

PROCES VERBAL DE DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU JEUDI 27 OCTOBRE 1983

L'an mil neuf cent quatre vingt trois, le jeudi 27 octobre à 19 heures, les membres du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier sis au 18 boulevard de la République 92420 VAUCRESSON se sont réunis en assemblée générale en la salle Pilatre de Rosier au centre culturel de la Montgolfière rue Salmon Legagneur 92420 VAUCRESSON sur convocation du syndic la Société A.B.C.A.

Cette réunion a été provoquée par lettre recommandée individuelle avec accusé de réception les 3, 5 ou 11 octobre 1983 ou contre émargement par l'entremise des gardiens.

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 : Mr BROUWERS
Scrutateurs : Mr CHARREL
 : Mr BECHERUCCI
Secrétaire : Mr TREFCON (Sté A.B.C.A.)

La feuille de présence fait apparaître que soixante quatre (64) copropriétaires totalisant 167201/250000 sont présents ou représentés et que l'assemblée peut en conséquence valablement délibérer.

Etaient absents et non représentés : Mesdames ou Messieurs ADAM (1178) ARIES (1701) BAILLET (1538) BARBIN (745) BAUDOIN (1238) BERTIAUX (1680) BESASSON (110) BOCCARA (330) BONFILS (1238) BOUCHE (1268) BOURGEOIS (1771) Cie FRANCAISE de RAFFINAGE (2596) COMBIER (1117) CONNEN (130) BIN (906) CUVILLIER (534) D'ESPOUY (2224) DARNETAL (614) DAUGABEL (836) DAUXERRE (846) de la RUE du CAN (574) DEROUIN André (675) TUTIN (1128) ELOIR (836) ESCALIE (1551) FENAUX (957) FRIRY (110) GANDREY RETY (2546) GARABOL (2637) GAYRAL (544) GESMIER Francis (1318) GIRMA (685) GRELLEY (926) GRIMAULT (1619) GROS JEAN (1288) HENRIOT (1712) JEANJEAN (1128) JOUANNET (1670) JUMEAU (1790) KALFON (1580) LABARRE (786) LABROUCHE (806) LAMBERT DEMOULIN (654) LE SOURD (584) LEBOBE (1168) LEGRAND Albert (1298) LEGRAND (110) LELOUP (1198) LENOIR (895) MARCHESSEAU (1349) MAZEROLLES (1469) MEERSCHART (846) MERRER (876) NEBOUT (966) NEMETH (1318) PANNIER (896) POGGIOLI (826) POLLET (584) PROUT (856) QUEMENER (775) QUENESSON (1741) RANDALL (1178) SCORDEL (1068) SEFIPAR (330) Sté DEYEL (110) STEBEL (1408) TACQUENET (826) TCHISTIAKOFF (2808) TRIBBIA (1378) VALLEE (1117) VERRIER (826) VIGNAL (1349) VOLDOIRE (856) VOVAN (1670) totalisant 82799/250000.

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

- 1 - Etude et approbation des comptes tels que présentés par la Sté A.B.C.A. au 30.06.83 et quitus au syndic de sa gestion pour la période correspondante,
- 2 - Etude et approbation du budget prévisionnel de gestion pour l'exercice 83/84 tel que présenté par la Sté A.B.C.A. arrondi à la somme de Frs 1.803.000,00,
- 3 - Renouvellement du mandat de la Sté A.B.C.A en qualité de syndic de la résidence, 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 - Maître BOBLET,
 - expert GUILLERMAIN,
 - signature du protocole d'accord.
- 6 - Information quant au ravalement à entreprendre selon budget estimatif de Frs 2.000.000 et mandat éventuel à délivrer au conseil syndical et au syndic pour mener plus avant ce dossier en vue de la prochaine assemblée générale,
- 7 - Décision à prendre quant au raccordement des alarmes ascenseurs, soit dans les halls d'entrées, soit chez les pompiers, selon propositions :
 - a) des Ets COFRATEL du 18.01.82 à Frs 9.370,00 HT, pour l'ensemble de la résidence,

.../... 88.01-FS 2A

b) des Ets SORETEX du 17.06.82 à Frs 65.071,60 TTC, pour l'ensemble,
c) des Ets MOUSSIER du 1.04.82

- 1ère variante : 9.349,20 TTC, pour l'ensemble de la résidence,
- 2ème variante : 3.299,85 TTC, par hall d'entrée,
- 3ème variante : 1.664,04 TTC, par hall d'entrée.

8 - Décision à prendre quant à la pose de bacs à fleurs selon budget à définir et mandat à délivrer au conseil syndical et au syndic en ce qui concerne le stationnement extérieur.

