
* GESTRIM-LINBART S.A. *
* capital 38.640 Euros *
* 8, rue Pierre Brossolette *
* 78220 VIROFLAY *
* Tél.: 01.30.24.55.18 *
* Fax : 01.30.24.61.58 *

Viroflay le, 08 Avril 2002

Caisse de garantie - C G I ASSURANCES 100146 E
Carte professionnelle N°276
délivrée par la préfecture Des Yvelines
Siret : 328 478 730 00018

Mme SPERBER Françoise
LES COTTAGES DE CRESSELY
20 AV C.Nicolas LEDOUX
78114 MAGNY LES HAMEAUX

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Les membres du Syndicat des copropriétaires de la Résidence :

**LES COTTAGES DE CRESSELY
AV C.Nicolas LEDOUX
78114 MAGNY LES HAMEAUX**

se sont réunis en Assemblée Générale ORDINAIRE du 28/03/2002 à la

**SALLE MADELAINE LANDAIS
MAGNY LES HAMEAUX**

sur convocation régulière adressée à tous les copropriétaires le
13.02.2002.

sont ABSENTS et NON REPRESENTES:

MouMME ALBIENTZ Michel.....1	MouMME ALLARD & DONY.....1
MouMME BALASSE Herve.....1	MouMME BARBIER.....1
Mr CASTRO LOPES.....1	MouMME COHEN DIT COLIN Gilles.....1
MouMME DESSAUX.....1	Mme DIEULOT.....1
MouMME DREANO Jean-Pierre.....1	MouMME DROUARD.....1
MouMME ETIENNE Jean Marc.....1	Mr ETOURNEAU ou Melle PUBLIE.....1
Melle FAYADA Catherine.....1	MouMME FERNANDEZ & FESTOR.....1
MouMME GONTIER.....1	Mr GRAFF Patrice.....1
Mme GREGOIRE.....1	MouMME GUERRIER.....1
MouMME GUILLEMIN Alain.....1	Mme GUINEBERT Catherine.....1
MouMME HAMARD Herve.....1	MouMME JAILLET & CAPDEVIELLE.....1
MouMME KURINCKX Alain.....1	MouMME LABREVOIS Colette.....1
MouMME LAGORGETTE.....1	Mme LE CHEVALIER.....1
MouMME LELEU.....1	MouMME MANN Carl.....1
MouMME MARCHAND Alain.....1	Mr MAURIN Joel.....1
MouMME MENEZ.....1	MouMME PAILLER.....1
Mme PAINCHART Marie-Claire.....1	Mr PARISE Jean Claude.....1
Mme PIERRE dit BARROIS.....1	MouMME PRAT Jean-Richard.....1
Mme QUESTIER P.....1	MouMME RAMBOUR Marc.....1
MouMME RUEL-COQUILLET Bernard.....1	MouMME SCHARRE.....1
Mme SEVAULT-HONNONS Catherine.....1	MouMme TEYSSIER / VIAUD.....1
Mr THEBAULT Michel.....1	MouMME TKATCHENKO.....1
Mr VALLOT ou Mme GARNIER.....1	MouMME VANGERMEZ.....1
MouMME VEITH & ANSQUER.....1	Mme ZUCCARELLI-CANTRAINE D.....1

soit 48 copropriétaires totalisant 48/124èmes.

sont PRESENTS:

