



LOISELET & DAIGREMONT

ADMINISTRATEURS DE BIENS
IMMOBILIER D'ENTREPRISE - IMMOBILIER RESIDENTIEL
TRANSACTIONS IMMOBILIERES - COURTAGE D'ASSURANCES

4 Rue du 8 Mai 1945
92310 SEVRES CEDEX 13
TELEPHONE: (1) 45 34 75 48
TELECOPIE: (1) 45 34 63 04

GARANTIE SOCAMAB
18, rue Beaurepaire
75010 PARIS

Société Anonyme
Capital 5 000 000 F
Siège Social
12, rue Chernoviz
75016 PARIS

Cartes professionnelles
G: 0531 - T : 0953
Préfecture de Police

Membres de la CNAB
Confédération Nationale
des Administrateurs de Biens
RC PARIS B 542061015
SIRET 54206101500013

Procès-verbal d'assemblée générale
LES COTTAGES DE CRESSÉLY
1 à 124 Avenue Claude Nicolas Ledoux
78114 - MAGNY LES HAMEAUX

Ce Vendredi 26 Mars 1993, à 20 Heures 30, les copropriétaires de l'immeuble LES COTTAGES DE CRESSÉLY, 1 à 124 Avenue Claude Nicolas Ledoux à MAGNY LES HAMEAUX (78114), se sont réunis en assemblée générale, à la MJC, rue Hedebourg à CRESSÉLY

Ceux-ci, étaient appelés à délibérer sur l'ordre du jour suivant:

- Rapport du conseil syndical.
- Approbation des comptes de l'exercice 1992.
- Quitus de gestion au syndic pour la même période.
- Examen des travaux à réaliser et vote du budget correspondant:
 - .Réfection de la voirie intérieure de la résidence.
 - .Réparation en partie des arceaux en bois des garages.
 - .Abattage de trois arbres dans le domaine.
- Vote du budget ordinaire 1993, et fixation des dates d'échéances.
- Décision à prendre sur l'ouverture ou non d'un compte bancaire séparé.
- Renouvellement du mandat du syndic et fixation de ses honoraires.
- Renouvellement du conseil syndical .
- Autorisation à donner à un copropriétaire.

La feuille de présence, émargée à l'entrée en séance, fait ressortir que: 76/ 124 èmes sont présents ou représentés. Soit 76 copropriétaires.

Sont absents et non représentés: MM: ABOU-ZAHAB, ALBIENTZ, ALLEMANDI, ANNENKOFF, BARBIER, BEAUFILS, CHEKROUN, COHEN, CROIX-MARIE, DELPIERRE, DENIS, DREAND, DUBOIS, DUMAS, ERNANDES-MOTHE, ETIENNE,



FAIDERBE, GEORGE, GONTIER, GRAFF, GRIERSON, HONNONS, HURAU, Jouve, LABATUT, LE CHEVALIER, LE CORNO, LE FAURESTIER, LEHOUX, LEOLLI MAUDUIT, LOPES, MARINA, MENEZ, MERLE, MORELOS, PARISE, PERROT, PETITJEAN, PINIER, PUIMEAN-CHIEZE, QUESTIER, RAGUE, ROUX-GIRAUD, SEGUIN, TESSIER.

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

- Président: Mme FRANCK
- Assesseurs: M. VALLOT
M. LORDON
- Secrétaire: Monsieur BILLON, représentant le Cabinet LOISELET Père, Fils et F. DAIGREMONT.

RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL

Mme FRANCK intervient au nom du conseil syndical pour présenter son rapport à l'assemblée. Il est notamment abordé les travaux réalisés durant l'année 1992 et les travaux envisagés pour 1993:

- Abattage de trois arbres créant des nuisances.
- Travaux de réfection de l'Avenue et des parkings.
- Remise en état des arceaux défectueux des poteaux de garages.

et pour les années à venir:

- Portes des compteurs électricité et gaz à vérifier.
- Peintures des murs des garages et préaux.
- Peintures des murets des compteurs.
- Canalisations eaux usées 3ème et 4ème placettes à refaire.
- Poteaux électriques de l'Avenue CL. N. LEDOUX à repeindre.

