



Cabinet LOISELET Père Fils et F. DAIGREMONT
ADMINISTRATEURS DE BIENS
Société Anonyme au Capital de 1.000.000 FRF
4, RUE DU 8 MAI 1945
92310 SEVRES
TEL: (1) 45 34 75 48

GARANTIE SOCAMAB
18, rue Beaurepaire
75010 PARIS

Siège Social
12, rue Chernoviz
75016 PARIS

CP = G. 0351 - T. 0953
Préfecture de Police

RC PARIS B 542061015
SIRET 54206101500013

Procès-Verbal d'Assemblée Générale
COTTAGES DE CRESSELY
AVENUE CLAUDE NICOLAS LEDOUX
78470 - ST REMY LES CHEVREUSES

Ce Vendredi 17 Mars 1989, à 20 Heures, les Copropriétaires de l'immeuble COTTAGES DE CRESSELY, AVENUE CLAUDE NICOLAS LEDOUX à ST REMY LES CHEVREUSES (78470), se sont réunis en Assemblée Générale.

Ceux-ci, M.J.C. Rue Hodebourg à Cressely, étaient appelés à délibérer sur l'ordre du jour suivant:

- Rapport du Conseil Syndical.
- Approbation des comptes pour la période du 1/01/1988 au 31/12/1988.
- Quitus de gestion au Syndic pour la même période.
- Vote du budget ordinaire et fixation des dates d'échéances.
- Renouvellement du mandat du Syndic et fixation de ses honoraires.
- Renouvellement du Conseil Syndical .
- Jour de consultation des comptes
- Examen des travaux à réaliser et vote du budget correspondant:
 - . Réfection du cablage électrique des lampadaires des placettes.
 - . Réfection des poteaux des garages.

La feuille de présence, émargée à l'entrée en séance, fait ressortir que: 79/124èmes sont présents ou représentés.
Soit 79 propriétaires.



Sont absents et non représentés: MM: ALBIENTZ, HALNAIS, ANNENKOFF, BEAUFILS, BOICHUT, BRESSON, CADOR, CASAGRANDE, CHEKROUN, COHEN, DIEULOT, DREANO, DUBOIS, FABER, GUIFFANT, GAUCHET, GEORGE, GONTIER, GRAFF, GRIERSON, HONNONS, JOUYE, JOUYE GERARD, LANDWERLIN, LASQUELLEC, LE CORNO, LEHOUX, LINDENEHER, MARTIN, MENEZ, PAILLER, PARISE, PINIER, PUIMEAN, QUESTIER, RAULT, ROLLAND, SCHRANTZ, TABART, TERTEAUX, TESSIER, LANGERMEZ, YAURES, VINCENT, WROBLEWSKI.

Mr CHIFFLART qui prend sa retraite présente Mr BILLON qui va le remplacer

et la séance est ouverte à 21 heures, par l'élection du bureau qui se compose comme suit:

- Président: MR KURINCKX
- Assesseurs: ME FRANCK
MR LORDON
- Secrétaire: Monsieur Daniel BILLON, représentant le Cabinet LOISELET Père, Fils et F. DAIGREMONT.

RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL.

Le rapport du conseil syndical est reproduit in extenso à la fin du présent procès verbal.

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

RESOLUTION N°1 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 1^{er} Janvier au 31 Décembre 1988, en leur teneur, présentation et répartition.

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

**POUR: 78
CONTRE: 1**

QUITUS DE GESTION AU SYNDIC

RESOLUTION N°2 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 OU REPRESENTEES.

**POUR: 75
ABSTENTION: 4**



BUDGET DE FONCTIONNEMENT

RESOLUTION N°3 L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice 1989 à la somme de: 317.300,- 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 et 1° Octobre 1989.

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 OU REPRESENTEES.

POUR: 78
NUL: 1

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC - HONORAIRES

RESOLUTION N°4 L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, renouvelle le mandat du Cabinet LOISELET Père, Fils et F. DAIGREMONT comme Syndic de la Résidence, pour une période de un an, et ce jusqu'à l'Assemblée Générale qui pourra valablement statuer sur les comptes de l'exercice 1989.

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

POUR: 72
CONTRE: 3
ABSTENTION: 3
BLANC: 1

RESOLUTION N°5 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 1989, sont fixés à la somme nette T.T.C. de Frs: 51.500,- (49.500,- 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 est rappelé, pour mémoire, en annexe à la convocation.

L'Assemblée décide par ailleurs que tous les frais engagés pour le recouvrement des charges impayées seront facturés directement aux copropriétaires retardataires (frais de rappel, lettres recommandées justifiées, honoraires d'Avocat et d'Huissier, honoraires du Syndic, etc...).

