

AGO. 27 oct. 82

PROCES VERBAL DE DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU MERCREDI 27 OCTOBRE 1982

L'an mil neuf cent quatre vingt deux, le mercredi 27 octobre à 20 H 45, les membres du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à VAUCRESSON (92420) - 18 Bd de la République Rse MAZELEYRE, se sont réunis en assemblée générale en la salle St EXUPERY sise au CENTRE CULTUREL à VAUCRESSON, sur convocation du syndic, la Sté A.B.C.A.

Cette réunion a été provoquée par lettre recommandée individuelle avec accusé de réception le 4 octobre 1982.

Il a été établi une feuille de présence qui est émargée par chaque membre du syndicat dès son entrée dans la salle de réunion.

La composition du bureau faite à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés est la suivante :

- Président : M. BROUWERS
- Scrutateurs: M. CHARREL
M. BECHERUCCI
- Secrétaire : M. TREFCON (Sté A.B.C.A.)

La feuille de présence fait apparaître que soixante treize (73) copropriétaires sont présents ou représentés totalisant 177 923/250 000e et que l'assemblée peut en conséquence valablement délibérer.

Etaient absents ou non représentés : Mesdames ou Messieurs ARIES (1701) - BAILLET (1318) - BARBIER (1800) - BAUDOUIN (1238) - BERTIAUX (1680) - BESASSON (220) - BOCCARA (440) - BONFILS (1238) - BOUCHE (1268) - BOURGEOIS (1771) - BRUNET (734) - Cie Fse de raffinage (2596) - COMBIER (1117) - CTS BIN (906) - DARNETAL (614) - DAUGABEL (836) - DAUXERRE (846) - DE LA RUE DU CAN (574) - DEROUIN (675) - DIAN (550) - DURVILLE (1117) - ELOIR (836) - ESCANDE (1730) - FRIRY (110) - GARABIOL (2637) - HEBERT (826) - HENRIOT (1712) - HERBOUX (1349) - JOUANNET (1670) - KALFON (1580) - LABARRE (1964) - LAMBERT DEMOULIN (654) - LE SOURD (584) - LELOUP (1198) - LENOIR (895) - MARCHESSEAU (1349) - MARIE (1640) - MAZEROLLES (1469) - MERRER (876) - MEERSCHART (846) - MONTI (1198) - NEBOUT (966) - NEGRIER (844) - NEMETH (1318) - PAPIN (1167) - POLLET (584) - PROUT (856) - QUEMENER (775) - QUENESSON (1741) - RABJEAN (1478) - RIBOULLEAU (846) - RS FRANCAISE (220) - SCC LECA (685) - SCORDEL (1068) - SEFIPAR (880) - DEVEL (110) - TUTIN et AMBELLIA (1128) - TACQUENET (826) - TCHISTIAKOFF (2808) - TOURNOIS (685) - TRIBBIA (1378) - VERNIER (826) - VOLDOIRE (856) - VOVAN (1670) - totalisant 72 077/250 000e.

M. le Président rappelle que l'assemblée a été convoquée à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Composition du bureau
- 1) Etude et approbation des comptes tels que présentés par la Sté A.B.C.A. au 30 juin 1982, et quitus au syndic de sa gestion pour la période correspondante.
- 2) Etude et approbation du budget prévisionnel de gestion pour l'exercice 1982/83 tel que présenté par la Sté A.B.C.A., arrondi à la somme de 1 820 000 Frs (document annexé à la présente).
- 3) Renouvellement de la Sté A.B.C.A. en qualité de syndic de la copropriété - durée de son mandat - fixation de ses honoraires.
- 4) Renouvellement du conseil syndical - durée de son mandat.
- 5) Exposé quant aux procédures en cours :
 - Affaire ETOILE FOCH
 - Expertise GUILLERMAIN
 - Signature protocole d'accord
- 6) Décision à prendre quant aux travaux d'étanchéité, d'isolation thermique, et de réfection des garde-corps au niveau des toitures terrasses de la copropriété selon devis annexés à la présente émanant des Ets :
 - BICE (étanchéité et isolation thermique) à Frs 1 552 924,85 HT
 - DUROUX (peinture garde-corps) à Frs 70 583,60 TTC
 - SERRURERIE DU MARAIS (réparation des gardes-corps) à Frs 31 190 TTC

7) En cas d'accord sur les travaux préconisés, décision à prendre quant à leur financement, à la souscription d'une police "Maître d'ouvrage" et à la fixation des honoraires du syndic.

8) Exposé quant aux travaux importants qui resteront à effectuer à court terme.