MouMME ABOU-ZAHAB Mohamad.....1	MouMME ALLEMANDI.....1
MouMME AUTRET.....1	MouMME BACRI & DORE.....1
MouMME BEAUMONT.....1	MouMME BLETON.....1
MouMME BOISSIER Michel.....1	Mme BOUVIER Lucette.....1
Mme BOWERS Muriel.....1	Mme BRESSON - BOET M.J.....1
MouMME BROWN Francis.....1	MouMME CAVASSE.....1
Mme CHAMAYOU.....1	M VELLEN Christophe.....1
Mme COLOMBIE Veronique.....1	MouMME CUNCHON Francois.....1
MouMME D'HUART MARIE-CLAUDE.....1	MouMME DE BELLEVILLE Hubert.....1
Mr DE FOURNAS DE LA BROSSE.....1	MouMME DELABARRE.....1
MouMME DELCOURT.....1	MouMME DESMETTRE Laurent.....1
MouMME DOUCET.....1	MouMME DUBOIS.....1
MouMME DUEDARI Naël.....1	MouMME DUMURE.....1
MouMME ETIENNE Bruno.....1	MouMME GAILLOT.....1
MouMME GAUCHET.....1	MouMME GAUGAIN.....1
Mr GENET Yves.....1	MouMME GEORGE.....1
MouMME GERARD-HIRNE Pierre.....1	MouMME GUILLO.....1
Mr HAGLUND ou Mle MATHONNET.....1	Mme HERVOT Catherine.....1
MouMME HUYVENAAR Stéphan.....1	MouMME JOUVE Gerard.....1
MouMME LAIGNEAU Joseph.....1	MouMle LASSERRE & MELLADO.....1
MouMME LATRILLE.....1	MouMME LAURENT.....1
Melle LE CALVE.....1	MouMME LE ROUZIC-NORMAND.....1
MouMME LEFEVRE Yann.....1	MouMME LIGIER.....1
MouMME LOUAZEL.....1	MouMME MADEC.....1
MouMME MARCEL.....1	MouMME MARIN Patrick.....1
Mr MARINA Michel.....1	MouMME MARTIN Bernard.....1
MouMME MAUDUIT.....1	MouMME MEDARD.....1
MouMME MERLE Pascal.....1	MouMME MONATE.....1
MouMME MONTAGNY & CHAPRON.....1	MouMME NICOL.....1
MouMME NICOLAS Roger.....1	MouMME OLIFANT Rene.....1
MouMME PERROT.....1	MouMME PETITJEAN Francois.....1
MouMME PHELIPPEAU Michel.....1	MouMME PUIMEAN-CHIEZE.....1
MouMME QUILLET Stéphane.....1	MouMME QUIQUE Philippe.....1
MouMME RIVIERE Lionel.....1	Mme ROHART Née THIN.....1
MouMle SAMMUT / FOUILLANT.....1	MouMME SERVIER Philippe.....1
Mme SPERBER Francoise.....1	MouMME TERTEAUX.....1
MouMME TOURNIER.....1	MouMME URVOY Didier.....1
MouMME VIVANCE Andre.....1	MouMME WROBLEWSKI.....1
soit 76 copropriétaires totalisant	76/124èmes.

76 copropriétaires sont PRESENTS ou REPRESENTES totalisant 76 voix.

48 copropriétaires sont ABSENTS et NON REPRESENTES totalisant 48 voix.

=====
124

=====
124 voix.

La séance est ouverte à 19 Heures.

- 1) RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL
- 2) CONSTITUTION DU BUREAU (Art.24) - Election du Président de séance.
- 3) CONSTITUTION DU BUREAU (Art.24) - Election des Scrutateurs
- 4) CONSTITUTION DU BUREAU (Art.24) - Election du Secrétaire de séance.
- 5) APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 31/12/2001 (Art.24)
- 6) QUITUS AU SYNDIC (Art.24)
- 7) RENOUELEMENT DES FONCTIONS DU SYNDIC (Art.25)/HONORAIRES (Art.24)
- 8) APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL 2002 (Art.24)
- 9) MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS (Art.25)
- 10) RENOUELEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL (Art.25)
- 11) POINT SUR LES CONDITIONS D'ACCESSIBILITE DES POMPIERS
- 12) TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE 12 CANDELABRES SUR LES PLACETTES PIETONNES (Art.24)
- 13) TRAVAUX DE POSE DE GOUTTIERES ET REMPLACEMENT PARTIEL SUR LES ENSEMBLES DE GARAGES (Art.24)
- 14) TRAVAUX DIVERS D'ENTRETIEN DE MACONNERIE (Art.24)
- 15) TRAVAUX DIVERS D'AMELIORATION DE MACONNERIE (Art.25)
- 16) TRAVAUX DE RENOVATION DES PORTES DES LOCAUX COMMUNS (Art.24)
- 17) COMPTE DE PREVOYANCE (Art.24)
- 18) FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN GENERAL DE L'IMMEUBLE

1) RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL

Madame LOUAZEL donne lecture à l'Assemblée Générale du compte rendu d'activité du Conseil Syndical.