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

POUR: 67
CONTRE: 6
ABSTENTION: 6



RENOUVELLEMENT DU CONSEIL SYNDICAL

RESOLUTION N°6 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 les comptes de l'exercice 1989:

Mes: BOURY, FRANCK

Mrs: BALASSE, FEULYARCH, KURINCKX, LORDON, TRAISNEL, YALLOT.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DES PERSONNES PRÉSENTES OU REPRÉSENTÉES.

POUR: 78

CONTRE: 1

JOUR DE CONSULTATION DES COMPTES

RESOLUTION N°7

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, fixe le jour de consultation des comptes du Syndicat des copropriétaires, au Lundi ouvré précédent la tenue de l'Assemblée Générale.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DES PERSONNES PRÉSENTES OU REPRÉSENTÉES.

POUR: 77

CONTRE: 1

ABSTENTION: 1

BUDGET TRAVAUX

RESOLUTION N°8 L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de la réalisation des travaux suivants.

• Réfection du cablage électrique des lampadaires des placettes suivant devis de la Société STPEE pour un montant approximatif des FRS 22.000,-

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DES PERSONNES PRÉSENTES OU REPRÉSENTÉES.

POUR: 78

CONTRE: 1

RESOLUTION N°9

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de la réalisation des travaux suivants.

• Réfection des poteaux de soutien des garages suivant proposition de l'entreprise MICHEL 8, Rue Victor Hugo 78470 Saint Remy Les Chevreuses:
Pour un montant de FRS 15.000,- pour l'ensemble des poteaux defectueux.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DES PERSONNES PRÉSENTES OU REPRÉSENTÉES.

pour 77 contre 2



POUR: 77
CONTRE: 2

-Le montant des travaux pour l'année 1989, par pavillon y compris le solde des travaux pour la pose des portes des compteurs sera donc d'environ 800,- francs.

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 24 Heures .

Article 42 al.2 de la Loi du 10 Juillet 1965

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblée 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.

PRESIDENT
MR KURINCKX

ASSESEURS
ME FRANCK MR LORDON

SECRETARE
DANIEL BILLON



RAPPORT MORAL DU CONSEIL SYNDICAL

Mr KURINCKX, Président du Conseil Syndical donne la parole à Me FRANCK pour faire le point des procédures en cours.

a) PROCEDURES

1°) REFERE

- Lors de l'Assemblée Générale 1988, Me FRANCK avait donné les résultats du jugement du 08/07/87. Or au cours du dernier entretien avec Maître CROUE (notre avocat) il a été précisé que l'Association Syndicale des Cottages de Cressely et les 124 propriétaires, la Sté BOYIS et l'U.C.P. étaient condamnés "in solidum" ce qui veut dire que nous devons payer les pourcentages qui nous sont attribués, en totalité, à charge pour nous de récupérer les sommes dues par la BOYIS et l'U.C.P.

- En ce qui concerne la somme de 680.239,- qui nous a été allouée pour la remise en état des canalisations eaux usées/ eaux pluviales, il faut repasser au Tribunal pour cette somme qui nous avait été allouée lors du précédent jugement, prise en compte à nouveau.

2°) CASSATION

- Suite au jugement rendu le 27/01/88, il faut maintenant essayer de récupérer les sommes qui nous sont allouées. Il est bon de rappeler que le travail de Maître CROUE s'arrête dès que le jugement est terminé. D'autre part Maître DEMOUSSEE (notre huissier), fait le nécessaire pour délivrer les commandements à payer, mais c'est nous qui devons retrouver la trace de la Sté BOYIS- ce qui n'est pas le plus facile.

Plusieurs adresses ont été proposées sans résultat; mais suite à un article relevé dans un journal, il a été trouvé une Sté BOYIS COPRA SA, et Maître DELMOUSSEE pense qu'il va peut-être être possible de faire payer la BOYIS sur les parts qu'elle a sûrement apportées dans cette société. Affaire à suivre.....!

Par ailleurs, le Conseil des Cottages avait fait écrire une lettre au Batonnier du Tribunal de Paris pour lui demander comment faire pour se procurer l'adresse de la BOYIS. Il nous a été répondu que pendant le procès les Avocats de la BOYIS auraient dû signaler la nouvelle adresse de la BOYIS. ce qui n'a pas été fait. Il y a donc "vice de forme" et Me FRANCK a fait demander à Maître CROUE de faire le nécessaire immédiatement auprès du Tribunal. Nous attendons le résultat.

3°) COMPTE CARPA

- Nous nous occupons actuellement de récupérer les sommes qui nous reviennent. Il faut cependant rappeler que les propriétaires qui n'ont pas payé les deux sommes qui nous avaient été demandées par Maître DUYAL, Huissier à Chevreuse, devront payer leur part malgré tout, d'une part au Cabinet LOISELET et DAIGREMONT, pour l'Association Syndicale des Cottages, d'autre part directement à la famille SUREAU, en tant que propriétaires. En ce qui concerne les propriétaires qui sont partis du domaine, (qui n'ont payé) et qui ont vendu leur pavillon, c'est l'acheteur qui devra payer ces sommes, à charge pour lui de régler le problème avec le vendeur.

