



CABINET LOISELET PERE FILS ET F.DAIGREMONT  
 Société Anonyme au Capital de 1.000.000 F  
 4 rue du 8 Mai 1945 - BP 120 - 92313 SEVRES CEDEX  
 ADMINISTRATEURS DE BIENS  
 TEL. : 45.34.75.48  
 \*\*\*\*\*

Garantie SOCAMAB  
 18 rue Beaurepaire  
 75010 PARIS

Siège Social  
 33-35 rue de Passy  
 75782 PARIS CEDEX 16

CP = G 0531 - T 0953  
 Préfecture de Police

RC PARIS B 542061015  
 Siret 54206101500013

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
 SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES  
 RESIDENCE "COTTAGES DE CRESSELY"  
 MAGNY LES HAMEAUX  
 78470 - SAINT REMY LES CHEVREUSE

Ce vendredi onze avril mil neuf cent-quatre-vingt-six, sur convocation régulière du Cabinet LOISELET Père-Fils et F. DAIGREMONT, se sont réunis les Copropriétaires de la Résidence "COTTAGES DE CRESSELY" - MAGNY LES HAMEAUX - 78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE.

Ceux-ci, Salle de la M.J.C - Rue Hodebourg à CRESSELY, étaient appelés à délibérer sur l'Ordre du Jour et son Additif suivants :

1. Rapport du Conseil Syndical ;
2. Approbation des comptes de l'exercice 1985 ;  
1ERE RESOLUTION
3. Quitus de sa gestion au Syndic pour la même période ;  
2EME RESOLUTION
4. Election des Membres du Conseil Syndical ;  
3EME RESOLUTION
5. Renouvellement du mandat du Syndic et vote de ses honoraires ;  
4EME RESOLUTION
6. Approbation du budget prévisionnel ordinaire ;  
5EME RESOLUTION
7. Autorisation du Conseil Syndical d'engager 10 % du budget prévisionnel approuvé ;  
6EME RESOLUTION
8. Suite à donner à la Résolution N° 10 de l'Assemblée Générale du 18 MARS 1983 ;  
7EME RESOLUTION  
ADDITIF
9. Répartition des charges concernant les terrains aménagés (placettes)  
8EME RESOLUTION



La feuille de présence, émargée à l'entrée en séance, fait apparaître que 75 Propriétaires sont présents ou représentés.

PROPRIETAIRES ABSENTS ET NON REPRESENTES

M. ou Mme HALNAIS - ANNENKOFF - BACH - BOET - BOICHUT - BOURRON -  
 boy - BREGEON - CANICIO - CASAGRANDE - CHALESLE -  
 CROIX MARIE DL - CROIX MARIE D - D'HUART - DEFEUILLEY -  
 DELAPIERRE - DELCOURT - DELPONTE - DENIS - DIEULOT -  
 DREANO - ETIENNE - GUIFFANT - GEORGE - GERMAIN - GONTIER -  
 GRAFF - LABATUT - LAGORGETTE - LANIWERLIN - LASQUELLEC -  
 MORELOS - LE CORNO - LE FAURESTIER - LINDENHER - MARCHAND -  
 MICHEL - PETEVIN - QUESTIER - RICARD C - SEGUIN - SONET -  
 TESSIER - TESTE - THIRIFAYS - VANGERMEZ - VAURES - VINCENT -  
 WROBLEWSKI.

Le quorum étant atteint, l'Assemblée Générale peut valablement délibérer sur l'Ordre du Jour et son Additif.

L'Assemblée, à l'unanimité, constitue son bureau comme suit :

- Président de séance : Monsieur FABER
- Scrutateur ..... : Monsieur FAIDHERBE
- Scrutateur ..... : Monsieur RICARD
- Secrétaire ..... : Monsieur CHIFFLART, représentant le Cabinet LOISELET/DAIGREMONT.

