



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

CP = G 0531 - T 0953
Préfecture de Police

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

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 trois avril mil neuf cent-quatre-vingt-sept, 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 1986 ;
1ERE RESOLUTION
3. Quitus de gestion à donner au Syndic pour la meme 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. Point sur la procédure ;
9. Nettoyage des parties communes, avec location ou achat de matériel "ad hoc" ;
7EME RESOLUTION ET 7EME RESOLUTION BIS
10. Création d'un fonds de réserve pour réfection de la voirie ;
8EME RESOLUTION ET 8EME RESOLUTION BIS
11. Création d'une enveloppe (60 000,00 Francs) pour réparation ou changement éventuel des portes des édicules extérieurs, où se trouvent



- les compteurs gaz ;
9^{EME} RESOLUTION
12. Aménagement de l'entrée du Domaine ;
10^{EME} RESOLUTION
13. Remplacement des dalles béton des regards où se trouvent les compteurs d'eau par des trappes métalliques (mise en conformité des accès pour relevés des compteurs pour raison de sécurité) ;
11^{EME} RESOLUTION
ADDITIF
14. Répartition des charges de Copropriété.
12^{EME} RESOLUTION

La feuille de présence, émargée à l'entrée en séance, fait apparaître que 81 Propriétaires sur 124 sont présents ou représentés - lorsque tous les présents ont signé au fur et à mesure de leur arrivée.

PROPRIETAIRES ABSENTS ET NON REPRESENTES

=====

M. ou Mme HALNAIS - ANNENKOFF - BACH - BEAUFILS - BOET - BREGEON - CASAGRANDE - CASTRO LOPES - CAVASSE - CROIX MARIE DL - CROIX MARIE D - DEFEUILLEY - DELAPIERRE - DESSAUX - ERNANDES ETIENNE - GUIFFANT - GAUGAIN - GEORGE - GERMAIN - GRAFF - GRIERSON - GUERIER - GUILLEMIN - JOUVE G - LAGORGETTE - LANDWERLIN - LE CORNO - LINDENEHER - MARCHAND - PAILLER - PICHON - QUESTIER - RAULT - RICARD - SCHRANTZ - SIMON - TABART - TESSIER - TESTE - VAURES - VINCENT - WROBLESKI.

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 : Madame FRANCK
- . Scrutateur : Monsieur FAIDHERBE
- . 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 Syndicale Libre ;
- * un exemplaire de l'Ordre du Jour et de son Additif ;
- * la feuille de présence, dument émargée à l'entrée en séance ;
- * les justificatifs des remises des convocations ;
- * les justificatifs des dépenses de l'année 1986.



RAPPORT MORAL DU CONSEIL SYNDICAL

Monsieur FABER, Président du Conseil Syndical, présente le rapport moral du Conseil - ses actions durant l'exercice 1986 et les prévisions de travaux qui seront présentées, plus tard, à l'approbation des présents et représentés.

Monsieur AKIMOFF détaille les travaux d'électricité déjà faits et ceux à effectuer sur l'installation électrique pour que cette dernière fonctionne normalement.

Monsieur MICHAUD demande si l'Additif à l'Ordre du Jour concernant la répartition des charges de Copropriété peut être abordé en début de séance, avant toutes les autres questions.

Le Président de séance décide de respecter l'ordre chronologique des questions inscrites à l'Ordre du Jour et de son Additif.

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 1986

Le Président de séance donne la parole à Monsieur RICARD, représentant la Commission Comptable.

Celui-ci donne des détails sur les dépenses effectuées et sur le solde des travaux d'installation de la barrière d'entrée.

Il fait ressortir des pourcentages entre les deux derniers exercices ; les dépenses ayant été moindres que le budget approuvé lors de la dernière Assemblée Générale.

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 dans leur intégralité et sans réserve les comptes de gestion pour l'exercice du 01.01.1986 au 31.12.1986 - arrêtés à la somme de Francs 366 178,07 - ainsi que la répartition qui en a été faite entre les Copropriétaires.

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

POUR	: 71
CONTRE	: 2
ABSTENTIONS	: 3
NUL	: 1

QUITUS DE GESTION A DONNER AU SYNDIC POUR LA MEME PERIODE

Vote de la deuxième Résolution.



DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, compte-tenu de ce qui précède, donne quitus entier et définitif de sa gestion au Cabinet LOISELET Père-Fils et F. DAIGREMONT pour la période du 01.01.1986 au 31.12.1986.

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

POUR : 69
 CONTRE : 4
 ABSTENTIONS : 4
 NUL : -

ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Mme SIMON

MM FABER - RICARD - PAILLER - MADEC - HORAIST
 ne se représentent pas.

Mmes BOURY - FRANCK - PERROT

MM AKIMOFF - FAIDHERBE - KURINCKX
 acceptent de renouveler leur mandat.

