

AGU 21-10.86

Syndicat : Résidence MAZELEYRE
18 Bd de la République
92420 VAUCRESSON

PROCÈS VERBAL DE DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU MARDI 21 OCTOBRE 1986 à 18 H.

L'an mil neuf cent quatre vingt six, le Mardi 21 Octobre à 18 Heures, les membres du Syndicat des copropriétaires de la Résidence MAZELEYRE sise au 18 Bld de la République 92420 VAUCRESSON, se sont réunis en Assemblée Générale, en la salle FARMAN, Centre Culturel "La Montgolfière", rue Salmon Legagneur, 92420 VAUCRESSON, sur convocation du Syndic la Société A.B.C.A. 11/13, rue de Montreuil 78000 VERSAILLES.

Cette réunion a été provoquée par lettre recommandée individuelle avec accusé de réception les 3 et 6 Octobre 1986 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 : Monsieur BROUWERS
Scrutateurs : Monsieur BECHERUCCI
Monsieur CHARREL
Secrétaire : Monsieur TREFCON (Sté A.B.C.A.)

- La feuille de présence fait apparaitre que (79) soixante dix neuf copropriétaires totalisant 187.170/250.000 sont présents ou représentés et que l'assemblée peut en conséquence valablement délibérer :

Etaient absents et nons représentés : Mesdames ou Messieurs AGRIMO (916) - AUBIN (2707) BAILLET (1.428) - BARATTE (675) - BAUDOUIN (110) - BERTIAUX (1.680) - BIN (906) - BOCCARA (220) - BOUCHE (1.268) - BOURGEOIS (1.771) - BRUNET (734) - CONNEN (130) - CONTELLEC (1.318) - D'ESPLOY (2.224) - DARNETAL (614) - DE LA RUE DU CAN (574) - DEVEL (110) - DUPONT (1.378) - ESCALIE (685) + (866) - FENAUX (957) - CIE FRANÇAISE DE RAFFINAGE (2.596) - GROSJEAN (1.288) HENRIOT (1.712) - HERBOUX (1.349) - CIMEST (220) - JEANJEAN (1.128) - JEAN (1.368) - KALFON (1.580) - LABARRE (786) - LABROUCHE (806) - LE SOURD (584) - LEBRUN (665) - LEBOBE (1.168) - LE CHARPENTIER (1.398) - LEGRAND A. (1.298) - LEGRAND (110) - LELOUP (1.198) - MARCHESSEAU (1.349) - MAZEROLLES (1.469) - MEERSCHART (846) - MERRER (876) - MONTI (1.198) - NEGRIER (734) - NEBOUT (966) - NEMETH (1.318) - PAPIN (1.167) - PELLERIN T. (916) - POLLET (584) - PROUT (856) - QUEMENER (775) - QUENESSON (1.741) - RANDALL (1.178) - LA RESIDENCE FRANCAISE (110) - SCORDEL (534) + (534) - STEBEL (1.408) TACQUENET (826) - VERRIER (826) - VIGNAL (1.349) WOITTELIER (745) - totalisant 62.830/250.000.

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 Société A.B.C.A. au 30/06/86 et quitus au Syndic de sa gestion pour la période correspondante.
- 2°) Etude et approbation du budget prévisionnel de gestion pour la période du 30/06/86 au 30/06/87, tel que présenté par la Société A.B.C.A. arrêté et arrondi à la somme de Frs. 1.910.000,00
- 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 (BOBLET et malfaçons).
- 6°) Dans le cadre de l'urgence, il a été décidé récemment du remplacement d'une chaudière défectueuse. Décision à prendre quant à une rénovation complète de la chaufferie selon proposition des Ets. EUROTHERM du 20/08/86 à Frs. 298.297,84 T.T.C. se rapportant au remplacement de la deuxième chaudière, à la rénovation de l'armoire électrique et au remplacement de 2 ballons d'eau chaude hors d'usage au profit d'un préparateur instantané (honoraires du syndic en sus).
- 7°) Décision à prendre quant à la proposition des Ets. EUROTHERM du 30/05/86 à Frs. 120.604,34 T.T.C. se rapportant au remplacement des vannes de chauffage défectueuses en pieds de colonnes dans les sous-sol de l'ensemble immobilier (honoraires du syndic en sus)
- 8°) Exposé quant aux modifications envisagées par la Société des Supermarchés de l'Ouest et autorisation à délivrer pour ce faire. (Compte tenu de l'importance du débat qui s'engagera et sur les changements de la destination initiale qui risquent d'en résulter, il est impératif que tous les copropriétaires qui ne pourront participer à cette réunion adressent par retour leur pouvoir au signataire qui se fera un devoir de faire assurer leur représentation en séance)
- 9°) Enregistrement de la prise de position de l'assemblée générale quant au stationnement des véhicules dans la sente Mazeleyre. En effet, la Municipalité souhaite recevoir une délibération à ce propos pour suite à donner.
- 10°) Décision à prendre quant à la proposition des Ets. IREP du 18/08/86 à Frs. 7.480,00 H.T. se rapportant à la fourniture et à la pose de grilles d'aération en toiture.
- 11°) Décision à prendre quant à la proposition des Ets. CHAVILLE JARDINS du 25/09/86 se rapportant à l'élagage de peupliers :
 - a) côté rue de Cazes pour la somme de Frs. 15.228,24 T.T.C.
 - b) pour une deuxième tranche pour la somme de Frs. 13.069,72 T.T.C.
- 12°) Entretien général de la résidence (infiltrations dans le local commercial, portes d'ascenseurs...).