Il est mis à la disposition des Propriétaires présents :

- \* le registre des Assemblées Générales (Procès-Verbaux) ;
- \* les statuts de l'Association ;
- \* un exemplaire de la convocation ;
- \* la feuille de présence, dûment émargée ;
- \* les justificatifs des remises et envois des convocations ;
- \* les justificatifs des dépenses de l'année 1985.

RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL

\*\*\*\*\*

Monsieur FABER, Président du Conseil Syndical, fait un rapport des activités du Conseil Syndical durant l'exercice écoulé.

Au cours de son intervention, il donne la parole à Monsieur CHIFFLART pour informer les Propriétaires présents sur l'état actuel des procédures (appel concernant les maifaçons et cassation concernant la pollution des mares du Domaine BUREAU).

Monsieur CHIFFLART a été le destinataire d'un rapport de Maître CROUE.



Il en donne lecture, de même que celle des conclusions de Maître CROUE pour la procédure en appel.

Puis, il porte à la connaissance de l'Assemblée que la Société "BOVIS FRANCE" est en grande difficulté - quoique n'ayant pas déposé son bilan.

Il a été demandé à l'Avocat de prendre toutes mesures conservatoires, afin de protéger les intérêts des Propriétaires.

Un rendez-vous est organisé, le 22 avril prochain entre l'Avocat et les représentants des COTTAGES - afin de déterminer la marche à suivre.

D'autre part, Madame FRANCK précise que l'affaire suivie précédemment par Maître LATRILLE (ex-associé de Maître CROUE, mais qui a quitté le Cabinet) a été reprise par Maître CROUE.

L'Assemblée demande à Monsieur CHIFFLART de contacter Maître LATRILLE pour connaître sa position, s'il lui était demandé de reprendre le dossier.

Ce problème important étant clos, le sujet "Travaux et Perspectives" est abordé par le Président et Monsieur FAIDHERBE.

Il concerne :

#### TRAVAUX REALISES

Aménagement des bacs à sable ; réparation de la voirie ; pose de la barrière à l'entrée du Domaine.

#### TRAVAUX PREVUS POUR 1986

Cloture du fond du Domaine entre celui-ci et la propriété de Monsieur BURAUD ; achat d'une tondeuse (en remplacement de celle dérobée, l'été dernier) plus performante.

#### TRAVAUX PREVUS POUR 1987

Réparation des portes des édicules où sont situés les divers compteurs, la pose de boîtes aux lettres (en batteries ou sous les préaux) sur demande de l'Administration et le démoussage des toitures des garages.

Le rapport de Monsieur FABER terminé, quelques remarques sont faites - notamment sur les problèmes de retenue d'eau sur le bac à sable de la placette numéro 5 (le Conseil fera le nécessaire pour faciliter, par quelques travaux, l'écoulement de cette eau qui stagne après chaque pluie) et sur la nécessité de nettoyer les façades de certains pavillons.

A ce sujet, il est rappelé qu'un essai de nettoyage par un système type "KARCHER" a été fait sur l'édicule EDF - essai qui a donné un résultat positif.

#### APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 1985

\*\*\*\*\*

Monsieur RICARD, qui a vérifié les comptes avec Mesdames FRANCK et BOURY, donne des détails sur les travaux de contrôle - sur les demandes de rectifications faites auprès du Cabinet LOISELET/DAIGREMONT.



Il souhaite que les comptes de l'exercice 1986 soient mieux présentés.

Il donne des précisions sur les dépassements de charges et il demande au Syndic les justifications des charges élevées du poste "Administration", dues - en grande partie - aux frais de photocopies.

Monsieur CHIFFLART explique que le dépassement provient du fait que les prestations hors gestion normale sont à présent chiffrées, étant donné les faibles augmentations des honoraires (2 % en moyenne par an) durant les trois années passées.

Vote de la première Résolution.

PREMIERE RESOLUTION

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 1985 au 31 DECEMBRE 1985 - arrêtés à la somme de Francs 500 171,40 - en leur présentation, teneur et répartition.

