



# Cabinet Loiselet Père-Fils & F. Daigremont

127, Rue Yves-Le-Coz - 78009 VERSAILLES Cedex - 953 22 22 +

## ADMINISTRATEURS DE BIENS

TRANSACTIONS IMMOBILIERES  
COURTAGE D'ASSURANCES

V/Réf. :

N/Réf. : PJC/SH

IMM. : Résidence "Cottages de Cressely" VERSAILLES, le 13 avril 1981  
MAGNY LES HAMEAUX  
78470 - ST REMY LES CHEVREUSE

---

### PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 20 MARS 1981

---

Ce vendredi vingt mars mil neuf cent quatre vingt un, sur convocation régulière du Cabinet LOISELET & DAIGREMONT, se sont réunis, à la "MJC" - rue Hodebourg - les Propriétaires des "Cottages de Cressely".

Ceux-ci étaient appelés à délibérer sur l'Ordre du Jour suivant :

- |  |                  |
|--|------------------|
| . Rapport du Conseil Syndical ;  |                  |
| . Approbation des comptes de l'exercice 1980 et quitus de gestion au Cabinet LOISELET & DAIGREMONT ; | 1ère Résolution  |
| . Election des Membres du Conseil Syndical ;   | 2ème Résolution  |
| . Renouvellement du mandat du Syndic et vote des honoraires ;  | 3ème Résolution  |
| . Approbation du budget prévisionnel ordinaire ;   | 4ème Résolution  |
| . Autorisation du Conseil Syndical d'engager 10 % du budget prévisionnel approuvé ;                  | 5ème Résolution  |
| . Dispositions à prendre pour faire respecter le Cahier des Charges ;                                | 6ème Résolution  |
| . Identification des placettes ;   | 7ème Résolution  |
| . Peupliers à abattre ;  | 8ème Résolution  |
| . Réfection des allées piétons ;   | 9ème Résolution  |
| . Peinture des portes de garages.  | 10ème Résolution |

.../...

S. A. Capital 1 000 000 F. R. C. Paris B 542 061 015  
Siège Social : 33-35, rue de Passy, 75782 PARIS CEDEX 16  
Cartes Professionnelles délivrées par la Préfecture de Paris  
G : 0531 - T : 0953 - SIRET 542 061 015 00013  
Membres de la Confédération Nationale des Administrateurs  
de Biens, Syndics de Copropriété de France.  
Affilié à la Caisse de Caution Mutuelle SOCAMAB :  
18, rue Beaurepaire, 75010 PARIS



Agences de gestion  
56-60, rue de Sévres, 92100 BOULOGNE - 603 18 71 / 825 74 80  
127, rue Yves Le Coz, 78009 VERSAILLES CEDEX - 953 22 22  
91, avenue Félix-Faure, 75015 PARIS - 554 87 70  
75, rue du Père Corentin, 75014 PARIS - 545 67 15  
7, rue Claude Chahu, 75782 PARIS CEDEX 16 - 524 41 42  
12, rue Chernoviz, 75782 PARIS CEDEX 16 - 524 43 10  
Ventes - Locations  
7, rue Claude Chahu, 75782 PARIS CEDEX 16 - 524 41 42 / 524 43 10

Avant que le quorum puisse être atteint, il a fallu que des Membres du Conseil Syndical retournent sur le Domaine pour récupérer des pouvoirs. Si cette démarche n'avait pas été faite, une deuxième Assemblée, avec les frais que cela comporte, aurait dû être convoquée.

La feuille de présence, émargée à l'entrée en séance, fait apparaître que 67 Propriétaires sont présents ou représentés.