9 - Décision à prendre quant à la fourniture et la pose de répartiteurs de frais de chauffage selon proposition des Ets SCHLUMBERGER du 23.03.82 à Frs

- 22,13 TTC par appareil pour la pose,
- 28,99 TTC par appareil pour la redevance annuelle.

10 - Décision à prendre quant au remplacement des vannes en pieds de colonnes défectueuses selon propositions :

- a) des Ets SEPIC du 12.11.82 à Frs 57.177,14 TTC
- b) des Ets SETB du 14.10.82 à Frs 65.865,77 TTC.

11 - Décision à prendre quant à un nettoyage du réseau d'eau selon proposition des Ets SNADEC du 27.05.83 à Frs 88.119,80 TTC et souscription éventuelle d'un contrat d'entretien auprès de ladite entreprise pour un montant TTC de Frs 22.059,60 par an.

12 - Entretien général de la résidence.

Monsieur le Président déclarant la séance ouverte à 19 heures 50 met successivement aux voix les résolutions suivantes :

Premier point de l'ordre du jour :

PREMIERE RESOLUTION :

"L'assemblée générale après en avoir délibéré approuve les comptes tels que présentés par la Sté A.B.C.A. au 30.06.1983 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 167201/250000.

Deuxième point de l'ordre du jour :

DEUXIEME RESOLUTION :

"L'assemblée générale après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel de gestion pour l'exercice 83/84 tel que présenté par la Sté A.B.C.A. arrêté et arrondi à la somme de Frs 1.803.000".

Cette résolution mise aux voix est adoptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés soit par 165401/250000.

A voté contre : Monsieur BARBIER (1800/250000)

Troisième point de l'ordre du jour :

TROISIEME RESOLUTION :

"L'assemblée générale après en avoir délibéré renouvelle en qualité de syndic de l'ensemble immobilier 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 de l'exercice arrêté au 30.06.84. Ses honoraires subiront les augmentations déterminées par les textes en vigueur, frais et vacations en sus".

Cette résolution mise aux voix est adoptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés soit par 165401/250000.

A voté contre : Monsieur BARBIER (1800/250000).

.../...

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

- Monsieur PELLERIN } pour le batiment A
- Monsieur ISAMBERT }
- Madame GONZALEZ } pour le batiment B1
- Mademoiselle RAUX }
- Monsieur BECHERUCCI } pour le batiment B2
- Monsieur BARBIER } pour le batiment C
- Monsieur AUBIN }
- Madame VINEIS } pour le batiment D
- Monsieur PANNIER }
- Madame MARCHAND } pour le batiment E
- Monsieur COURDACHER } pour le batiment F
- Monsieur CHARREL } pour le batiment G
- Monsieur BROUWERS } pour le batiment 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 de l'exercice arrêté au 30.06.84".

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés soit par 167201/250000.

Cinquième point de l'ordre du jour :

La parole est à Monsieur TREFCON qui rapidement dresse le point de la situation de chaque dossier contentieux :

- affaire ETOILE FOCH/BOBLET : après avoir recouvré une partie des fonds par le biais de la FNAIM la caisse de garantie du syndic, Maître BOBLET a été lui aussi assigné et condamné sans appel pour un autre montant. Ainsi donc 80 % environ du manque de trésorerie a été récupéré et l'affaire suit son cours pour le solde qui très certainement fera l'objet d'une nouvelle expertise. Il est toutefois fort à penser qu'un reliquat de l'ordre de 100 à 150.000 Frs demeurera à charge du syndicat et ce malgré l'importance et la qualité des moyens mis en oeuvre pour traiter ce dossier.

- expertise GUILLERMAIN : Maître DEBY a été dépossédé du dossier qui a été confié à Maître BAUDOUIN comme convenu. Un très prochain rendez-vous est organisé chez l'expert pour suite à donner?

- protocole d'accord : comme pour l'affaire précédente Maître BAUDOUIN est devenu le conseil du syndicat. Le dossier est à présent en ordre mais malheureusement n'évolue guère. Il faut craindre là encore une procédure... (à suivre).

CINQUIEME RESOLUTION :

"L'assemblée générale après en avoir délibéré prend acte des déclarations de son syndic quant au suivi des contentieux engagés et lui confie le soin de suivre leur évolution".

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés soit par 167201/250000.

