



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 Vendredi 29 Mars 1996, à 20 Heures, les copropriétaires du domaine "LES COTTAGES DE CRESSELY" - 1 à 124, avenue Claude Nicolas Ledoux à MAGNY LES HAMEAUX (78114), se sont réunis en Assemblée Générale.

Ceux-ci, Salle de l'ancienne poste de CRESSELY, étaient appelés à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Election du bureau.
- Rapport du conseil syndical.
- Approbation des comptes de l'exercice 1995.
- Quitus de gestion au syndic pour la même période.
- Examen des travaux à réaliser et vote du budget correspondant :
 - . Réfection de l'éclairage d'une placette supplémentaire.
 - . Remplacement des portes métalliques des compteurs EDF.
 - . Remplacement des plaques de béton des compteurs d'eau froide.
- Vote du budget ordinaire 1996 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 permanente donnée aux services de police.
- ADDITIFS :
 - 1) Installation d'un ralentisseur à la barrière.
 - 1) Demandé par M. JACOB
 - 2) Demandé par 5 copropriétaires.



La feuille de présence, émargée à l'entrée en séance, fait ressortir que 80/124èmes sont présents ou représentés- soit 80 copropriétaires

Sont absents et non représentés :

MM : ALBIENTZ, BARBIER, BEHR, BOY, BRESSON, CANICIO, CASTRO, CAVASSE, CHEKROUN, COHEN, DELPIERRE, DREANO, DUMAS, ETIENNE, ETOURNEAU, GONTIER, GRAFF, GRIERSON, HONNONS, HURAU, JOUVE, JOUVE G., KURINCKX, LABATUT, LE CHEVALIER, LE CORNO, LECUYER, MENEZ, MINNS, PARISE, PINIER, PRAT, PUIMEAN-CHIEZE, QUESTIER P., QUESTIER TH., RAGUE, ROHART, RUEL-COQUILLET, SERIS, TERTEAUX, TESSIER, VANGERMEZ, VAURES.

La séance est ouverte à 20 heures 30 , par l'élection du bureau qui se compose comme suit :

- Président : Mme FRANCK
- Assesseurs : M. AKIMOFF
M. LORDON
- Secrétaire : M. 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, rapport joint au présent procès verbal.

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

ELECTION DU BUREAU

Résolution n°1

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, nomme comme membres du bureau :

Président : Mme FRANCK
Assesseur : M. AKIMOFF
Assesseur : M. LORDON

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PERSONNES PRESENTES ET REPRESENTEES.

APPROBATION DES COMPTES 1995

Résolution n°2

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 1er Janvier 1995 au 31 Décembre 1995, en leur teneur, présentation et répartition.

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



Ont voté **POUR** : 79.
Ont voté **CONTRE** : NEANT.
Se sont **ABSTENUS** : 1.

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.

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

Ont voté **POUR** : 77.
Ont voté **CONTRE** : 2.
Se sont **ABSTENUS** : 1.

GROS TRAVAUX 1996

Résolution n°4

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

- Remplacement de l'éclairage d'une placette supplémentaire. Ces travaux seront réalisés dans le cadre d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 25.300,00 francs TTC suivant devis joint à la convocation.

Ces travaux seront réalisés dans le cadre d'un budget de 25.300,00 Francs qui sera pris sur le fonds de réserve.

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

Ont voté **POUR** : 75.
Ont voté **CONTRE** : 4.
Se sont **ABSTENUS** : 1.

GROS TRAVAUX 1996

Résolution n°5

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

- Remplacement des portes métalliques des compteurs EDF. Ces travaux seront réalisés dans le cadre d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 86.900,00 francs HT soit 104.800,00 francs TTC suivant devis joint à la convocation.

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

Ont voté **POUR** : 10.
Ont voté **CONTRE** : 64.



Se sont **ABSTENUS** : 6.

GROS TRAVAUX 1996

Résolution n°6

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

• Remplacement des plaques béton des compteurs d'eau froide. Ces travaux seront réalisés dans le cadre d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 121.900,00 francs TTC suivant devis joint à la convocation.

