



GROUPE

CABINET A.B.C.A.
administrateur de biens

PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE
GENERALE

COPROPRIÉTÉ : 38, rue A. Sarraut
78000 Versailles
Tél (1) 39 53 22 33
Fax (1) 39 53 06 56

en date du : 27 NOVEMBRE 1991

Reception uniquement sur rendez-vous

COPROPRIETE : MAZELEYRE - VAUCRESSON

Mesdames et Messieurs les copropriétaires de l'immeuble sis à VAUCRESSON 92420, 18 bd de la République, se sont réunis en assemblée générale le Mercredi 27 Novembre 1991 à 19 heures à effet de délibérer sur l'ordre du jour de la convocation régulièrement adressée par le syndic le 28 Octobre 1991.

ETAIENT PRESENTS OU VALABLEMENT REPRESENTES

57 copropriétaires représentant ensemble 194.507/250.000èmes des parties communes générales de la résidence.

ETAIENT ABSENTS NON REPRESENTES

Mesdames et Messieurs AGRIMO(916), AUBUN(2707), AUDRAN(584), BAILLET(1428), BAUDOUIN(110), BERTIAUX R.(1680), BIN(906), BON(806), BOUCHE(1268), BOVIERE(734), BRURIAUD(1117), CAILLARD D'AILLIERES(2224), CONNEN(130), CONTELLEC(1318), DAUXERRE(846), DE LA RUE DU CAN(574), DEYEL(110), DICI(220), DURILLON(654), ELSON(2023), ESCALIE(685), ESCALIE MICHEL(866), FENAUX(957), FRENOT(665), GIRAUD(916), GIRES(2264), GIRMA(685), HENRIOT(926), GERBOUX(1349), JEANJEAN(1128), LA VERNONNAISE(1368), LECHARPENTIER(1398), LEGRAND(110), LEPAGE(856), MALLET(1167), MARCHESSEAU(1349), MARESCOT(866), MEERSCHART(846), MERRER(876), MILLET(1288), NEBOUT(966), NEGRIER(734), NEMETH(1318), PROUT(856), QUEMENER(7755), SCC LECA(685), SCHJOTH(614), STEBEL(1408), TACQUENET(826), TOTAL RAFFINAGE DISTRIB.(2596), SCI VAUCRESSON REPUBLIQUE(1128), VIGNAL(1349) représentant ensemble 55.493/250.000èmes.

La séance est ouverte à 19 H 45.

ELECTION DU BUREAU : Président : Monsieur BECHERUCCI
Scrutateurs : Monsieur BONNEAU FREYRIA
Monsieur DI PIZIO
Secrétaire : Monsieur ESTEVE-Sté A.B.C.A.

Votes CONTRE : Néant
Votes POUR : 191.870
ABSTENTION : Monsieur GARABIOL 2.637

Les membres du Bureau sont élus à la majorité

01 - PRESENTATION ET APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 31 JUIN 1991

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve les comptes de l'exercice 1991 arrêtés au 31 Juin 1991.

Votes CONTRE : Mesdames et Messieurs BONNEAU FREYRIA, BRESSON, FAUQUE DE JONQUIERES, FREYRIA, GARABIOI, GAUBERT, GRELLEY, LEBOBE, PRAX, SCORDEL, VALES représentant ensemble 19.196.

Votes POUR : 168.691

ABSTENTIONS : Mesdames et Messieurs BARBIER, DEROUIN, PAPIN, VINEIS représentant ensemble 6.620.

La résolution est adoptée.

02 - QUITUS AU SYNDIC DE SA GESTION ARRÊTÉE AU 31 JUIN 1991

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne quitus au Cabinet A.B.C.A de sa gestion pour l'exercice 1991 arrêtée au 31 Juin 1991.

Votes CONTRE : Mesdames et Messieurs BERGER, BONNEAU FREYRIA, BRESSON, CHAREL, FAUQUE DE JONQUIERES, FREYRIA, GARABIOI, GAUBERT, GRELLEY, LEBOBE, PRAX, SCORDEL, VALES représentant ensemble 26.511.