Sixième point de l'ordre du jour :

SIXIEME RESOLUTION :

"L'assemblée générale après en avoir délibéré confie le soin à son syndic et au conseil syndical de lancer un appel d'offres, de faire ainsi chiffrer de façon précise les travaux de ravalement qui deviennent nécessaires avec ou sans isolation thermique et ce en vue d'une assemblée générale qui sera convoquée en mars ou avril 1984".

.../...

.../...

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés soit par 167201/250000.

Nota : les copropriétaires dans l'ensemble non intéressés par la souscription d'un emprunt collectif sont invités dès à présent à considérer individuellement leurs possibilités de financement.

Septième point de l'ordre du jour :

SEPTIEME RESOLUTION :

"L'assemblée générale après en avoir délibéré décide de conserver le système de gardiennage actuel dimanches et jours fériés et de ce fait refuse l'installation d'un quelconque dispositif d'alarmes".

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés soit par 167201/250000.

Huitième point de l'ordre du jour :

HUITIEME RESOLUTION :

"L'assemblée générale après en avoir délibéré décide d'ajourner sa prise de position quant à la mise en place de bacs à fleurs destinés à interdire le stationnement gênant de véhicules en parties communes de la résidence mais confie le soin à son syndic de faire chiffrer l'installation d'une barrière automatique qui fonctionnerait à l'aide de cartes magnétiques".

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés soit par 167201/250000.

Neuvième point de l'ordre du jour :

NEUVIEME RESOLUTION :

"L'assemblée générale après en avoir délibéré et tant que l'obligation ne lui en est pas faite décide de ne pas faire installer sur les radiateurs des répartiteurs de frais de chauffe"

Cette résolution mise aux voix est adoptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés soit par 158027/250000.

Ont voté contre : Mesdames ou Messieurs PELLERIN (1288) ESCANDE (1730) RENOUL (1458) MARIE (1640) BROUWERS (1941) DURVILLE (1117) totalisant 9174/250000.

Dixième point de l'ordre du jour :

DIXIEME RESOLUTION :

"L'assemblée générale après en avoir délibéré décide du remplacement des vannes défectueuses en pieds de colonnes pour un montant estimatif de Frs 60.000 et délivre mandat à son syndic de traiter au mieux des intérêts de la copropriété".

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés soit par 167201/250000.

Onzième point de l'ordre du jour :

ONZIEME RESOLUTION :

"L'assemblée générale après en avoir délibéré décide le nettoyage du réseau de canalisations d'écoulement horizontales pour un montant de Frs 37.440 HT selon proposition des Ets TUY-O-MATIC du 30.09.83 mieux placée en concurrence que l'entreprise SNADEC présentée à l'ordre du jour"

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés soit par 167201/250000.

.../...

.../...

Entretien général :

a) les terrasses privatives du rez de chaussée par temps de pluie regorgent d'eau ce qui constitue une anomalie et naturellement un risque de pénétration dans les appartements concernés. Monsieur BECHERUCCI accepte d'examiner ce problème sur le plan technique et d'en référer au syndic pour suite à donner.

b) un écriteau fixé au niveau du lampadaire situé à l'entrée des parkings sera déposé.

c) le coût de l'installation d'un système "digiclé" de commande d'ouverture des portes d'accès aux bâtiments sera chiffré.

d) un devis se rapportant aux élagages à entreprendre sera présenté à la prochaine assemblée.

e) le conseil syndical prendra position quant à l'achat ou non d'un aspirateur industriel.

f) les points lumineux extérieurs seront révisés et réparés là où besoin est.

g) une signalisation doit interdire l'accès aux garages des résidents à ceux qui ne le sont pas.

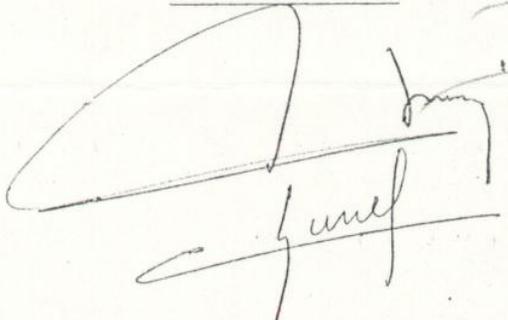
h) le syndic fera chiffrer pour le premier garage fermé le coût d'une commande intérieure à clef et la protection de la cellule.

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

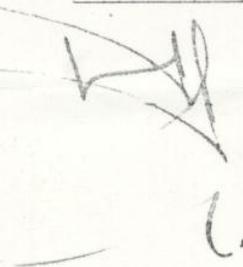
LE PRESIDENT



LES SCRUTATEURS



LE SECRETAIRE



PS : nous vous rappelons que conformément à l'article 42 de la loi du 10.07.65, 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.