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

POUR : 74  
CONTRE : 1

QUITUS DE GESTION A DONNER AU SYNDIC POUR LA MEME PERIODE

Monsieur MICHAUD demande que la question du quitus soit reportée en fin de réunion.

La collecte des bulletins de vote ayant déjà grandement commencé lors de cette demande, celle-ci ne peut être retenue.

Vote de la deuxième Résolution.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, compte-tenu de ce qui précède, donne quitus de gestion au Cabinet LOISELET Père-Fils et F. DAIGREMONT pour la période du 1ER JANVIER 1985 au 31 DECEMBRE 1985.

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

POUR : 74  
NON EXPRIME : 1



## ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

\*\*\*\*\*

MM MARINA - TOUTAIN ne se représentent pas.

Mmes BOURY - FRANCK - PERROT - SIMON

MM FABER - FAIDHERBE - HORAIST - KURINCKX - MADEC - RICARD  
acceptent de renouveler leurs mandats.

MM PAILLER - AKIMOFF présentent leurs candidatures.

## TROISIEME RESOLUTION

\*\*\*\*\*

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

\* Mmes BOURY - FRANCK - PERROT - SIMON

\* MM FABER - FAIDHERBE - HORAIST - KURINCKX - MADEC - RICARD -  
PAILLER - AKIMOFF,

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

POUR : 68  
CONTRE : 5  
BULLETS NULS : 2

## RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC ET VOTE DE SES HONORAIRES

\*\*\*\*\*

Vote de la quatrième Résolution.

## QUATRIEME RESOLUTION

\*\*\*\*\*

L'Assemblée Générale, constatant que le mandat du Cabinet LOISELET  
Père-Fils et F. DAIGREMONT, voté pour une durée d'une année, lors de  
l'Assemblée Générale du 15 MARS 1985, est arrivé à expiration,  
renouvelle le mandat du Syndic jusqu'à l'Assemblée Générale qui  
statuera sur les comptes de l'exercice 1986.

L'Assemblée Générale approuve les honoraires forfaitaires arrêtés à la  
somme de Francs 47 000,00 (honoraires gestion normale, honoraires hors  
gestion - excepté vacations pour procédures, expertises, photocopies,  
timbres - excepté pour envois de convocations et Procès-Verbaux) pour  
l'exercice du 1ER JANVIER 1986 au 31 DECEMBRE 1986.

Les vacations se tenant après les heures de bureau seront facturées sur  
la base de 300,00 F. TTC de l'heure par employé du Cabinet présent.

\* Frais de photocopies :

. de 1 à 50 exemplaires..... 1,45 F. TTC

. au-dessus de 50 exemplaires = 0,90 F. TTC

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

POUR : 69  
CONTRE : 6



## APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL ORDINAIRE

\*\*\*\*\*

Monsieur RICARD reprend la parole pour commenter le budget présenté avec la convocation et il suggère d'y apporter des modifications.

En effet, le Conseil - lors de sa dernière réunion - a estimé que certains postes étaient sous estimés.

Ce sont :

- \* le poste "matériel de jardin", qui doit être augmenté de 20 000,00 F. (achat d'une nouvelle tondeuse) ;
- \* le poste "honoraires de gestion exceptionnels" : + 5 000,00 F. ;
- \* augmentations des postes EDF, Administration et Jardins - respectivement de 1 000,00 F., 3 000,00 F. et 1 000,00 F..

Monsieur RICARD rappelle que la quote-part de chaque pavillon, pour l'année 1985, en ce qui concerne les travaux exceptionnels (barrière ; voirie ; espaces verts), s'élevait à 1 450,00 Francs.

Pour 1986, cette quote-part (travaux de clôture au fond du Domaine) atteindra seulement 130,00 Francs.

Vote de la cinquième Résolution.

### CINQUIEME RESOLUTION

\*\*\*\*\*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés, approuve le budget prévisionnel ordinaire pour l'exercice du 1ER JANVIER 1986 au 31 DECEMBRE 1986 - d'un montant de Francs 346 200,00 - à appeler trimestriellement et d'avance.

