



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 CRESSELY
1 à 124 avenue Claude Nicolas Ledoux
78114 - MAGNY LES HAMEAUX

Ce Jeudi 24 Mars 1994, à 20 Heures, les copropriétaires de l'immeuble LES COTTAGES DE CRESSELY, 1 à 124 avenue Claude Nicolas Ledoux à MAGNY LES HAMEAUX (78114), se sont réunis en assemblée générale, à la MJC, 6 rue Hodebourg à CRESSELY.

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

- Constitution du Bureau
- Rapport du Conseil Syndical
- Approbation des comptes de l'exercice 1993.
- Quitus de gestion au syndic pour la même période.
- Renouvellement ou nomination des conseillers syndicaux .
- Renouvellement du mandat du syndic
- Fixation de ses honoraires
- Vote du budget ordinaire 1994, et fixation des dates d'échéances.
- Examen des travaux à réaliser et vote du budget correspondant:
 . INSPECTION TELEVISÉE ET RÉPARATION DE LA CANALISATION
 ENTERRÉE ENTRE LES PLACETTES 3 ET 4
- Autorisation à donner à FRANCE TELECOM pour le câblage de la résidence
- Informations sur l'état de la procédure BOVIS

La feuille de présence, émarginée à l'entrée en séance, fait ressortir que: 83/124 tantièmes sont présents ou représentés, soit 83 copropriétaires.



Sont absents et non représentés : 41/124 tantièmes soit 41 copropriétaires

MM ALBIENTZ (1) - BARBIER (1) - BEUFILS (1) - CAVASSE (1) - CHEKROUN (1)
COHEN dit COLIN (1) - D'HUART (1) - DE ROCQUIGNY DU FAYEL (1) - DELPIERRE
(1) - DENIS (1) - DREANO (1) - DUBOIS (1) - DUMAS (1) - ERNANDES MOTHE (1)
GAUCHET (1) - GONTIER (1) - GRAFF (1) - GRIERSON (1) - HALFEN (1) - HURAU
(1) - JOUVE (1) - JOUVE (1) - LAGORGETTE (1) - LAIGNEAU (1) - LATRILLE (1) - LE
CHEVALIER (1) - LECUYER (1) - LEOLLI MAUDUIT (1) - LOPES (1) - MENEZ (1)
MERLE (1) - NORMANDIN (1) - OLIFANT (1) - PARISE (1) - PINIER (1) - PRAT (1)
PREAU (1) - RAGUE (1) - ROUGIER (1) - TESSIER (1) - VANGERMEZ (1)

La séance est ouverte à 20 heures 45.

RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL

Mme FRANCK intervient au nom du conseil syndical pour présenter son rapport à l'assemblée. Sont notamment abordés les points suivants :

• GROS TRAVAUX RÉALISÉS AU COURS DE L'ANNÉE 1993 :

- abattage de 3 arbres créant des nuisances
- remise en état des arceaux défectueux des poteaux des garages
- réfection de l'Avenue et des parkings (accord de la Mairie de Magny pour nous rembourser la réfection de la portion d'avenue entre le rond-point et la barrière et en assurer l'entretien)
- peinture des arceaux neufs des poteaux des garages
- nettoyage des murets des compteurs et peinture des portes en bois
- peinture des poteaux électriques des placettes

* Pour mémoire : démarches effectuées auprès de la Mairie par le Conseil Syndical pour faire régulariser par devant notaire la cession de notre parcelle à l'école A. Samain (cédée pour 1 franc symbolique), avant la démolition et la reconstruction de celle-ci.

• GROS TRAVAUX À RÉALISER EN 1994

- réfection de la canalisation des eaux usées défectueuse (et affaissée aussi à un certain endroit), entre les 3e et 4e placettes
- essai sur 3e placette de pose de gouttières en plastique pour remplacer celles défectueuses (coût : 3000,00 Frs de fournitures, main-d'oeuvre effectuée par messieurs LORDON et VALLOT). A titre d'exemple, devis demandé pour ce travail : 9000,00 Frs TTC.

• TRAVAUX À ENVISAGER POUR LES ANNÉES À VENIR

- portes des compteurs en fer à réparer
- peintures des murs des garages et préaux
- poteaux électriques de l'avenue à repeindre



• PROCÉDURE BOVIS

Malgré plusieurs rendez-vous fixés par la société BOVIS au cours de l'année pour la signature du protocole d'accord à l'amiable et le paiement, toujours rien de nouveau. (la date limite de paiement fixée sur le protocole est le 31 Mai 1994).

La BOVIS a demandé le report d'audience de décembre 1993 en accord avec notre avocat, pour "arrangement à l'amiable", la signature étant incessante, mais rien ne s'est passé.