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

**Ont voté POUR : 6.
Ont voté CONTRE : 71.
Se sont ABSTENUS : 2.
Bulletins NULS : 1.**

BUDGET 1996

Résolution n°7

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice 1996 à la somme de 401.000,- 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 1° Octobre 1996.

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 voté POUR : 78.
Ont voté CONTRE : NEANT.
Se sont ABSTENUS : 1.
Bulletins NULS : 1.**

OUVERTURE D'UN COMPTE BANCAIRE SEPRE

Résolution n°8

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 voté POUR : 76.
Ont voté CONTRE : 2.
Se sont ABSTENUS : 1.
Bulletins NULS : 1.**

MANDAT DU SYNDIC - HONORAIRES

Résolution n°9

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, renouvelle, 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 1996.

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

**Ont voté POUR : 78.
Ont voté CONTRE : NEANT.
Se sont ABSTENUS : 1.
Bulletins NULS : 1.**

Résolution n°10

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 1996, sont fixés à la somme nette de 67.000 Frs (Taxes comprises) - 64.000 Frs pour le dernier exercice - compté-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 les frais engagés pour le recouvrement des charges impayées seront facturés directement aux copropriétaires retardataires (frais de rappel, lettres recommandées). Les honoraires d'avocat et d'huissier, honoraires du syndic, etc...seront à la charge de la copropriété.

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

**Ont voté POUR : 76.
Ont voté CONTRE : 2.
Se sont ABSTENUS : 1.
Bulletins NULS : 1.**



CONSEIL SYNDICAL

Résolution n°11

A la demande d'un copropriétaire, l'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'élire les membres du conseil syndical par vote nominatif, pour chaque candidat le résultat de ce vote est le suivant, par ordre alphabétique.

	POUR	CONTRE	ABSTENTION
M. AKIMOFF	52	28	0
M. BALASSE	58	22	0
Mme FRANCK	45	35	0
M. LORDON	59	21	0
M. MARINA	66	14	0
M. MARTIN	61	19	0
Mme NORMANDIN	68	12	0
M. PERROT	57	23	0
M. QUIQUE	65	15	0
M. VALLOT	63	17	0

La majorité requise, aux termes de l'article 25, étant de 63 voix, l'assemblée générale nomme au conseil syndical, pour une durée de un an et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale, qui pourra valablement délibérer sur ce point.

Mme NORMANDIN.
MM : MARINA, QUIQUE, VALLOT.

AUTORISATION A DONNER AUX SERVICES DE POLICE

Résolution n°12

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne l'autorisation permanente à la police et à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes de la résidence conformément à la loi N° 95/73 du 21 janvier 1995.

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

Ont voté POUR : 71.
Ont voté CONTRE : 7.
Se sont ABSTENUS : 0.
Bulletins NULS : 2.

ADDITIFS

Résolution n°13

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de la pose d'un ralentisseur à l'entrée de la résidence. Ces travaux seront réalisés dans le cadre d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 3.000,00 francs TTC.

CETTE RESOLUTION EST REFUSEE A LA MAJORITE DES PERSONNES



PRESENTES ET REPRESENTEES.

Ont voté POUR : 32.
Ont voté CONTRE : 45.
Se sont ABSTENUS : 0.
Bulletins NULS : 3.

Résolution n°14

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise :
- l'abattage de l'arbre qui se trouve le long de la haie qui borde le jardin 22 Avenue C. N. Ledoux. Celui-ci fait de l'ombre sur l'intégralité du jardin, ainsi que sur celui des voisins. De plus les feuilles qui tombent viennent boucher les gouttières.
- l'élagage de l'érable qui se trouve devant la porte d'entrée et qui oblige à garder les lumières allumées toute la journée et à augmenter la puissance du chauffage.

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

Ont voté POUR : 63.
Ont voté CONTRE : 10.
Se sont ABSTENUS : 6.
Bulletins NULS : 1.

Résolution n°15

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de l'élagage de sapins sur la 6ème placette.

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

Ont voté POUR : 29.
Ont voté CONTRE : 31.
Se sont ABSTENUS : 19.
Bulletins NULS : 1.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 00 Heure 30.

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.

"Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article



"Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32.1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 1.000,00 francs à 20.000,00 francs lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c) de l'article 26.