9) Décision à prendre quant à l'installation éventuelle d'alarmes ascenseurs selon devis émanant des Ets :

- MOUSSIÉ qui proposent trois options :

a) fourniture, pose et raccordement d'un transmetteur téléphonique agréé par les P et T pour un montant de Frs 9 349,20 TTC plus sirène extérieure 740,88 Frs TTC.

b) Installation d'une sonnerie hall d'entrée alimentée par batterie pour un montant de Frs TTC 3 299,85 par hall d'entrée.

c) Installation d'une sonnerie alimentation sur pile 9 V pour un montant TTC de Frs 1 664,04 par hall d'entrée.

- COFRATEL qui propose la fourniture, la pose et le raccordement d'un transmetteur téléphonique pour un montant de Frs TTC de 11 019,12.

- SORETEX qui propose l'installation de dispositifs de télé-alarme avec plus value pour télé-surveillance pour un montant TTC de Frs 65 071,60.

10) Décision à prendre quant à la mise en place éventuelle d'un amplificateur et de ses accessoires selon les normes T.D.F. à Frs 15 346,80 TTC, émanant des Ets DARMAN.

11) Informations quant à la vente de certains parkings par la SCI.

12) Décision à prendre quant à la pose de 652 répartiteurs de chauffage à Frs 22,13 TTC par appareil (redevance annuelle par appareil 28,99 Frs TTC pour un contrat de 5 ans).

13) Entretien général de la résidence.

M. le Président déclarant la séance ouverte à 21 heures met successivement aux voix les résolutions suivantes :

Premier point de l'ordre du jour

M. BROUWERS, Président du conseil syndical prend la parole, et informe les copropriétaires de la vérification des comptes du syndic arrêtés au 30 juin 1982 effectuée durant le mois d'août par quelques membres du conseil. Quelques imputations ont été rectifiées. Les comptes sont bien tenus, et aucune anomalie dans la comptabilité n'a été constatée.

PREMIERE RESOLUTION

"L'assemblée générale après en avoir délibéré approuve les comptes arrêtés au 30 JUIN 1982 tels que présentés par la société A.B.C.A. à qui elle délivre quitus de sa gestion pour la période correspondante".

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, soit par 177 923/250 000e.

Deuxième point de l'ordre du jour

DEUXIEME RESOLUTION

"L'assemblée générale après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel de gestion tel que présenté par la Sté A.B.C.A. arrondi à Frs 1 820 000".

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, soit par 177 923/250 000e.

Troisième point de l'ordre du jour

TROISIEME RESOLUTION

"L'assemblée générale après en avoir délibéré renouvelle en qualité de syndic de la copropriété, la Sté A.B.C.A. pour une durée de un an, c'est-à-dire jusqu'à l'assemblée devant statuer sur les comptes arrêtés au 30/06/1983. Ces honoraires subiront l'augmentation prévue par la législation en vigueur".

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, soit par 177 923/250 000e.

.../...

Quatrième point de l'ordre du jour

QUATRIEME RESOLUTION

"L'assemblée générale après en avoir délibéré renouvelle ou nomme en qualité de membres du conseil syndical : Mme GADAUT Bt A - M. PELLERIN Bt A - Mlle RAUX Bt B1 - Mme GONZALEZ Bt B1 - M. BECHERUCCI Bt B2 - M. AUBIN Bt C - M. D'ESPOUY Bt C - Mme VINEIS Bt D - Mme MARCHAND Bt E - M. COURDACHER Bt F - M. CHARREL Bt G - M. BROWERS Bt H - qui acceptent la mission qui leur est conférée pour une durée de un an, c'est-à-dire jusqu'à l'assemblée devant statuer sur les comptes arrêtés au 30/06/1983".

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, soit par 177 923/250 000e.

Cinquième point de l'ordre du jour

La parole est à M. TREFCON qui fait le point des différents dossiers :

a) Affaire ETOILE FOCH : Par l'entremise du Cabinet BOUYEURE et BAUDOUIN, la FNAIM, caisse de caution de la Sté ETOILE FOCH a libéré le montant qui était du, soit la somme de 402 807,95 Frs. Il reste environ une somme de Frs 550 000 à recouvrer par l'entremise de Mtre BOBLET administrateur du cabinet ETOILE FOCH. La procédure risque d'être plus délicate, mais néanmoins, elle vaut la peine d'être tentée.

CINQUIEME RESOLUTION

"L'assemblée générale après en avoir délibéré prend acte de l'évolution de ce dossier, et confirme à son syndic le mandat qui lui a été délivré aux fins de recouvrement par tous moyens judiciaires à sa disposition auprès de qui de droit".