Le Conseil Syndical n'a pas été consulté à ce moment-là et a signalé son mécontentement au cabinet Loiselet & Daigremont.

En conclusion, il ne nous reste que la solution de demander au tribunal de refixer une nouvelle date d'audience, mais rien ne prouve que nous toucherons notre argent. Il n'est bien sûr pas souhaitable de recommencer un autre procès en Angleterre contre les deux gérants associés de la Bovis.

Il faut rappeler également que la société BOVIS nous menait en bateau depuis 3 ans pour la signature de ce protocole et que chaque année, en plus des 4 000,00 Frs dépensés pour la rédaction de ce protocole, les honoraires d'avocat se montent à environ 10 000,00 Frs et pour combien de temps encore ?

Nous sommes dans une impasse !

• VÉRIFICATION DES COMPTES :

Mr BILLON ayant été remplacé par Mr DESBOIS le 1/10/93, cela a posé quelques problèmes au point de vue gestion. Mesdames BOURY et FRANCK ont vérifié les comptes de l'année à deux reprises et ne peuvent donner le quitus que sous réserve de certaines rectifications demandées, à savoir :

1) honoraires sur travaux facturés par le cabinet Loiselet & Daigremont : 5%, alors qu'une grande partie du travail a été faite par le Conseil Syndical.

2) rectifications demandées sur le poste Administration qui est passé de 10.000,00 Frs à 25.000,00 Frs, en raison de prestations nouvelles qui ne nous étaient pas facturées avant.

INFORMATION : nous n'avons pas reçu l'appel de fonds de réserve de 150,00 Frs pour le 1er trimestre 1994. Il sera envoyé avec le 2e trimestre.

• ENTRETIEN DU DOMAINE

Celui-ci est satisfaisant, Mr DOS SANTOS a fait du bon travail et le Conseil Syndical pense que l'on pourrait lui attribuer une prime exceptionnelle.

CONCLUSION : toujours périodiquement des problèmes avec la barrière : vandalisme extérieur, résidents qui continuent à tirer sur la barrière pour l'ouvrir, résidents qui ne possèdent pas de bip, etc... et cela coûte de l'argent.

exemple : dernière réparation de la barrière endommagée, sans compter l'électricité à refaire et la maçonnerie : coût 15 000,00 Frs, remboursement assurance : 5000,00 Frs.

Nous avons demandé un devis pour un autre système de fermeture avec deux bornes, sans plus de garantie en cas de vandalisme !, coût : 94 000,00 Frs. Alors, où est la solution ?

Il faut aussi malheureusement toujours déplorer le manque de correction de certains résidents qui vident les pots de peinture directement dans les poubelles, qui remplissent celles-ci de gravats, de gazon, etc...!

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



Assemblée générale du Jeudi 24 Mars 1994
LES COTTAGES DE CRESSELY
1 à 124 avenue Claude Nicolas Ledoux
78114 - MAGNY LES HAMEAUX

RÉSOLUTIONS

CONSTITUTION DU BUREAU

Résolution n° 1

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, élit le bureau suivant :

Présidente : Mme FRANCK

Assesseur 1 : Mr VALLOT

Assesseur 2 : Mr WROBLEWSKI

Secrétaire : Mr Xavier DESBOIS, représentant le cabinet LOISELET & DAIGREMONT

POUR : 82 - CONTRE : 1 - ABSTENTIONS : 0

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES PERSONNES
PRÉSENTES ET REPRÉSENTÉES**

APPROBATION DES COMPTES 1993

Résolution n° 2

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, entend la présentation et les commentaires qui en ont été faits, notamment par le syndic et le conseil syndical, approuve dans leur intégralité les comptes de l'exercice du 1^{er} Janvier 1993 au 31 décembre 1993, en leur teneur, présentation et répartition, sous réserve du résultat des modifications qui seront apportées sur ces comptes. Un rendez-vous comptable entre le conseil syndical et le syndic sera effectué dans les semaines à venir pour définir ces modifications.

Celles-ci apparaîtront sous la forme d'un crédit au poste Administration, dans les dépenses du prochain exercice.

POUR : 71 - CONTRE : 11 - ABSTENTIONS : 1

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES PERSONNES
PRÉSENTES ET REPRÉSENTÉES**

QUITUS DE GESTION AU SYNDIC

Résolution n° 3

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne quitus entier et définitif de sa gestion au Cabinet LOISELET Père Fils et F. DAIGREMONT, et prévoit la même réserve que pour la résolution n° 2.