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

POUR : 73  
CONTRE : 2

L'Assemblée est informée que le coût de l'installation de la clôture au fond du Domaine (déjà approuvée à une précédente Assemblée) fera l'objet d'un appel spécial.



AUTORISATION DU CONSEIL SYNDICAL D'ENGAGER 10 % DU BUDGET PREVISIONNEL  
 APPROUVE\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*

Vote de la sixième Résolution.  
 SIXIEME RESOLUTION  
 \*\*\*\*\*

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

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

POUR : 67  
 CONTRE : 7  
 VOTE NUL : 1

SUITE A DONNER A LA RESOLUTION N° 10 DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU  
 18 MARS 1983\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*

Cette question instaure une délibération animée, certains s'étonnant que l'on revienne sur une décision prise par une précédente Assemblée - laquelle n'a pas été suivie d'effets ; d'autres estimant que le litige provient d'un malentendu lors des travaux de réfection des voies piétonnes.

Vote de la septième Résolution.  
 SEPTIEME RESOLUTION  
 \*\*\*\*\*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés, revient sur la décision prise par la dixième Résolution de l'Assemblée Générale du 18.03.1983 (imputation d'une somme de Francs 1 468,50 à un Copropriétaire - se référant à des travaux de voirie supplémentaires) et décide de répartir cette somme au prorata des cent-vingt-quatre pavillons des COTTAGES (F. 11,83 par pavillon).

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

POUR : 51  
 CONTRE : 22  
 VOTES NULS : 2

REPARTITION DES CHARGES CONCERNANT LES TERRAINS AMENAGES (PLACETTES)  
 \*\*\*\*\*

Avant que l'Assemblée délibère, Monsieur CHIFFLART donne lecture de la lettre de Monsieur MICHAUD - demandant que la répartition des charges soit conforme à celle déterminée par les statuts, à savoir que chaque placette devrait supporter ses propres frais d'entretien et - qu'en conséquence - il ne devrait pas régler sa quote-part de travaux sur le réaménagement des placettes, arguant qu'il n'y a eu aucune intervention sur la placette où est situé son pavillon.

Monsieur CHIFFLART avait répondu, sur la foi d'affirmations verbales, en argumentant le fait qu'une décision avait été prise par les Propriétaires pour que tous les frais communs soient répartis à l'ensemble des pavillons (124 parts égales),

Malheureusement, la preuve de cette décision n'a pas encore été retrouvée à ce jour.

Madame FRANCK fait des recherches en ce sens.

Le Président de séance intervient pour signaler :

- 1° - que cette répartition commune existe depuis quinze années et qu'elle n'a jamais été contestée, ni remise en cause jusqu'à l'Assemblée présente ;
- 2° - qu'il en est de même pour les quitus successifs ;
- 3° - que le fait de revenir à la répartition définie par les statuts augmenterait les frais de gestion (sept répartitions au lieu d'une d'où difficultés à répartir les frais de Monsieur DOS SANTOS et les dépenses communes, etc...);
- 4° - l'interdiction qui serait faite aux enfants de la placette où réside Monsieur MICHAUD de venir jouer sur les autres placettes ;
- 5° - la remise en cause de la solidarité des 124 Propriétaires les uns envers les autres.

La discussion terminée, l'Assemblée procède au vote de la huitième Résolution.

#### HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les avis et exposés, décide de conserver la répartition des charges communes telle qu'elle a été faite depuis le début de fonctionnement des COTTAGES DE CRESSELY.

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

POUR : 73  
CONTRE : 2

Plus aucune question n'étant inscrite à l'Ordre du Jour, la séance est levée à 0 heure 35.

Président de séance : Monsieur FABER  
Premier Assesseur : Monsieur FAIDHERBE  
Deuxième Assesseur : Monsieur RICARD  
Secrétariat : Monsieur CHIFFLART