PROCEDURE BOVIS:

Le projet de protocole d'accord a été rédigé par notre avocat (coût 4.000,00 francs) et soumis à la société BOVIS qui a demandé plusieurs rectifications et a fait trainer les choses encore pendant un an. En octobre 1992 plusieurs rendez-vous pour la signature de ce protocole ont été fixés et annulés par la société BOVIS malgré la date limite fixée par nous au 30 novembre 1992. Dernière exigence de la société BOVIS contestant la décision d'Assemblée Générale, elle a demandé la signature des 124 propriétaires pour délégation des pouvoirs au Cabinet LOISELET & DAIGREMONT. Il a fallu 2 mois et 4 relances pour réussir à réunir les 124 attestations des propriétaires. C'est la dernière tentative de conciliation de notre part. Nous avons demandé à notre avocat de contacter la société BOVIS pour lui signaler que nous voulons le chèque total de 1.350.000,00 francs à la signature du protocole d'accord, contre remise des 124 attestations, mais avec une date limite de signature (irrévocable) le 31 mai 1993. Nous attendons la réponse.

Bien entendu, la procédure de récupération des fonds qui nous sont dûs continue auprès du Tribunal ; seul le paiement total des 1.350.000,00 francs par la BOVIS pourra faire interrompre cette procédure. S'il n'y a pas paiement, la procédure ira jusqu'à son terme.

Puis il est répondu aux questions des copropriétaires sur les différents sujets abordés, ainsi que sur les comptes de l'exercice écoulé.



APPROBATION DES COMPTES 1992

Résolution 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 1992 au 31 Décembre 1992, en leur teneur, présentation et répartition.

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

**Ont votés POUR: 69
Ont votés CONTRE: NEANT
Se sont ABSTENUS: 4
Non exprimés: 3**

QUITUS DE GESTION AU SYNDIC

Résolution 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 ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DES PERSONNES PRÉSENTES ET REPRÉSENTÉES.

**Ont votés POUR: 68
Ont votés CONTRE: 2
Se sont ABSTENUS: 3
Non exprimés: 3**

GROS TRAVAUX 1993

REFECTION DE LA VOIRIE INTERIEURE

Résolution n°3

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de la réalisation des travaux suivants.

- Réfection de la voirie intérieure de la résidence. Ces travaux seront réalisés dans le cadre d'une enveloppe budgétaire d'un montant 350.000,00 francs TTC.

Ces travaux seront réalisés dans le cadre d'un budget de 350.000,00 Francs qui sera prélevé sur le fonds de réserve constitué depuis plusieurs années et actuellement bloqué à la Caisse d'Epargne. (montant du livret au 26/1/93 = 417.583,29 francs.

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

**Ont votés POUR: 58
Ont votés CONTRE: 14
Se sont ABSTENUS: 2
Non exprimés: 2**



GROS TRAVAUX 1993

REFECTION EN PARTIE DES ARCEAUX EN BOIS DE GARAGES *Résolution n°4*

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de la réalisation des travaux suivants.

- Réfection en partie des arceaux en bois des garages. Ces travaux seront réalisés dans le cadre d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 40.000,00 francs TTC.

Ces travaux seront réalisés dans le cadre d'un budget de 40.000,00 Francs qui sera prélevé sur le fonds de réserve actuellement bloqué à la Caisse d'épargne.

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

Ont votés **POUR**: 63
Ont votés **CONTRE**: 7
Se sont **ABSTENUS**: 4
Non exprimés: 2

GROS TRAVAUX 1993

ABATTAGE DE TROIS ARBRES *Résolution n°5*

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de la réalisation des travaux suivants.

- Abattage de trois arbres se trouvant sur les parties communes du domaine et étant dangereux ou créant des nuisances sur les canalisations enterrées. Ces travaux seront réalisés dans le cadre d'une enveloppe budgétaire d'un montant maximum de 15.000,00 francs TTC.