PROPRIETAIRES ABSENTS OU NON REPRESENTES

Monsieur ou Madame ALIX - ANNENKOFF - APPEL Y. - APPEL B. - AUTIER - BARBIER - BEAUFILS - BIREMBAUT - BOET - BOSSENOLOT - BOITI - BOY - CADOR - CASTRO - CAVASSE - CHARRAYRE - CLAUDE - CROIX MARIE - DEFEUILLEY - DELAPIERRE - DELBARBE - DELISLE - DESSAUX - DUPONT - FEULVARC'H - GAUCHET - GEFFROY - GONTIER - HOLLIER - HURAU - JOSEPH - LABATUT - LANDWERLIN - LASQUELLEC - LAVORO - LE CORNO - LEBON - LESPRIER - MADEC - MERLO - MORELOS - PAILLER - PINIER - POSSOZ - QUESTIER - RAULT - RICARD - RICHARD - SCHRANTZ - SIMON - SONET - TELLIER - THIRIFAY - VANGERMEZ - VINCENT - VIOLETTE - GARCIA.

Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer sur l'Ordre du Jour qui lui a été proposé.

Un bureau est immédiatement formé :

- Président de séance : Madame FRANK
- Assesseurs : Mesdames VILLAIN et WROBLESKI
- Secrétariat : Le Cabinet LOISELET & DAIGREMONT, représenté par Monsieur CHIFFLART.

Il est mis à la disposition des Propriétaires présents :

- la feuille de présence, dûment émargée ;
- un exemplaire de l'Ordre du Jour ;
- les justificatifs d'envois des convocations ;
- le Cahier des Charges ;
- les justificatifs des dépenses de l'exercice 1980.

I - RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL

Monsieur VIOLETTE ayant quitté la Résidence, n'a pas été remplacé comme Président du Conseil Syndical. Madame FRANK se propose de faire un court exposé sur les activités du Conseil, depuis la dernière Assemblée (les Propriétaires recevant, par ailleurs, les comptes-rendus des réunions du Conseil Syndical).

Elle souligne que les principaux problèmes abordés tout au long de cette année furent :

1° - La procédure

Monsieur CHIFFLART donne des précisions sur le déroulement de cette dernière. Elle se décompose en deux parties.

La première concerne l'assignation pour malfaçons parties communes ou privatives. Enfin une bonne nouvelle : un jugement en premier ressort a été rendu début janvier 1981. Ce jugement, favorable pour certains points et laissant de côté les autres, alloue principalement des indemnités aux Propriétaires qui ont esté pour leurs propres parties privatives (chaudières et eau chaude). Monsieur CHIFFLART se renseignera pour savoir si les indemnités privatives peuvent être versées aux intéressés sans attendre le résultat d'un appel, dont la déclaration a été faite par l'Union des Compagnons Paveurs.

Il sera demandé à Maître CROUE si, dans le cadre de la déclaration d'appel formulée par l'"U.C.P.", le problème des évacuations derrière les pavillons (drains - notamment

problème des gouttières des garages coulant directement dans les parties privatives) peut y être inclus.

Il demande un complément d'information pour les malfaçons "éclairage extérieur" et "évacuations principales des eaux usées et pluviales".

Le Tribunal a désigné, de nouveau, un Expert pour compléter le rapport des Experts initiaux. Ce dernier a quatre mois pour déposer ses conclusions. Le Tribunal n'a pas pris en compte les points suivants :

- . matériels de jardin (cest-à-dire plantations et bancs) ;
- . piliers des garages ;
- . évacuation des eaux pluviales à l'arrière des pavillons.

La deuxième partie de la procédure a trait à la demande d'indemnité de Madame SURAUD pour la pollution des mares se situant sur son terrain. L'audience de plaidoiries a eu lieu fin FEVRIER et le jugement devrait être rendu le 27 MARS prochain.

#### 2° - Branchement "A.S.A."

La convention, qui prévoit que la Municipalité prend en charge le réseau d'évacuation des eaux, n'est pas encore signée mais, d'après information, elle devrait l'être prochainement. Dès signature, l'indemnité devant être versée à l'"A.S.A." le sera.

#### 3° - Désordres sur les canalisations gaz et eau entre les compteurs et pavillons

Certaines réparations sont prises en charge par l'Entreprise "DESTOUCHES", d'autres non. Le problème est à suivre par le Conseil Syndical. En ce qui concerne le gaz, les responsabilités sont à définir entre la "S.E.R.C." et GAZ DE FRANCE.