Votes POUR : 162.873

ABSTENTIONS : Mesdames et Messieurs BONNEAU, DEROUIN, DI PIZZIO représentant ensemble 5.123.

La résolution est adoptée.

03 - PRESENTATION ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 1991

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel de l'exercice 1991 pour un montant de Frs 1.915.400,00.

Votes CONTRE : Mesdames et Messieurs BERGER, BRESSON, FREYRIA, GARABIOI, PELLERIN, PRAX représentant ensemble 13.042.

Votes POUR : 178.224

ABSTENTIONS : Mesdames et Messieurs BONNEAU FREYRIA, DEROUIN, LAURENT représentant ensemble 3.241.

La résolution est adoptée.

04 - RENOUELEMENT DU MANDAT DE SYNDIC CABINET A.B.C.A-DUREE-HONORAIRES

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, renouvelle le mandat de syndic au CABINET A.B.C.A - 11/13, rue de Montreuil - 78000 VERSAILLES jusqu'à la prochaine assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 1992 ; les honoraires du syndic sont fixés en augmentation de 4 % et les vacations en augmentation de 3,5 % par rapport à l'exercice précédent.

Votes CONTRE : Mesdames et Messieurs BONNEAU FREYRIA, BRESSON, FREYRIA, GARABIOI, GRELLEY, PRAX représentant ensemble 12.540.

Votes POUR : 172.970

ABSTENTIONS : Mesdames et Messieurs BERGER, BRIS, CHARREL, DAUGABEL représentant ensemble 8.997.

La résolution est adoptée.

05 - OUVERTURE D'UN COMPTE BANCAIRE SEPARÉ

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de conserver un compte unique séparé au nom du Syndicat des copropriétaires auprès de la Banque LA HENIN 22, rue Carnot - 78000 VERSAILLES sur lequel seront versés les fonds de la copropriété.

Votes CONTRE : Néant
Votes POUR : 194.507
ABSENTIONS : Néant

La résolution est adoptée.

06 - RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve la constitution du conseil syndical comme suit :
Mesdames et Messieurs BECHERUCCI, BERGER, BONNEAU FREYRIA, DEROUIN, DI PIZIO, GADAUT, LEFEVRE, QUANTIN, RAUX, VINEIS.

Vote CONTRE : Monsieur GARABIOL 2.637.
Votes POUR : 191.870
ABSENTIONS : Néant

La résolution est adoptée.

07 - MISE EN CONFORMITE DES PORTES-CABINES ASCENSEURS

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, vote un budget global de Frs. TTC 337.511,88 pour l'exécution de la mise en conformité qui sera réalisée au cours de l'exercice 91/92 en fonction du planning de l'entreprise retenue.

Le financement desdits travaux feront l'objet de trois appels de fonds émis par le syndic ; les travaux seront répartis sur la base des tantièmes ascenseurs :

- 1er appel au ... 01/01/92
- 2ème appel au ... 01/04/92
- 3ème appel au ... 01/07/92

Il sera demandé à OTIS de veiller tout particulièrement aux bâtiments E et C, toutes précautions seront prises pour la circulation des fauteuils roulants dans la mesure du possible.

Vote CONTRE : Madame VIENIS 2.536.
Votes POUR : 187.534
ABSENTIONS : Mesdames et Messieurs BARBIER, GARABIOL représentant ensemble 4.437.

La résolution est adoptée.

08 - MISE EN CONFORMITE DES PORTES AUTOMATIQUES DE GARAGE

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, vote un budget global de Frs. TTC 30.456,48 pour l'exécution de la mise en conformité des portes automatiques de garage qui sera réalisée au cours de l'exercice 1991 en fonction du planning de l'entreprise. Le financement desdits travaux feront l'objet d'un appel de fonds émis par le syndic ; les travaux seront répartis sur la base des tantièmes garage.

Votes CONTRE : Mesdames et Messieurs CHAIGNEAU, DECOCK, HERMANGE, LAURENT, RENOUL représentant ensemble 6.608.
Votes POUR : 187.899
ABSENTIONS : Néant

La résolution est adoptée.