Ces travaux seront réalisés dans le cadre d'un budget de 15.000,00 Francs qui sera appelé en même temps que les échéances de gestion normale.

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

Ont votés **POUR**: 45
Ont votés **CONTRE**: 21
Se sont **ABSTENUS**: 8
Non exprimés: 2

NOTA: Mme FRANCK, rappelle que la responsabilité de la copropriété ne pourrait être engagée au cas où un copropriétaire ou résident du domaine abattrait sans autorisation un arbre appartenant à la copropriété et situé sur les parties communes, ceci pour des raisons évidentes de sécurité.

BUDGET 1993



Résolution n°6

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice 1993 à la somme de: 388.600,- Frs, selon détail joint aux comptes de l'exercice écoulé.

Cette somme sera appelée en quatre échéances, le 1° Janvier 1993, 1° Avril, 1° Juillet et 1° Octobre 1993.

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 ET REPRESENTEES.

Ont votés **POUR: 71**
Ont votés **CONTRE: 1**
Se sont **ABSTENUS: 2**
Non exprimés: 2

OUVERTURE D'UN COMPTE BANCAIRE SEPRE

Résolution n°7

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de ne pas ouvrir de compte bancaire séparé au nom de la copropriété.

Elle autorise donc le syndic à continuer d'encaisser les fonds et valeurs reçus à l'occasion de sa mission de gestion courante au compte ouvert en banque à son nom pour l'ensemble des copropriétés qu'il administre, et qui font l'objet pour chaque syndicat d'une comptabilité individualisée.

Ces fonds bénéficient, dans ces conditions, d'une garantie de représentation assurée par la SOCAMAB, et ne donnent lieu à aucune distribution au profit du syndicat d'intérêts, fruits ou produits, qu'ils produiraient et qui resteraient acquis au syndic.

Les fonds de prévoyance pour travaux, ou constitués pour toute autre cause, pourront être placés sur décision particulière de l'assemblée générale des copropriétaires, sur un compte spécifique ; le syndicat des copropriétaires pourra dans ce cas, percevoir les intérêts, fruits et produits générés par ces fonds.

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

Ont votés **POUR: 71**
Ont votés **CONTRE: 1**
Se sont **ABSTENUS: 2**
Non exprimés: 2

MANDAT DU SYNDIC - HONORAIRES



Résolution n°8

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, renouvelle, et ce pour une durée de un an, le mandat du Cabinet LOISELET Père, Fils et F. DAIGREMONT comme syndic de la résidence, et ce jusqu'à l'assemblée générale qui pourra valablement statuer sur les comptes de l'exercice 1993.

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

**Ont votés POUR: 73
Ont votés CONTRE: 1
Se sont ABSTENUS: NEANT
Non exprimés: 2**

Résolution n°9

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 1993, sont fixés à la somme nette: 60.600 Frs (Taxes comprises) - 58.300 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, honoraires d'avocat et d'huissier, honoraires du syndic, etc...).

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

**Ont votés POUR: 61
Ont votés CONTRE: 10
Se sont ABSTENUS: 3
Non exprimés: 2**

CONSEIL SYNDICAL

Résolution n°10

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 ce point:

Mesdames: BOURY, DUFRAISNE, FRANCK.
Messieurs: LORDON, VALLOT, WROBLEWSKI.

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

**Ont votés POUR: 71
Ont votés CONTRE: 3
Se sont ABSTENUS: NEANT.
Non exprimés: 2**



AUTORISATION A DONNER A UN COPROPRIETAIRE

Résolution n°11

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise Mme DESSAUX à percer une ouverture dans le mur pignon de sa maison suivant note jointe à la convocation.

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

Ont votés **POUR**: 70
Ont votés **CONTRE**: 4
Se sont **ABSTENUS**: NEANT.
Non exprimés: 2

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 00 Heure.

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

Les actions qui ont 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 - 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
Mme **FRANCK**

SCRUTATEURS
M. **LORDON** M. **VALLOT**

SECRETARE
DANIEL **BILLON**