#### 4° - Environnement

La plupart des frais de réparations de matériels sont dus à des dégradations suite aux jeux de ballons des enfants, notamment sous les préaux où les appareillages électriques sont, systématiquement, détériorés. Quant aux chiens, ils continuent allégrement leurs nuisances, sans pour cela être plus surveillés qu'auparavant.

Plusieurs Propriétaires font remarquer, véhémentement, que des jeunes gens, dont certains n'ont pas l'âge leur permettant de conduire des engins à moteur, prennent les espaces verts pour terrain d'action au détriment de l'entretien et du danger qu'ils représentent pour les plus petits.

## II - APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 1980 et QUITUS DE GESTION AU CABINET LOISELET & DAIGREMONT

Mesdames FRANK et WROBLESKI ont effectué la vérification des dépenses de l'exercice 1980. Des explications sont données sur les postes "eau" (fuite sur la canalisation enterrée de la première placette) - "impôts" - "travaux".

Sur la situation de trésorerie, le libellé "dépenses extraordinaires avant 1980" d'un montant de Francs 67 082,76 correspondent au "gros travaux station d'épuration". La balance ce trouve dans le passif au poste "budget station d'épuration".

### Vote de la première Résolution

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil Syndical et les réponses du Syndic aux questions posées, approuve les comptes de gestion pour l'exercice du 1er janvier 1980 au 31 décembre 1980, arrêtés à la somme de Francs 251 245,83 en leur pré-

sentation, teneur et répartition et donne quitus de gestion au Cabinet LOISELET & DAIGREMONT pour la même période".

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 63  
CONTRE : 3  
NUL : 1

### III - ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Mesdames FRANK et WROBLESKI - Monsieur TABART se représentent.

Mesdames BOURY et VILLAIN - Messieurs MARINA et TOUTAIN présentent leurs candidatures.

#### Vote de la deuxième Résolution

"L'Assemblée Générale, dans le cadre des statuts, nomme pour l'année, en qualité de Membres du Conseil Syndical :

- . Mesdames FRANK - WROBLESKI - BOURY - VILLAIN
- . Messieurs TABART - MARINA - TOUTAIN".

Résolution approuvée, à main levée, à l'unanimité des présents et représentés.

### IV - RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC ET VOTE DES HONORAIRES

Monsieur CHIFFLART donne des indications sur les honoraires et il informe les présents que ces derniers ne dépasseront pas, pour l'année 1980, la somme de Francs 35 000,00 T.T.C..

#### Vote de la troisième Résolution

"L'Assemblée Générale, constatant que le mandat du Cabinet LOISELET Père-Fils & F. DAIGREMONT, voté pour une année, par l'Assemblée Générale du 26 mars 1980, est arrivé à expiration, renouvelle le mandat du Syndic jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 1981 et approuve les honoraires forfaitaires arrêtés à la somme de Francs 35 000,00 T.T.C. (honoraires gestion normale, honoraires hors gestion - excepté vacances pour procédures expertises - photocopies - timbres - excepté pour envois de convocations et Procès-Verbaux) pour l'exercice du 1er janvier 1981 au 31 décembre 1981".

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 64  
CONTRE : 2  
NUL : 1

### V - APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL ORDINAIRE

Quelques questions sont posées sur les dépenses prévues, avant que l'Assemblée ne procède au vote de la quatrième Résolution.

#### Vote de la quatrième Résolution

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés, approuve le budget prévisionnel, pour l'exercice du 1er janvier 1981 au 31 décembre 1981, d'un montant de Francs

214 600,00 à appeler trimestriellement et d'avance le premier jour de chaque trimestre civil".

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 62  
CONTRE : 2  
NUL : 3

VI - AUTORISATION DU CONSEIL SYNDICAL D'ENGAGER 10 % DU BUDGET PREVISIONNEL APPROUVE

Vote de la cinquième Résolution

"L'Assemblée Générale autorise le Conseil Syndical à engager 10 % du budget prévisionnel approuvé comme dépenses supplémentaires".