2) CONSTITUTION DU BUREAU (Art.24)

Le Bureau est constitué :

Présidente : Mme LOUAZEL

76 présents sur 124 représentant		76/124 voix.
76/76 voix POUR	(76/76)	
0/76 voix CONTRE	(0/76)	
0/76 voix ABSTENTION	(0/76)	

Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des PRESENTS et REPRESENTES.

3) CONSTITUTION DU BUREAU (Art.24)

Le bureau est constitué :

Scrutateurs : Mme WROBLEWSKI - M. MARTIN

76 présents sur 124 représentant		76/124 voix.
76/76 voix POUR	(76/76)	
0/76 voix CONTRE	(0/76)	
0/76 voix ABSTENTION	(0/76)	

Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des PRESENTS et REPRESENTES.

4) CONSTITUTION DU BUREAU (Art.24)

Le bureau est constitué :

Secrétaire de séance : Cabinet GESTRIM LINBART SA représenté par Monsieur Bernard MURIE.

76 présents sur 124 représentant		76/124 voix.
74/76 voix POUR	(74/76)	
2/76 voix CONTRE	(2/76)	
0/76 voix ABSTENTION	(0/76)	

Ont voté CONTRE:

MouMME DELCOURT.....1 MME BRESSON - BOET M.J.....1

Cette résolution est ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

5) APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 31/12/2001 (Art.24)

Mme Wroblewski et M. LAURENT ont procédé à la vérification des comptes attestent que toutes les pièces comptables justifient bien l'état des charges réparties.

Après examen du relevé des charges de l'exercice, de la situation de trésorerie et de l'état des dettes et des créances du Syndicat suivant pièces jointes à la convocation, les copropriétaires décident d'approuver les comptes de gestion de l'exercice 2001 tels qu'ils ont été diffusés par le Cabinet GESTRIM LINBART S.A., pour un montant réalisé de 65 752,72 Euros.

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que la loi S.R.U. du 13/12/00 oblige, à compter du 01/01/02, la généralisation du compte annuel avec vote d'un budget prévisionnel (Art. 14.1.).

En conséquence, désormais, les comptes seront établis annuellement avec appels prévisionnels calculés selon le budget voté. Dans ce budget ne peuvent être incluses que les dépenses de fonctionnement courantes.

76 présents sur 124 représentant		76/124 voix.
73/76 voix POUR	(73/76)	
3/76 voix CONTRE	(3/76)	
0/76 voix ABSTENTION	(0/76)	

Ont voté CONTRE:

MouMME DELCOURT.....1 MouMME MADEC.....1
MouMME QUIQUE Philippe.....1

Cette résolution est ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

6) QUITUS AU SYNDIC (Art.24)

Les copropriétaires donnent quitus au Cabinet GESTRIM LINBART S.A. pour cette période.

76 présents sur 124 représentant		76/124 voix.
71/76 voix POUR	(71/76)	
5/76 voix CONTRE	(5/76)	
0/76 voix ABSTENTION	(0/76)	

Ont voté CONTRE:

Mme BRESSON - BOET M.J.....1	MouMME DELCOURT.....1
MouMME DUEDARI Naël.....1	MouMle LASSERRE & MELLADO.....1
MouMME QUIQUE Philippe.....1	

Cette résolution est ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

7) RENOUELEMENT DES FONCTIONS DU SYNDIC (Art.25)/HONORAIRES (Art.24)

L'Assemblée Générale décide de renouveler le mandat du Syndic, Cabinet GESTRIM LINBART S.A., suivant les conditions essentielles du contrat joint à la convocation et ce, jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes arrêtés au 31/12/2002.

Montant des Honoraires : 7 300 Euros TTC.

Toutefois si pour une raison ou pour une autre, ladite Assemblée ne parvenait pas à arrêter une décision sur le renouvellement du mandat du syndic ou sur la désignation d'un nouveau Syndic, le mandat du Cabinet GESTRIM LINBART S.A. sera automatiquement prorogé sauf démission ou révocation expresse jusqu'au 30 juin 2003.

L'Assemblée Générale désigne M. le Président de séance pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion et diffusé à l'ensemble des copropriétaires.