MM BOY - VALLOT - PUYMEAN - CHIEZE - HONNONS
 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

* MM AKIMOFF - FAIDHERBE - KURINCKX - BOY - VALLOT - PUYMEAN - CHIEZE
 HONNONS.

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

POUR : 71
 CONTRE : 3
 ABSTENTIONS : 3
 NUL : -

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC ET VOTE DE SES HONORAIRES

Le Président de séance souhaite que le Cabinet LOISELET/DAIGREMONT donne, pour 1987, des prestations plus fournies que celles de l'année 1986 notamment pour le suivi des travaux et les visites périodiques des "Cot tages".



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 11 AVRIL 1986, est arrivé à expiration, renouvelle le mandat du Syndic jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 1987.

L'Assemblée Générale approuve les honoraires forfaitaires arrêtés à la somme de Francs 47 500,00 (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 1987 au 31 DECEMBRE 1987.

Les vacations se tenant après les heures de bureau seront facturées sur la base de 305,00 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	: 53
CONTRE	: 17
ABSTENTIONS	: 7
NUL	: -

APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL ORDINAIRE

Monsieur RICARD reprend la parole et fournit des explications sur les montants prévus à chaque poste du budget.

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 1987 au 31 DECEMBRE 1987 - d'un montant de Francs 348 000,00 - à appeler trimestriellement et d'avance.

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

POUR	: 73
CONTRE	: 5
ABSTENTION	: 1
NUL	: -



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 pour dépenses supplémentaires.

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

POUR : 69
 CONTRE : 9
 ABSTENTION : 1
 NUL : -

POINT SUR LA PROCEDURE

Monsieur AKIMOFF, Responsable de la Commission "Juridique", donne des précisions sur le suivi des procédures "Appel" et "Cassation" et donne des détails sur la dernière réunion organisée chez Maître CROUE.

Procédure d'Appel :

L'affaire, plaidée le 03.03.1987, a été mise en délibéré jusqu'au début du mois de MAI 1987 (l'arrêt sera rendu probablement le 04.05.1987) Néanmoins, la grosse de l'arrêt ne sera pas délivrée avant les vacances judiciaires.

Procédure de Cassation :

L'affaire a été plaidée et nous attendons la décision d'arrêt. Selon le résultat du jugement, la récupération de nos fonds devra se faire par voie d'Huissier.

NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES, AVEC LOCATION OU ACHAT DE MATERIEL "AD HOC"*****

Afin de faire nettoyer les parties communes par l'homme d'entretien, il est proposé à l'Assemblée soit de louer - soit d'acquérir - un matériel type "KARCHER".

Vote de la septième Résolution.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve la location d'un appareil "ad hoc" pour le nettoyage des parties communes.

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



POUR : 13
 CONTRE : 64
 ABSTENTIONS : 3
 NUL : -

Vote de la septième Résolution Bis.

SEPTIEME RESOLUTION BIS

Dans le cas où la précédente Résolution ne serait pas approuvée, l'Assemblée Générale approuve l'acquisition - pour un montant approximatif de Francs 12 000,00 TTC - d'un appareil "KARCHER" pour le nettoyage des parties communes des COTTAGES.

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

POUR : 34
 CONTRE : 43
 ABSTENTIONS : 3
 NUL : -

CREATION D'UN FONDS DE RESERVE POUR REFECTION DE LA VOIRIE

Monsieur FAIDHERBE, Responsable de la Commission "Travaux", informe les présents que le revêtement de la voie d'accès et surtout celui des aires de stationnement devant les garages est en mauvais état et s'est considérablement dégradé durant les derniers grands froids.

Il estime que le cout des travaux s'élèvera approximativement à Francs 250 000,00 (par pavillon = Francs 2 016,00) et que, pour financer ces travaux, il serait souhaitable de créer un fonds de réserve - afin que la quote-part de chaque pavillon dans le cout soit appelée en plusieurs trimestres et l'argent ainsi récolté placé dans un Compe Epargne Copropriété, basé sur les memes options qu'un Compte Epargne Logement individuel.

Plusieurs suggestions sont développées pour ce financement et, après délibération, l'Assemblée procède au vote de la huitième Résolution.

Vote de la huitième Résolution.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve la création d'un fonds de réserve pour la réfection future du revêtement de l'Avenue C. N. Ledoux et des emplacements devant les garages.

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

POUR : 55



CONTRE : 23
 ABSTENTIONS : 2
 NUL : -

Avant le vote de la huitième Résolution Bis, l'Assemblée délibère pour déterminer le montant des appels trimestriels à prévoir (Francs 150,00 200,00 ou 300,00) par trimestre.

Le résultat du vote est :
 * Francs 300,00 = 11 POUR
 * Francs 200,00 = 24 POUR
 * Francs 150,00 = 25 POUR

Vote de la huitième Résolution Bis.