POUR : 54 - CONTRE : 17 - ABSTENTIONS : 12

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES PERSONNES
PRÉSENTES ET REPRÉSENTÉES**



CONSEIL SYNDICAL

Résolution n°4

L'assemblée générale enregistre les démissions de Messieurs VALLOT et WROBLEWSKI et les remercie pour leur dévouement et les actions menées.

Aucune nouvelle candidature n'est enregistrée. Le conseil syndical se trouve composé, pour une durée de un an, et ce jusqu'à l'assemblée générale qui pourra valablement statuer sur ce point, des personnes suivantes :

Mesdames BOURY, DUFRAISNE, FRANCK
Monsieur LORDON

POUR : 75 - CONTRE : 7 - ABSTENTIONS : 1

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES PERSONNES
PRÉSENTES ET REPRÉSENTÉES**

MANDAT DU SYNDIC

Résolution n°5

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 clos au 31 décembre 1994.

POUR : 66 - CONTRE : 6 - ABSTENTIONS : 11

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES PERSONNES
PRÉSENTES ET REPRÉSENTÉES**

HONORAIRES

Résolution n° 6

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide que les honoraires de gestion courante attribués au Cabinet LOISELET Père Fils et F. DAIGREMONT, pour l'exercice 1994, sont fixés à la somme nette: 62 500,00 Frs (Taxes comprises) - 60 600,00 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...).

POUR : POUR : 50 - CONTRE : 21 - ABSTENTIONS : 12

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES PERSONNES
PRÉSENTES ET REPRÉSENTÉES**



BUDGET 1994

Résolution n° 7

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice 1994 à la somme de: 413 600,00 Frs, selon détail joint aux comptes de l'exercice écoulé.

Le budget se trouve augmenté de la somme de 4000,00 Frs correspondant au montant de la prime exceptionnelle qui sera versée à Mr DOS SANTOS.

Les échéances sont fixées au début de chaque trimestre compte tenu de celles appelées en fonction du budget de l'exercice précédent.

Par ailleurs, l'assemblée autorise le syndic à appeler pour l'exercice suivant sur la base du quart du budget de l'exercice précédent jusqu'au vote du nouveau budget.

POUR : 76 - CONTRE : 5 - ABSTENTIONS : 2

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES PERSONNES PRÉSENTES ET REPRÉSENTÉES

TRAVAUX 1994

Résolution n° 8

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide :

- de ne pas faire effectuer l'inspection télévisée de la canalisation enterrée affaissée située entre les placettes 3 et 4, (en raison du coût trop élevé : 85 000,00 Frs TTC), mais de procéder au remplacement total de cette canalisation.

A cet effet, l'assemblée générale vote un budget de 121 565,00 Frs TTC soit : 100 000 Frs HT + TVA + 2,5 % TTC honoraires syndic.

Le syndic informe l'assemblée générale que plusieurs entreprises seront interrogées pour ces travaux.

Ces travaux seront répartis en charges générales d'ensemble.

Le Conseil Syndical informera le syndic des modalités de financement de ces travaux.

POUR : 64 - CONTRE : 16 - ABSTENTIONS : 3

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES PERSONNES PRÉSENTES ET REPRÉSENTÉES

CABLAGE DE LA RÉSIDENCE

Résolution n° 9

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise FRANCE TELECOM à câbler à ses frais, la résidence jusqu'aux bornes PTT déjà installées, sous réserve de l'étude du dossier (non reçu à ce jour).

POUR : 67 - CONTRE : 14 - ABSTENTIONS : 2

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES PERSONNES PRÉSENTES ET REPRÉSENTÉES



PROCÉDURE BOVIS

Résolution n° 10

L'assemblée générale de l'Association Syndicale autorise le Syndic à intenter toutes diligences et notamment toutes procédures aux fins d'obtenir l'exécution des décisions rendues à l'encontre de la société BOVIS MAISONS INDIVIDUELLES et la SCI MAGNY-LES-HAMEAUX et notamment, l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 8 juillet 1987, rectifié par l'arrêt de la même Cour en date du 13 Mai 1992, à l'encontre de la société BOVIS MAISONS INDIVIDUELLES elle-même.

POUR : 49 - CONTRE : 33 - ABSTENTIONS : 1

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES PERSONNES PRÉSENTES ET REPRÉSENTÉES

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 0H30

LA PRÉSIDENTE

LES ASSESSEURS

LE SECRETAIRE

Mme FRANCK

Mr VALLOT

Mr WROBLEWSKI

Mr DESBOIS

APPLICATION DE LA LOI DU 31 DECEMBRE 1985 MODIFIANT, PAR SON ARTICLE 14, LA LOI DU 10 JUILLET 1965 ARTICLE 42

"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 des dites 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".