PRESIDENT
Mme FRANCK

SCRUTATEURS
M. AKIMOFF **M. LORDON**

SECRETAIRE
D. BILLON

**RÉSIDENCE "COTTAGES DE CRESSELY"
78114 - MAGNY LES HAMEAUX**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 29-03-1996
RAPPORT MORAL DU CONSEIL SYNDICAL**

Madame FRANCK intervient au nom du conseil syndical pour présenter son rapport à l'assemblée.

Rapport succinct, car après chaque conseil, un compte-rendu est diffusé à tous les résidents.

TRAVAUX RÉALISÉS EN 1995

* Le protocole d'accord avec M. LENGLET a été signé.

* Une tondeuse à gazon neuve a été achetée.

* La désinfection des bacs à sable a été faite comme tous les ans.

* Le sapin et le saule ont été abattus.

* EDF : la numérotation des poteaux électriques des placettes a été faite, ainsi que le recâblage de l'armoire électrique.

Tous les poteaux électriques de la résidence fonctionnent maintenant en continu la nuit.

A la prochaine assemblée générale, il pourra être fait une comparaison de consommation sur une année, entre l'éclairage réduit de nuit et l'éclairage continu de nuit.

* SCREG : l'accord à l'amiable avec la SCREG pour la réparation des flashes sur les parkings des placettes numéros 6 et 7 n'a pu être conclu ; le prix demandé étant trop élevé.

* CABLE : l'installation est maintenant terminée.

Les résidents sont contactés actuellement individuellement pour le branchement privatif.

* PORTES DE GARAGES : les portes de garages non repeintes au 31 mars 1996 le seront par Monsieur DOS SANTOS.

Une note a été expédiée le 18-12-1995 aux propriétaires concernés à ce sujet.

* TERRAIN DE L'ANCIENNE CUVE À PROPANE : celui-ci a été nettoyé entièrement.

* CURAGE DES CANALISATIONS EU ET EP DU DOMAINE : le curage a été réalisé et une réception des travaux a eu lieu.

Il y a un an de garantie sur ces travaux, mais la société a constaté de nombreux problèmes de racines dans les canalisations et conseille de faire faire l'inspection télévisée des canalisations.

Les sommes dues par les propriétaires pour le curage privatif des canalisations EU et EP ont été portées sur l'état récapitulatif de fin d'année des charges.

VÉRIFICATION DES COMPTES

Les dépenses de l'année 1995 ont été vérifiées par Mmes FRANCK & NORMANDIN et M. MARTIN.

Quelques rectifications ont été demandées, notamment : annulation des vacations du syndic des 14-02-1995 = F. 3 705,00 et 29-05-1995 = F. 3 325,00 (une présence du syndic par trimestre est gratuite), honoraires syndic sur travaux, facture MONTARNET 2 % au lieu de 5 %.

Par contre, il faut signaler que les frais d'huissier et d'avocat, qui étaient portés jusqu'à présent au débit des comptes privés concernés, sont maintenant portés à la charge de l'ensemble du Domaine (Réformes de procédure d'exécution en matière de procédure civile du 09-07-1991).

CARPA

Il reste encore en cours de jugement la procédure avec la CARPA pour récupérer la somme versée en trop par les avocats à la famille SUREAU ; mais cette somme n'est pas importante.

CONCLUSION

Toujours des problèmes avec l'évacuation des gravats mis en vrac dans les containers à ordures et dans les locaux à vélos.

Problèmes aussi avec les encombrants. Également avec les coupes d'arbres et arbustes déposés en vrac sous les préaux.

LES TRAVAUX À RÉALISER EN 1996 font l'objet des résolutions portées à l'ordre du jour de cette assemblée.

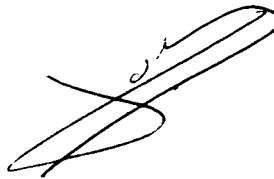
.....

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

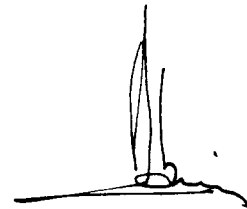
.....



Mme FRANCK



M. LORON



M. AKIMOFF