09 - POSE D'UN SYSTEME DE FERMETURE A CODE SUR LES PORTES-D'ENTREES

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, vote un budget global de Frs. TTC 16.366,80 par porte, pour l'exécution de la pose d'un système de fermeture à code qui sera réalisée au cours de l'exercice 91/92 en fonction du planning de l'entreprise. Les bâtiments concernés sont : C D G et H modalité de financement.
1 appel unique au 01/02/92.

Votes CONTRE : 194.507 (ensemble des Copropriétaires présents et représentés)

Votes POUR : Néant
ABSTENTION : Néant

La résolution n'est pas adoptée.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, demande au Syndic de convoquer de façon extraordinaire une nouvelle assemblée générale par bâtiment aux fins de soumettre aux votes l'alternative suivante : fourniture et pose d'interphones ou d'un code. Ces différentes assemblées seront convoquées avant le 30/03/92.

10 - REFECTION DES PEINTURES DES PLAFONDS DES HALLS D'ENTREE

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, vote un budget global de Frs. TTC 45.993,08 pour la réfection des peintures des plafonds des halls d'entrée pour l'ensemble des bâtiments, qui sera réalisée au cours de l'exercice 1991/92 en fonction du planning de l'entreprise. Un appel unique au 01/03/92.

Votes CONTRE : 194.507 (ensemble des Copropriétaires présents et représentés)

Votes POUOR : Néant
ABSTENTION : Néant

La résolution n'est pas adoptée.

Cette décision est reportée lors de la prochaine assemblée générale.

11 - CRISTALLISATION DES ENTREES EN PIERRE DE LA RESIDENCE

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, vote un budget global de Frs. TTC 24.135,10 (en sus contrat d'entretien 1 fois par trimestre Frs TTC 4.827,02 pour toutes les entrées) pour la cristallisation des entrées en pierre de la résidence, qui sera réalisée au cours de l'exercice 91/92 en fonction du planning de l'entreprise - Un appel unique au 01/03/92

Votes CONTRE : 194.507 (ensemble des Copropriétaires présents et représentés)

Votes POUR : Néant
ABSTENTION : Néant

La résolution n'est pas adoptée.

Cette décision est reportée lors de la prochaine assemblée générale.

12 - INFORMATION SUR LES PROCEDURES MAZELEYRE/IREP (ravalement) -
MAIRIE DE VAUCRESSON/Résidence MAZELEYRE (parcelle AL n°177)

1-12 Résidence MAZELEYRE C/ IREP

Dans un premier temps, deux types de désordres ont notamment été constatés tant par Monsieur CABOCHE (expert), que par le C.E.T.B.

- Tâches noirates ponctuelles distribuées de façon anarchique.
- Encrassement généralisé uniforme des panneaux revêtus.

L'origine des problèmes étant déterminée partiellement dans le rapport de Monsieur CABOCHE, il a été constaté que le C.E.B.T.P. s'était permis, hors procédure, de façon non contradictoire, de modifier ses conclusions officielles.

Il est apparu primordial, que le C.E.B.T.P. puisse être interrogé par Monsieur CABOCHE dans le cadre d'un complément de mission quant au caractère généralisé ou non des désordres. D'autant plus, que Monsieur CABOCHE, a en sa possession l'étude de la PMP SONOREL qui a non seulement le mérite de procéder à un chiffrage exhaustif mais également de clairement préciser l'origine des désordres.

Il ne servirait à rien d'obtenir gain de cause et d'avoir un nettoyage des façades pour que tout soit à refaire dans un bref délai. Le problème était de remédier à l'origine de cette saleté. L'audience est prévue le 13 décembre 1991.

