

Lettre d'information du Syndicat de Copropriété du Bois Persan

Rédaction ⇨
Isabelle HARLE, Syndic
et
Serge GOUT, Président du
Conseil Syndical.

Diffusion ⇨
manuelle dans les boîtes aux
lettres + courrier ou courriel
aux Copropriétaires non-
résidents



APPEL DE FONDS

Le troisième appel de fonds pour les travaux de l'immeuble sera réalisé en juin.

Commissions existantes

Immeuble
Espaces verts
Finances
Préparation AG
Communication
Règlements
Voierie / réseaux
Accueil des nouveaux

Juin 2009 - Numéro 9 - boispersan@orange.fr - <http://leboispersan.free.fr>

Prochaine AG ⇨ le vendredi 12 juin à 20h30

Les décisions à prendre sont nombreuses. Le Conseil Syndical vous demande donc d'être ponctuels et de transmettre votre pouvoir si vous ne pouvez y assister.

Merci aux Copropriétaires qui ont eu la courtoisie de transmettre à l'avance leurs questions pour l'AG, ce qui nous permet d'apporter ici quelques éléments de réponse.

Au dos de ce BP infos, vous trouverez également une note de Hugues André et Françoise Malbec, qui sont allés examiner les comptes le 20 mai.

Questions-Réponses

Jeanine Renault : *Quels seront les frais d'enregistrement du nouveau Règlement de Copropriété ?*

Réponse : Honoraires Notaire 450€, Droits fixes 125€, Conservateur des Hypothèques 15€, Relevé cadastral 14€, soit au total 604€. Les dépenses seront votées après l'examen de la seconde moitié du Règlement, probablement en 2010.

Michel Vouillon : *Sommes-nous obligés de réviser la description des lots du fait des nombreuses modifications des maisons ?*

Réponse : L'état descriptif de division vise à répartir les tantièmes qui à leur tour permettent une répartition des charges. Rien n'oblige à ce que les tantièmes soient répartis au prorata des surfaces des maisons, et rien n'oblige à ce qu'ils soient actualisés. La modification de tantièmes nécessiterait une étude approfondie des nouvelles configurations des maisons, et surtout un vote à l'UNANIMITE des Copropriétaires.

Question: *L'article 2 dit-il que nous ne sommes pas propriétaires du sol ?*

Réponse : l'expression « dans le silence ou la contradiction des titres » est techniquement précise. Mais nos titres de propriété ne sont pas silencieux, ils spécifient bien la surface privative attachée à chaque maison. Par conséquent les propriétaires de pavillon possèdent bien le sol de leur terrain privatif, tandis que le sol sous l'immeuble est « partie commune ».

Question : *Certains articles sont trop longs (antennes, bruits, ...). Pourquoi ?*

Réponse : Les articles en gras sont obligatoires, les autres sont modifiables.



Parties communes – informations brèves

- Une benne de récupération de gravats stationnera à l'angle allée de Tisfoune / avenue du Bois Persan, pour permettre les travaux de soutènement sur le pavillon de Mme Quintard. Nous lui souhaitons un chantier efficace qui résoudra sa difficulté.
- L'intervention sur le cèdre est nécessaire du fait des nuisances (branches surplombant un jardin privatif). L'AG est appelée à statuer sur le choix entre élagage et abattage, qui ont un coût semblable, d'environ 500€.
- Le chantier de ravalement de l'immeuble (photo) avance dans les temps et la communication est bonne entre la commission de suivi et les responsables du chantier. Un grand merci à Edwige Dacquay et Stéphane Floquet pour leur implication dans ce suivi !

Rapport sur les comptes du Bois Persan

Le 20 mai 2009, Françoise Malbec et moi-même sommes allés chez FRABAT pour le contrôle des comptes du Bois Persan.

Outre sa disponibilité, les explications fournies par Muriel Martinis, le Directeur Général, ont été claires et précises. Elle a, par ailleurs, accepté de venir à la réunion des Copropriétaires le 12 juin vers 21h pour répondre à d'éventuelles questions. En attendant, et pour une compréhension à la fois simple et rapide des comptes, je vous propose la démarche suivante :

1 - Commencer par L'ANNEXE 2 ⇨ elle est un résumé des charges et provisions pour 2008 et les années suivantes

2 - Pour le détail et l'explicitation des nomenclatures, il faut se référer à L'ANNEXE 3 et suivre la numérotation de façon exhaustive (c'est-à-dire en incluant Bâtiment Groupe 13 et Groupe 13 unitaire). Exemple ⇨ pour le poste 615 (2008 exercice réalisé) - Entretien et petits travaux - (Total : 558,59 € - ANNEXE 2-; le détail de L'ANNEXE 3 comprend les postes 615000 - 615300 et 615200 (qui figurent sous la rubrique Total Bâtiment Groupe 13 unitaire).

3 - Le total des charges nettes (exercice clos réalisé 2008 - ANNEXE 3) diffère du total des charges de L'ANNEXE 2 du fait de la prise en compte des produits financiers (180,60 €).

4 - Enfin, L'ANNEXE 1 retrace l'Etat financier de la Copropriété.

- En bas du tableau, sont indiquées les Dettes (ce que doit la Copropriété au 31/12/08) et les Créances. Le solde est de 10 242,10 €. Il est compensé par la trésorerie (solde bancaire) de 17 482,19 € déduction faite d'une avance de trésorerie de 7 240,09 €.

J'espère que cette petite note méthodologique éclaircira la lecture des tableaux comptables. Les questions restant en suspens seront résolues par la venue de Muriel Martinis.

Hugues ANDRE (Membre du Conseil Syndical).