RESOLUTION 7/A :

76 présents sur 124 représentant		76/124 voix.
76/76 voix POUR	(76/76)	
0/76 voix CONTRE	(0/76)	
0/76 voix ABSTENTION	(0/76)	

Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des PRESENTS et REPRESENTES.

RESOLUTION 7/B :

76 présents sur 124 représentant		76/124 voix.
71/76 voix POUR	(71/76)	
5/76 voix CONTRE	(5/76)	
0/76 voix ABSTENTION	(0/76)	

Ont voté CONTRE:

Mme COLOMBIE Veronique.....1	MouMle LASSERRE & MELLADO.....1
MouMME MADEC.....1	MouMME NICOL.....1
MouMME QUIQUE Philippe.....1	

Cette résolution est ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

8) APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL 2002 (Art.24)

L'Assemblée Générale connaissance prise du budget de gestion courante transmis par le syndic décide de fixer ce budget à un montant de : 65 350 Euros pour l'exercice 2002.

Elle autorise en conséquence le Syndic à adresser les appels de fonds correspondants.

76 présents sur 124 représentant		76/124 voix.
76/76 voix POUR	(76/76)	
0/76 voix CONTRE	(0/76)	
0/76 voix ABSTENTION	(0/76)	

Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des PRESENTS et REPRESENTES.

9) MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS (Art.25)

L'assemblée générale décide de porter à la somme de 2 500 Euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

76 présents sur 124 représentant		76/124 voix.
76/76 voix POUR	(76/76)	
0/76 voix CONTRE	(0/76)	
0/76 voix ABSTENTION	(0/76)	

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des PRESENTS et REPRESENTES.

10) RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL (Art.25)

Les candidatures suivantes sont enregistrées pour 1 année :

Mme LOUAZEL
Mme WROBLEWSKI
Mme DUEDARI
M. LAURENT
M. MARTIN
M. DE FOURNIER DE LA BROUSSE

76 présents sur 124 représentant		76/124 voix.
76/76 voix POUR	(76/76)	
0/76 voix CONTRE	(0/76)	
0/76 voix ABSTENTION	(0/76)	

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des PRESENTS et REPRESENTES.

11) POINT SUR LES CONDITIONS D'ACCESSIBILITE DES POMPIERS

Prévoir un emplacement par placette pour les véhicules de secours et de sécurité.

12) TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE 12 CANDELABRES SUR LES PLACETTES PIETONNES (Art.24)

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le Syndic, décide d'effectuer les travaux de remplacement de 12 candélabres sur les placettes piétonnes et retient la proposition présentée par l'entreprise STPEE s'élevant à 9 945,06 Euros TTC.

VOTE SUR LES HONORAIRES DU SYNDIC

L'Assemblée Générale prend acte que les honoraires du Syndic, seront calculés conformément au contrat adopté lors de la présente Assemblée Générale.

VOTE SUR LE FINANCEMENT DES TRAVAUX

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

1 Appel de fonds au 1er juillet 2002,
de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

76 présents sur 124 représentant		76/124 voix.
76/76 voix POUR	(76/76)	
0/76 voix CONTRE	(0/76)	
0/76 voix ABSTENTION	(0/76)	

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des PRESENTS et REPRESENTES.

13) TRAVAUX DE POSE DE GOUTTIERES ET REMPLACEMENT PARTIEL SUR LES ENSEMBLES DE GARAGES (Art.24)

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le Syndic, décide d'effectuer les travaux de pose de gouttières et de remplacement partiel sur les ensembles de garage et retient la proposition présentée par l'entreprises'élevant à Euros TTC.

76 présents sur 124 représentant 76/124 voix.
 74/76 voix CONTRE (74/76)
 2/76 voix POUR (2/76)
 0/76 voix ABSTENTION (0/76)

Ont voté POUR :

MouMME DUMURE.....1
 MouMME GAILLOT.....1

L'assemblée générale décide de ne pas voter les travaux de pose de gouttières et de remplacement partiel sur les ensembles de garage.

Cette résolution est ADOPTÉE à LA MAJORITE des PRESENTS et REPRESENTES.