2-12 Mairie de VAUCRESSON C/ Résidence MAZELEYRE
Parcelle AL 177

Le 21 janvier 1991, Monsieur le Maire a confirmé "qu'il regrettait que la copropriété ait rejeté la proposition amiable de la Ville, de mettre à sa disposition à titre gracieux 360 m² de parc de stationnement sur la parcelle cadastrée AL 177... et qu'il été décidé sans aucune concession, à saisir le tribunal pour régulariser la cession gratuite à la ville de ce terrain". La procédure est dès lors engagée. Maître KOERFER, avocat du Syndicat des Copropriétaires, a précisé qu'à l'heure actuelle, en fonction des éléments versés aux débats, une négociation avec la Mairie n'était toujours pas opportune. Le Conseil Syndical sera informé sur ce dossier au fur et à mesure de son évolution.

13 - REPARTITEURS FRAIS DE CHAUFFAGE

Le syndic informe qu'en date du 1er octobre 1991, ont été publiés au Journal Officiel, le décret N° 91-999 du 30 septembre 1991 modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs ainsi que l'arrêté ministériel pris en application de ce texte.

L'assemblée générale des copropriétaires considère pour le moment inutile l'application d'une telle mesure et reporte ultérieurement l'étude technique.

14 - ADDITIF

Après un exposé de Monsieur JERICO représentant des SUPERMARCHES DE L'OUEST et différents échanges de vues, il est procédé au vote du projet soumis par cette société.

Votes CONTRE : Mesdames et Messieurs ACART, BARATTE, BARBIER, BERGER, BONFILS, BONNEAU Catherine, BONNEAU FREYRIA, BOSSER, BOULANGER, BRESSON, BREUVART, BRIS, CALINAUD, CHAGNON, CHARRAUD, CONRAINIE, DAUGABEL, DE JONQUIERES, DECOCK, DELATTRE, DI PIZIO, DICI, DIXNEUF, DURANT, ENGALYTCHIEFF, FREYRIA, GANDREY, GARABIOL, GAUBERT, GAYRAL, GIN, GOUY, GRELLEY, GRIMAUT, GROULT, HERBERT, HOHMANN, ISAMBERT, JEAN, JOUAN, JUMEAU, KALFON, KLEIN, LEMBOBE, MAHE, MAZEROLLES, MERLOT, MONTI, PAPIN, PELLERIN, PRAX, QUENNESSON, RAUX, RENOUL, RIBOULLEAU, SCORDEL, SIMON, TOURNOIS, STE U.I.S., VALES, VERRIER, VOVAN, WILLAUME représentant ensemble 164.606.

Votes POUR : 23.381

ABSTENTION : Mesdames et Messieurs LEROOY, PAQUIER, QUANTIN représentant ensemble 6.520.

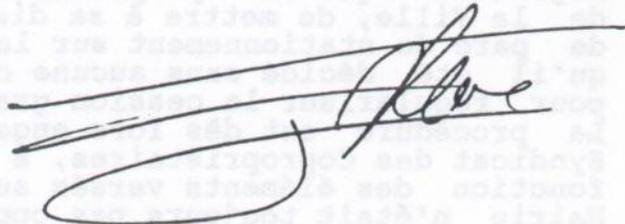
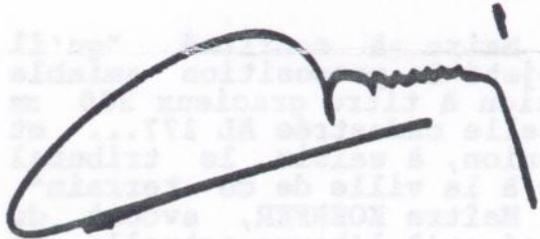
La résolution n'est pas adoptée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 24 H 00.

LE PRESIDENT
Monsieur BECHERUCCI

POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME
GROUPE D3 - Cabinet A.B.C.A.
Syndic

Versailles, le 30 Decembre 1991



Il est rappelé que le procès verbal de la présente Assemblée Générale devra être notifié par les soins du syndic aux copropriétaires défaillants ou opposants dans les conditions prévues par l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10.07.65. Ceux-ci sous peine de déchéance ont un délai de deux mois à compter de la notification qui leur est faite par le syndic pour introduire des actions ayant pour but de contester les décisions de ladite assemblée.