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 61  
CONTRE : 5  
NUL : 1

VII - DISPOSITIONS A PRENDRE POUR FAIRE RESPECTER LE CAHIER DES CHARGES

Cette Résolution amène une discussion passionnée entre les Propriétaires présents et, au terme de celle-ci, il apparait que la Résolution ne peut être votée. En effet, il serait souhaitable de définir exactement quels seraient les manquements au Cahier des Charges qui pourraient faire, éventuellement, l'objet d'actions.

L'Assemblée demande au Conseil de faire une étude sur ce sujet et d'en présenter les résultats lors d'une prochaine Assemblée.

VIII - IDENTIFICATION DES PLACETTES

Vote de la septième Résolution

"L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des prix, approuve la fourniture et pose de plaques d'identification des placettes pour un prix, approximatif, de Francs 2 240,00 T.T.C.".

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 56  
CONTRE : 10  
NUL : 1

IX - PEUPLIERS A ABATTRE

Ces arbres, plantés dès le début, par leur croissance, créent des problèmes aux installations existantes, notamment aux canalisations enterrées, lesquelles sont détériorées par leurs racines. Une dizaine de peupliers ont été recensés ; ils seront coupés à la base et les souches seront dévitalisées.

D'autres essences les remplaceront. La date à laquelle ces arbres seront abattus sera portée à la connaissance des Propriétaires, afin que ceux qui seraient intéressés puissent évacuer, pour leur compte personnel, le bois ainsi débité.

Vote de la huitième Résolution

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés, approuve l'abattage, en accord avec le Conseil Syndical, des peupliers qui créent des désordres aux canalisations ou qui seraient susceptibles d'en créer dans le futur, pour un montant, approximatif, de Francs 353,00 T.T.C. l'unité".

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 58  
CONTRE : 7  
NUL : 2

X - REFECTION DES ALLEES PIETONS

A la convocation était joint le devis "VIA FRANCE", déjà présenté lors de deux précédentes Assemblées, réactualisé.

L'état des allées piétons nécessite, et tous les Propriétaires présents en conviennent, une réfection totale dans l'une ou l'autre solutions proposées. La majorité des présents opte pour une réfection durable.

Un deuxième devis de l'Entreprise "BOURDIN & CHAUSSEE" est détaillé. Un troisième sera demandé à la Société "INFRA" et Monsieur RICARD, Propriétaire, se propose d'aider le Cabinet LOISELET & DAIGREMONT pour que les travaux, qui seraient approuvés, soient exécutés au mieux des intérêts du Domaine.

Vote de la neuvième Résolution

"L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés et pris connaissance du devis "VIA FRANCE", approuve les travaux de réfection des chemins piétons des placettes, en choisissant la solution numéro 2 du devis, pour un montant approximatif de Francs 60,00 T.T.C. le mètre carré - réactualisable. Le financement sera effectué par le surplus du compte bloqué (différence entre la somme de Francs 75 000,00 et l'indemnité qui sera versée à l'"A.S.A." pour le raccordement) et par deux appels de fonds équivalents pour le reste".

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 53  
CONTRE : 13  
NUL : 1

Le libellé de la neuvième Résolution n'est pas exact en ce qui concerne le surplus du compte bloqué. En effet, la somme de Francs 38 165,72, représentant les travaux de curage du réseau, n'a pas été répartie avec les dépenses de fonctionnement et a donc été réglée avec les fonds du compte bloqué.

XI - PEINTURE DES PORTES DE GARAGES

Il est précisé qu'il est souhaitable que l'homogénéité des peintures soit conservée et il est préconisé d'utiliser de la laque blanche mate de marques TOLLENS ou GAUTHIER.

Vote de la dixième Résolution

"L'Assemblée Générale demande que toutes les portes de garages soient remises en état pour le 1er OCTOBRE 1981. Les portes non repeintes à cette date le seront par une Entreprise, dont la facture sera expédiée au Propriétaire du garage".

Résolution approuvée à la majorité des présents et représentés.

POUR : 65  
CONTRE : 1  
NUL : 1

Plus aucun point n'étant inscrit à l'Ordre du Jour, la séance est levée à 0 heure 30.

Article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 :

"Les actions ayant 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".

Président de séance :

Premier Assesseur :

Deuxième Assesseur :

Madame FRANK

Madame VILLAIN

Madame WROBLESKI