4°) AFFAIRE LANDWERLIN

- Les époux LANDWERLIN ayant versé en plusieurs fois une somme totale de francs 5.151,61 sur le montant des charges qui sont dues soit au total 28.539,96 francs, l'affaire n'est toujours pas réglée car à chaque versement si petit soit-il, la vente par adjudication du pavillon est remise en cause. Il va falloir reprendre contact avec leur notaire, qui souhaitait un règlement à l'amiable, car le montant des charges impayées augmente tous les trimestres.

B) ETAT DES FINANCES

- Mr KURINCKX reprend les courbes utilisées lors de la précédente Assemblée Générale pour présenter l'évolution des charges depuis 1982 et les prévisions pour 1989. Les courbes montrent que l'assainissement du budget de fonctionnement s'est poursuivi puisque les dépenses 1988 ont été inférieures au budget. Les dépenses liées aux travaux ont été légèrement supérieures aux prévisions mais globalement les charges par pavillon ont été réduites de 126,00 francs.

- Pour 1989, le budget ordinaire et le montant des travaux sont globalement identiques à ceux de 1988.

- En ce qui concerne le compte épargne chaque copropriétaire qui a régulièrement effectué ses versements trimestriels dispose aujourd'hui de 1.050,00 francs (hors intérêts) ce qui permettrait à la copropriété d'engager des travaux pour un montant de 135.000,00 francs. Comme le compte n'est créancier que d'environ 93.000,00



francs, il est manifeste que certains copropriétaires n'ont pas versé leur quote-part, malgré la décision de l'Assemblée Générale de 1986. Bien entendu, lorsque des travaux seront décidés, ces derniers auront à payer la totalité de leur quote-part et ne toucheront aucun intérêts.

C°) TRAVAUX REALISES EN 1988

- Mr KURINCKX fait la liste de ces travaux et commente brièvement chacun d'eux:

- Bac à sable de la 5ème placette: après de nombreuses difficultés, une solution satisfaisante semble avoir été trouvée.

- Peinture des parties communes (décision de l'AG 1988) Après que le nettoyage seul et la peinture retenue initialement aient été déconseillés par les professionnels, le travail a été réalisé à l'aide d'une peinture polyte malheureusement légèrement plus claire que prévu.

- réfection des gouttières (décision de l'AG 1988) les réparations le long des pavillons ont été réalisées de façon satisfaisante, par contre l'entreprise n'a pas donné suite à notre demande d'effectuer diverses réparations sous les passages des préaux.

- Portes des compteurs au vu du devis de la deuxième tranche prévue en 1988, il est apparu que le budget global de 180.000,00 francs ne pourrait être tenu, après négociation avec l'entreprise, il a été décidé de réaliser les deux tranches restantes en une fois, le paiement étant étalé sur les exercices 1988 et 1989 (cout global 183.225,07 francs).

- Désinfection de bacs à sable: Cette opération sera répétée régulièrement (cout 2.700,00 francs).

- Réparation de l'électricité (1ère et 2ème placettes) de nombreuses pannes ont entraîné une dépenses de 10.000,00 francs ce qui explique la 8ème résolution soumise à la présente Assemblée.

- Jardinière du mur d'entrée: après de nombreuses péripéties, notre assurance vient de donner son accord, la réparation pourra donc être faite rapidement.

D°) DIYERS

- Le président du Conseil Syndical profite de la présence de nombreux copropriétaires pour évoquer quelques problèmes rencontrés au cours de l'année.

- de nombreuses voitures sont stationnées à l'entrée du domaine aux heures de sortie de l'école, des bornes seront placées pour éviter que des voitures stationnent près de la barrière.

- Il est rappelé que la vitesse est limitée à 20 KM/H dans le domaine. Des voitures et surtout des motos circulent à vitesse exéssives et mettent les enfants en danger. Par ailleurs il est rappelé que l'accès des placettes est interdit aux mobylettes.

- La propreté de locaux à poubelles laisse toujours à désirer. De même de nombreux chiens et chats errants ou non continuent de salir les parties communes et surtout les bacs à sable.

- Le relevé des portes de garages non peintes a été fait; Mr DOS SANTOS va commencer les peintures aux frais des copropriétaires concernés.

Il est également rappelé que les matériaux appartenant à la copropriété ne peuvent en aucun cas être emportés par les copropriétaires sans l'autorisation expresse du Conseil Syndical. En particulier, les anciennes portes de compteurs ont été emportées par deux copropriétaires, ce qui constitue une indécatesse inacceptable.