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, soit par 177 923/250 000e.

b) Expertise GUILLERMAIN : M. TREFCON retrace la genèse de ce dossier et informe l'assemblée du fait qu'à ce jour, il n'est pas en la possession du rapport de l'Expert malgré moult relances auprès de Maître DEBY, Avocat chargé de diligenter cette procédure.

Compte tenu de ce qui précède, il apparaît souhaitable que celui-ci soit désaisi de ce dossier.

SIXIEME RESOLUTION

"L'assemblée générale après en avoir délibéré, et compte tenu de ce qui précède, autorise son syndic à confier la suite de cette procédure à son initiative à un autre avocat de son choix".

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, soit par 177 923/250 000e.

c) Signature protocole d'accord : Là encore M. TREFCON se voit contraint de dénoncer la carence de Mtre DEBY, car malgré toutes les promesses qui furent données, ce dossier est resté en gestation et n'a pas abouti à ce jour. Il résulte de cette défaillance que si ledit protocole d'accord n'est pas régularisé, le syndicat des copropriétaires risque de perdre sa procédure ; les délais étant susceptibles d'être arrivés ou d'arriver à expiration. Dans ce cas de figure, il y aura lieu naturellement de rechercher la responsabilité civile de l'avocat précité.

Quoiqu'il en soit, il apparaît souhaitable de le désaisir de sa mission et de son dossier.

SEPTIEME RESOLUTION

"L'assemblée générale après en avoir délibéré, et compte tenu de ce qui précède, autorise son syndic à confier la suite de cette procédure à son initiative à un autre avocat de son choix".

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, soit par 177 923/250 000e.

Sixième point de l'ordre du jour

De l'avis de techniciens consultés, il apparaît très nettement que les toitures-terrasses de l'ensemble immobilier sont soit défectueuses, soit dans un état avancé de

.../...

.../...

dégradations. Il apparaît nécessaire de procéder à leur réfection complète et de profiter de cette occasion pour réaliser une isolation thermique et une protection des bandeaux d'acrotères.

M. COUTURAUD, Architecte avait réalisé une étude technique mais pour échapper au règlement de ses honoraires, le conseil syndical propose de se passer de ses services. M. BECHERUCCI membre du conseil syndical et homme de l'art accepte gracieusement de superviser les travaux s'ils doivent être engagés.

A noter à ce propos qu'un appel d'offres a été lancé auprès de plusieurs entreprises compétentes et que les Ets BICE et COUVERTEX ont retenu l'attention du conseil syndical et du Syndic.

M. TREFCON précise enfin que si l'assemblée générale devait prendre une résolution négative, il lui appartiendrait dans le cadre de ses fonctions, sans le consentement de qui que ce soit d'assurer le clos et le couvert à la demande des intéressés lésés.

HUITIEME RESOLUTION

"L'assemblée générale après en avoir délibéré décide la réfection des étanchéités de toitures terrasses y compris isolation thermique, et réfection des garde-corps et des bandeaux d'acrotères. Pour ce faire, elle vote un budget estimatif de Frs 1 943 544,27 TTC et confie le soin à son syndic et au conseil syndical de traiter cette affaire au mieux des intérêts de la copropriété, étant entendu que les travaux devront être réalisés au plus vite".

Cette résolution mise aux voix est adoptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés soit par 160 752/250 000e.

Ont voté CONTRE : Mesdames ou Messieurs GRIMAULT (1399) - GROSJEAN (1288) - GADAUD (1268) - ESCALIE (1551) - AUBIN (2707) - GANDREY-RETY (2546) - GIRMA (685) - D'ESPOUY (2224) - BARBIN (745) - VALLEE (1117) - CECCALCI (1611) totalisant 17 141/250 000e

Septième point de l'ordre du jour

NEUVIEME RESOLUTION

"L'assemblée générale après en avoir délibéré, et compte tenu du vote précédemment enregistré, décide la souscription d'une police d'assurance "maître d'ouvrage", et autorise son syndic à prélever un honoraire sur travaux de 1,5 % de leur montant. A noter que chacun fera son affaire personnelle du financement de cette opération, et que le syndic tentera d'obtenir auprès de l'entreprise contractante la possibilité d'échelonner les règlements sur une période de 7 à 9 mois gratuitement".

Cette résolution mise aux voix est adoptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, soit par 176 806/250 000e.

A voté CONTRE : M. VALLEE totalisant 1117/250 000e.

Huitième point de l'ordre du jour

La parole est à M. TREFCON qui informe les copropriétaires du fait que certains autres travaux importants seront également à envisager et à réaliser dans les années à venir, tels que ravalement avec ou non isolation thermique, réfection et écoulement des terrasses privatives du rez-de-chaussée, rénovation éventuelle de la chaufferie, etc...