HUITIEME RESOLUTION BIS

Dans le cas où la précédente Résolution serait approuvée, l'Assemblée Générale - après en avoir délibéré - autorise le Syndic, en accord avec le Conseil Syndical - et pour alimenter ce fonds de réserve - à appeler pour l'exercice 1987 - une somme de Francs 150,00 par pavillon et par trimestre ; les sommes récupérées étant placées sur un compte spécial productif d'intérêts.

POUR : 60
 CONTRE : 20
 ABSTENTION : -
 NUL : -

CREATION D'UNE ENVELOPPE (60 000,00 Francs) POUR REPARATION OU CHANGEMENT EVENTUEL DES PORTES DES EDICULES EXTERIEURS, OU SE TROUVENT LES COMPTEURS GAZ*****

Monsieur KURINCKX, chargé au sein de la Commission Technique des problèmes posés par la détérioration des portes en bois des édicules où se trouvent les compteurs d'électricité et de gaz, fait un exposé sur ce sujet.

Il estime que l'état des menuiseries nécessite une réfection totale et il suggère de faire les travaux en une seule intervention, pour un cout de Francs 158 720,00 TTC.

D'autres propositions sont faites, notamment celle d'effectuer les travaux sur trois exercices, avec 6 % environ à prévoir en plus sur les 158 720,00 Francs pour étalement des travaux sur trois ans.

L'Assemblée délibère sur ce choix et sur les sommes annuelles à payer: (sur trois exercices = Francs 485,00 par an ; travaux en 1987 = Francs 1 280,00).

Les résultats du vote sont :



* pour une exécution sur trois exercices, pour un montant annuel de Francs 485,00

. POUR	: 35
. CONTRE	: 24
. ABSTENTION	: -
. NUL	: -

* pour une exécution immédiate en 1987, pour un montant de Francs 1 280,00

. POUR	: 16
. CONTRE	: -
. ABSTENTIONS	: 2
. NULS	: 2

Vote de la neuvième Résolution.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve la création d'une enveloppe pour effectuer la réfection totale des portes des édifices extérieurs où se trouvent les compteurs gaz.

POUR	: 51
CONTRE	: 24
ABSTENTIONS	: 2
NULS	: 2

avec une exécution sur trois exercices, soit un montant annuel de 485,00 Francs par pavillon pour la première année.

AMENAGEMENT DE L'ENTREE DU DOMAINE

Monsieur FABER indique les raisons de cet aménagement, à savoir empêcher les voitures de passer sur le trottoir lorsque le portail est fermé.

Vote de la dixième Résolution.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve la création d'une enveloppe de 25 000,00 Francs pour l'aménagement de l'entrée du Domaine.

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

POUR	: 48
CONTRE	: 27
ABSTENTIONS	: 4
NUL	: -



REPLACEMENT DES DALLES BETON DES REGARDS OU SE TROUVENT LES COMPTEURS
 D'EAU PAR DES TRAPPES METALLIQUES (MISE EN CONFORMITE DES ACCES POUR RE
 LEVES DES COMPTEURS POUR RAISON DE SECURITE)*****

L'Assemblée décide d'attendre la mise en demeure de la nouvelle Société
 des Eaux pour effectuer des travaux de mise en conformité des regards
 où se trouvent les compteurs d'eau.

En conséquence, l'Assemblée ne procède pas au vote de la onzième Résolu
 tion.

REPARTITION DES CHARGES DE COPROPRIETE

Cette Résolution, inscrite à l'Ordre du Jour sans que le Conseil Syndi-
 cal puisse préparer le débat, soulève l'étonnement d'une partie de
 l'Assemblée.

En effet, sur le meme sujet du mode de répartition des charges, l'As-
 semblée Générale de l'an passé (11 AVRIL 1986) s'est déjà prononcée se-
 lon le vote de la Résolution présentée ci-dessous :

Vote de la douzième Résolution.

DOUZIEME 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".

POUR : 73
 CONTRE : 2
 ABSTENTIONS : -
 NUL : -

Le Président rappelle à Monsieur MICHAUD qu'à l'époque où il était Mem-
 bre du Conseil Syndical et donc chargé d'assister le Syndic dans la ges-
 tion du Domaine, il n'est pas intervenu dans un sens différent.

Une vive discussion s'engage sur l'intérêt de voer la nouvelle Résolu-
 tion proposée.

Aucun autre texte ne peut etre mis au point au cours de l'Assemblée.

De nombreux Propriétaires décident alors de quitter l'Assemblée et au-
 cun vote ne peut valablement avoir lieu.

Plus aucune question n'étant inscrite à l'Ordre du Jour, la séance est
 levée à 2 heures 10.

Président de séance : Monsieur FABER

Premier Assesseur : Madame FRANCK

Deuxième Assesseur : Monsieur FAIDERBE

Secrétariat : Monsieur CHIFFLART