Février 1972	150 F	par maison
• 15 Mars 1972	125 F	"
• 15 Avril 1972	150 F	"
• 15 Juillet 1972	150 F	"
• 15 Octobre 1972	150 F	"

- Les appels de 150 F correspondent aux dépenses de fonctionnement, celui de 125 F correspondant à la première tranche des investissements.

.. Il appartiendra au Conseil Syndical de fixer la date d'appel de la deuxième moitié des fonds d'investissement inscrits au budget prévisionnel.

.. Les acquéreurs des maisons sont tenus de répondre aux appels de fonds et de supporter leur quote-part des charges de l'Association Syndicale conformément au 4° paragraphe de l'article 12 des contrats de vente.

4 - ELECTION DU SYNDIC

Conformément à l'article 9 des statuts (article 8 des anciens statuts), il est procédé à l'élection du Syndic.

Monsieur Lucien QUIN, acquéreur de la maison n° 25, présente sa candidature.

Monsieur Lucien QUIN est élu Syndic par un vote à bulletin secret dont le résultat est :

contre	0 vote
abstention	1 vote
pour	38 votes

5 - DROIT DE PASSAGE

L'Assemblée Générale, considérant que l'attribution à la Mairie du droit de passage qu'elle demande constitue une restriction à l'exercice du droit de propriété, estime qu'il ne lui appartient pas d'en délibérer tant qu'elle n'est constituée que des acquéreurs actuels.

6 - QUESTIONS DIVERSES

.. Dénomination de l'Association : l'Assemblée Générale adopte (36 voix pour, 3 abstentions et zéro contre) le texte suivant en remplacement de celui de l'article 3 des statuts :

L'Association Syndicale sera dénommée "Association Syndicale des Cottages de Cressely".

- Réception des parties communes : L'Assemblée Générale mandate (à l'unanimité, zéro contre, zéro abstention, 39 pour) le syndic pour procéder le moment venu à la réception des équipements collectifs et des parties communes.

- Pression de l'eau : L'Assemblée Générale demande au syndic de s'occuper de ce problème.

- Etat des parties communes : Elles sont actuellement dangereuses à cause de leur état et notamment des fers qui y sont plantés ou qui y traînent. L'Assemblée Générale demande au syndic de s'occuper de ce problème.

- Hauteur des arbres dans les jardins privatifs : A propos d'une question sur ce sujet, il est rappelé que l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale a pouvoir de modifier les prescriptions du cahier des charges.

L'Assemblée Générale convient qu'il est prématuré de délibérer de ce problème.

L'Assemblée Générale, ayant épuisé son ordre du jour, est déclarée close par le Président de séance à 23 H 35.

Le Secrétaire
Soub...

Le Président
May

les Secrétaires

R. Polot

J. Debrès