Il n'était matériellement pas possible de chiffrer l'intégralité des travaux nécessaires aux risques d'interdire toute progression. Il faut néanmoins que chacun ait conscience de la situation et de la nécessité de préservation de son patrimoine. Dans cet esprit, le conseil syndical et le syndic présenteront à la prochaine assemblée générale d'autres propositions.

Neuvième point de l'ordre du jour

Les gardiens actuellement en place sont rémunérés pour assurer un gardiennage, samedi après-midi, dimanche et jours fériés. Ce traitement correspondant à environ 20 % de leur salaire annuel pourrait être supprimé au profit d'un quelconque dispositif d'alarmes. Les copropriétaires jugent cette étude intéressante, mais souhaitent néanmoins que la décision à ce propos soit ajournée.

.../...

DIXIEME RESOLUTION

"L'assemblée générale après en avoir délibéré décide d'ajourner sa prise de position aux fins de suppression du gardiennage samedi après-midi, dimanche et jours fériés, au profit d'un dispositif d'alarmes, mais confie néanmoins le soin à son syndic de réinscrire cette question à l'ordre du jour de l'assemblée générale".

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, soit par 177 923/250 000e.

Dixième point de l'ordre du jourONZIEME RESOLUTION

"L'assemblée générale après en avoir délibéré refuse l'engagement de dépenses proposé par les Ets DARMAN et qui concerne l'ensemble des bâtiments et des antennes collectives télévision. Toutefois, elle autorise son syndic à entreprendre les travaux ponctuels nécessaires par l'entremise de cette même société".

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, soit par 177 923/250 000e.

Onzième point de l'ordre du jour

La S.C.I. met en vente des parkings en sous-sol de l'ensemble immobilier. Il apparaît souhaitable que chaque copropriétaire intéressé, prenne directement contact avec la CIMEST pour négocier. En effet, il serait de l'intérêt général que les gens qui sont propriétaires de plusieurs véhicules, et qui ne disposent pas d'un nombre suffisant d'emplacements de stationnement, réalisent une acquisition de cette nature, ce qui pour conséquences secondaires aurait l'avantage de réduire le stationnement anarchique des véhicules en parties communes.

Douzième point de l'ordre du jour

Quelques rares copropriétaires seulement paraissent intéressés au travers d'un sondage par la pose immédiate de répartiteurs de chauffage.

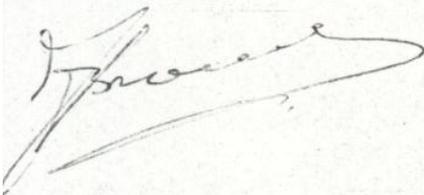
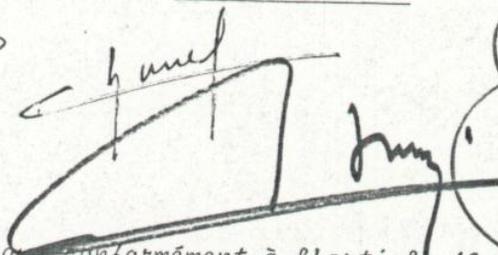
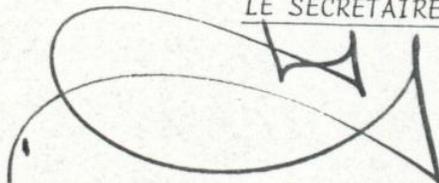
Compte tenu de ce qui précède, il est décidé de conserver ce dossier sous le coude tant que la loi ne fera pas obligation de les mettre en place.

Treizième point de l'ordre du jourENTRETIEN GENERAL DE LA RESIDENCE

a) l'entreprise actuellement chargée de l'entretien des espaces verts, n'apporte pas satisfaction. Un appel d'offres à la concurrence a été lancé dans ce domaine par le syndic et le conseil syndical. L'entreprise CORREIA - Tél. 644 20 10 recommandée sera également consultée.

b) Certains copropriétaires dénoncent une anomalie dans la distribution de l'eau chaude sanitaire au niveau du bâtiment A. L'entreprise EURO THERM qui succède à la Sté CHALVENT, sera missionnée pour mettre un terme à cette anomalie.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 24 heures.

LE PRESIDENTLES SCRUTATEURSLE SECRETAIRE




P.S. nous vous rappelons que conformément à l'article 42 de la loi du 10/7/65, les actions qui ont pour objet de contester les décisions prises en assemblées générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans les deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.