14) TRAVAUX DIVERS D'ENTRETIEN DE MACONNERIE (Art.24)

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le Syndic, décide d'effectuer les travaux divers d'entretien de maçonnerie et retient la proposition présentée par l'entreprises'élevant à Euros TTC.

VOTE SUR LES HONORAIRES DU SYNDIC

L'Assemblée Générale prend acte que les honoraires du Syndic, seront calculés conformément au contrat adopté lors de la présente Assemblée Générale.

VOTE SUR LE FINANCEMENT DES TRAVAUX

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

1 Appel de fonds au 1 octobre 2002,

de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

Une enveloppe de 15 000 Euros sera consacré à ce poste, en accord avec le conseil syndical. L'exécution des travaux sera programmée dès que possible et financé sur le fonds de prévoyance.

Le choix des modalités sera à définir en fonction des placettes et suivant les indications 4.1 à 4.12 du tableau financier.

76 présents sur 124 représentant 76/124 voix.
 74/76 voix POUR (74/76)
 2/76 voix CONTRE (2/76)
 0/76 voix ABSTENTION (0/76)

Ont voté CONTRE:

Mme BRESSON - BOET M.J.....1 MouMME DELCOURT.....1

Cette résolution est ADOPTÉE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

15) TRAVAUX DIVERS D'AMELIORATION DE MACONNERIE (Art.25)

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le Syndic, décide d'effectuer les travaux divers d'entretien d'amélioration de maçonnerie et retient la proposition présentée par l'entreprises'élevant à Euros TTC.

VOTE SUR LES HONORAIRES DU SYNDIC

L'Assemblée Générale prend acte que les honoraires du Syndic, seront calculés conformément au contrat adopté lors de la présente Assemblée Générale.

VOTE SUR LE FINANCEMENT DES TRAVAUX

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

- 1er Appel de fonds au
- 2ème Appel de fonds au
- 3ème Appel de fonds au

de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

Cette résolution est devenue sans objet compte-tenu de la résolution précédente.

16) TRAVAUX DE RENOVATION DES PORTES DES LOCAUX COMMUNS (Art.24)

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le Syndic, décide d'effectuer les travaux de rénovation des portes des locaux communs et retient la proposition présentée par l'entreprises'élevant à Euros TTC.

VOTE SUR LES HONORAIRES DU SYNDIC

L'Assemblée Générale prend acte que les honoraires du Syndic, seront calculés conformément au contrat adopté lors de la présente Assemblée Générale.

VOTE SUR LE FINANCEMENT DES TRAVAUX

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :

1 Appel de fonds au 1er décembre 2002,
de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

Une enveloppe de 4 500 Euros est destinée à ce poste. En cas d'excédent, la somme sera portée au fonds de prévoyance.

76 présents sur 124 représentant	76/124 voix.
76/76 voix POUR (76/76)	
0/76 voix CONTRE (0/76)	
0/76 voix ABSTENTION (0/76)	

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des PRESENTS et REPRESENTES.

17) COMPTE DE PREVOYANCE (Art.24)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de réévaluer l'appel de fonds trimestriel de prévoyance, à 30 Euros.

76 présents sur 124 représentant	76/124 voix.
75/76 voix POUR (75/76)	
1/76 voix CONTRE (1/76)	
0/76 voix ABSTENTION (0/76)	

Ont voté CONTRE:

Mme BOUVIER Lucette.....1

Cette résolution est ADOPTÉE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

18) FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN GENERAL DE L'IMMEUBLE.

- Manque de panneaux d'affichage placette N°2.
- Traitement des taupes. Lancer consultation d'entreprises.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 23h30.

La Présidente de séance
Mme LOUAZEL

Les scrutateurs
Mme WROBLEWSKI
M. MARTIN

Le secrétaire de séance
M. MURIE

Le présent procès-verbal est signé par les membres du bureau de séance le soir de l'assemblée générale.

"Copie certifiée conforme à l'original"

IMPORTANT : 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 (Loi N° 85-1470 du 31 Décembre 1985), 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 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa (Art.42 alinéa 2 de la loi du 10.07.65. complété par le décret du 01.01.86.).

Toute action en contestation de la validité des décisions prises s'effectue par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble et non pas en lettre recommandée AR.