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

En préambule, la parole est à Monsieur BROUWERS qui en qualité de Président du Conseil Syndical, rend compte des activités de ce dernier et délivre son sentiment quant à la gestion du syndic.

Premier point de l'ordre du jour

Les comptes ont été vérifiés par Messieurs BROUWERS et CHARREL qui invitent l'assemblée à les approuver.

PREMIERE RESOLUTION

"L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve les comptes au 30/06/86 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 187.170/250.000.

NOTA : les copropriétaires sont invités à régler très ponctuellement leurs charges et le syndic à engager du contentieux autant que de besoin.

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 Société A.B.C.A. pour la période du 1er Juillet 1986 au 30 Juin 1987, arrêté et arrondi à la somme de Frs. 1.910.000,00".

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, soit par 187.170/250.000.

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 Société 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 clos au 30/06/87. Ses honoraires subiront l'augmentation déterminée par les textes en vigueur, frais et vacations en sus".

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, soit par 187.170/250.000.

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 :

- Bat. A : Madame GADAUT Monsieur ISAMBERT.
- Bat. B 1 : Madame GONZALEZ Mademoiselle RAUX
- Bat. B 2 : Monsieur BECHERUCCI
- Bat. C : Monsieur BARBIER
- Bat. D : Madame VINEIS, Monsieur PANNIER
- Bat. E : Monsieur CHARREL
- Bat. F : Madame COURDACHER
- Bat. G : Monsieur GARABIOL
- Bat. H : Monsieur BROUWERS

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 Juin 1987"

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, soit par 187.170/250.000.

Cinquième point de l'ordre du jour

La parole est à Monsieur TREFCON qui rapidement dresse le point de la situation.

a) Affaire BOBLET

Monsieur BOBLET a perdu la procédure engagée à son encontre en première instance. De la décision ci-avant évoquée il a interjeté appel sans plus de succès. Enfin et malgré ses deux échecs précités, il tente un pourvoi en cassation dont il est nécessaire d'attendre le résultat.

b) Affaire malfaçons

Il n'a pas été possible d'obtenir du Tribunal que soit prise en charge sous couvert de la garantie décennale la remise en état des toitures terrasses. Par contre, cette procédure engagée a permis d'obtenir la somme de Frs. 245.456,45 au titre des acrotères ce qui met un terme à ce dossier.

Sixième point de l'ordre du jour

Le syndic expose techniquement les raisons pour lesquelles en accord avec les membres du Conseil Syndical, il a été décidé de faire immédiatement remplacer une chaudière défectueuse pour un montant de Frs. 133.000,00 T.T.C. honoraires de Syndic en sus, somme non appelée car prélevée sur solde compte travaux.

CINQUIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de la renovation complète de la chaufferie selon proposition des Ets. EUROTHERM du 20/08/86 à Frs. 298.297,84 T.T.C. (honoraires de Syndic en sus) étant entendu que la concurrence a été appelée et que l'offre précitée n'a pas été négociée".

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, soit par 186.516/250.000.

A voté contre : Monsieur DURILLON (654/250.000).

NOTA : le compte travaux se décompose et s'analyse ainsi :
328.449,76 - 136.000,00 (1ère chaudière) = 192.449,76 - 150.000,00
(estimation travaux étanchéité joints de dilatation défectueux
au dessus commerce) = 42.449,76 - soit un appel travaux à lancer d'un
montant de Frs. 250.000,00 immédiatement.

Septième point de l'ordre du jour

SIXIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, délivre son accord de principe aux fins de remplacement des vannes de chauffage défectueuses en pied de colonnes dans le sous sol de l'ensemble immobilier et vote pour ce faire un budget de Frs. 120.000,00 (honoraires du Syndic en sus) étant entendu que la proposition des Ets. EURO THERM pour ce faire sera placée en concurrence et que les travaux seront réalisés en fin de saison de chauffe époque à laquelle seulement les fonds seront appelés".

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, soit par 186.516/250.000.

A voté contre : Monsieur DURILLON (654/250.000).

Huitième point de l'ordre du jour

La parole est respectivement donnée aux représentant des Sociétés SOPIM et SOFIGI et à Monsieur BOUTET architecte qui exposent les modifications projetées par la Société des Supermarchés de l'Ouest qui affectent les parties communes, à savoir :

- transfert de la chaufferie dans une partie privative pour convenances personnelles ce qui implique préalablement une étude technique à leur charge pleine et entière; puis par la suite si cela est possible et accepté, la prise en charge des travaux, de la régularisation des actes et de la modification du règlement de copropriété.
- création de ventilation sur terrasses plantées.
- création d'une ouverture en parties communes destinée aux livraisons.
- aménagement d'un auvent au droit du magasin côté avenue de Cazes, susceptible de modifier l'esthétique.

SEPTIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, confie le soin au demandeur et à son architecte en accord avec le conseil syndical et le syndic de constituer un dossier complet et détaillé qui sera soumis à approbation d'une nouvelle assemblée générale convoquée extraordinairement à la charge du demandeur, qui accepte"

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, soit par 186.516/250.000.

A voté contre : Monsieur DURILLON (654/250.000).

Neuvième point de l'ordre du jour

HUITIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, confie le soin à son syndic d'intervenir auprès de la Municipalité, aux fins :

- d'interdire le stationnement sente Mazeleyre,
- de verbalisation aux contrevenants autant que de besoin,
- de signalisation de la priorité rue de Cazes.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, soit par 170.281/250.000.

Ont voté contre : Mesdames ou Messieurs DURILLON (654) - DEROUIN (1.007) - GADAUT (1.378) - KLEIN (1.923) - FREYRIA (2.687) - BRESSON (2.183) - GRELLEY (1.701) VALES (2.719) totalisant 14.252/250.000.

S'est abstenu : Monsieur GARABIOL (2.637/250.000).

Dixième point de l'ordre du jour

NEUVIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de ne pas donner suite à l'offre des Ets. IREP se rapportant à la fourniture et à la pose de grilles d'aération en toiture mais au contraire de laisser les lieux en état"

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, soit par 186.516/250.000.

A voté contre : Monsieur DURILLON (654/250.000).

Onzième point de l'ordre du jour

DIXIEME RESOLUTION

"L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de ne pas donner suite présentement à la proposition des Ets. CHAVILLE JARDINS se rapportant à un élagage de peupliers"

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité des copropriétaires présents ou représentés, soit par 178.960/250.000.

Ont voté contre : Mesdames ou Messieurs DURILLON (654) - BOULANGER (1.398) + (1.721) - BARBIER (1.800) - totalisant 5.573/250.000.

S'est abstenu : Monsieur GARABIOL (2.637/250.000).

ENTRETIEN GENERAL DE LA RESIDENCE

a) Monsieur TREFCON organisera sur place un rendez-vous technique auquel participeront Monsieur BOUTET et les Ets. EURO THERM pour examen des projets ci-avant exposés quant au transfert de la chaufferie.

b) la Société EURO THERM sera tenue informée du prochain passage de l'entreprise chargée du relevé des compteurs individuels d'eau chaude sanitaire pour contrôle à cette occasion de la température de l'eau distribuée dans les appartements.

c) les copropriétaires sont informés de la nécessité à court terme d'entreprendre des travaux d'étanchéité au dessus du local commercial, le clos et le couvert n'étant pas correctement assurés sur ce chapitre. Monsieur BOUTET remet au syndic un plan du local commercial sur lequel sont localisées les pénétrations actuelles.

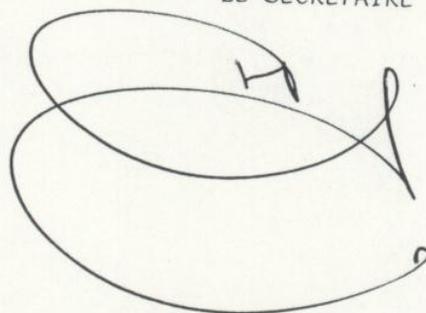
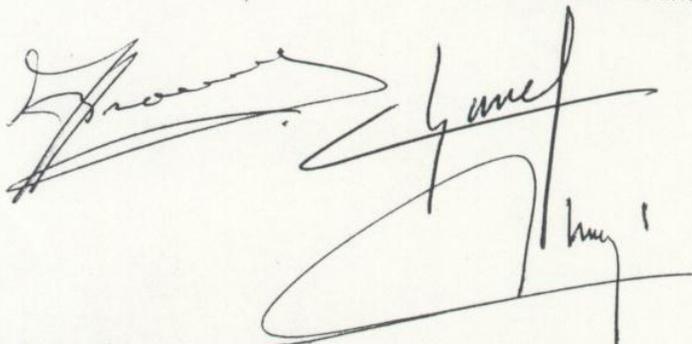
d) le Syndic informe les copropriétaires des nouveaux textes en vigueur qui imposent dans les années à venir la mise en place de portes de sécurité dans les cabines d'ascenseurs, afin de protéger les utilisateurs de la paroi lisse. Une proposition a été réclamée à l'actuel exploitant les Ets. SORETEX. Seront appelés en concurrence une entreprise dont les coordonnées ont été délivrées par Mademoiselle RAUX et la Sté OTIS.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 22 H. 45

LE PRESIDENT

LES SCRUTATEURS

LE 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.