

PROCES VERBAL DE DELIBERATION
DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 9 avril 2004

Réunie aux fins suivantes :

- Approbation du Bilan 2003
- Régularisation des comptes individuels
- Rallonge budgétaire 2004
- Budget Prévisionnel 2005
- Remplacement des **tampons d'assainissement**
- Remplacement des volets d'origine par des **volets roulants**
- Remplacement des fenêtres d'origine par des **baies vitrées coulissantes**
- **Murets** mitoyens maçonnerie ou bois
- **Murs** mitoyens maçonnerie ou bois
- **Maintien des couleurs d'origine** des menuiseries et parties métalliques attenantes
- **Abandon des couleurs d'origine** des menuiseries et parties métalliques attenantes
- **Hauteur** des haies vives.
- Démission de membres du conseil-
- Renouvellement des membres du conseil.
- Election de nouveaux membres

L'AN DEUX MILLE QUATRE, le 9 AVRIL à 20 heures 20, Mesdames, Mesdemoiselles et Messieurs les copropriétaires du Syndicat de Copropriété du Domaine du Bois Persan ont tenu leur Assemblée Générale en la salle polyvalente sise à Mondétour, commune d'Orsay, selon une décision du conseil syndical et sur convocations remises aux responsables de lots pour distribution avec émargement auprès des copropriétaires occupants ou qui ont été adressées aux copropriétaires absents ou domiciliés hors du Domaine par lettre recommandée avec avis de réception.

En entrant en séance chaque copropriétaire a signé la feuille de présence.
51 copropriétaires sont présents, 40 représentés, **totalisant ensemble 6966/9833 tantièmes** jusqu'à la fin de la séance.

Les copropriétaires absents ou non représentés sont Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs :

- **Immeuble** : ANDRE (41), LAMBERT (45)
- **Logement F4** : BEREME (79), CHARDAYRE (79), CHOPLET (79), DURAND (79), ESNAULT-JOUBERT (79), FERREIRA (79), FOURIER (79), GIAROLLI (79), JOSEPH (79), KAPENKIN (79), LAURENT(79), LOUIS (79), MARCHAND (79), MOURLHOU (79), N'GUYEN DUC CHIN (79), SADOON (79).
- **Logement F5** : BEAULIER LE CHARLES(89), BENDJYA(89), BIOU(89), BOUTEILLE(89), CIANFARANI (89+4), CONFIDA (89), COSTELLO (89), DUBOIS DE CREMOUX (89), GASTEBOIS (89), GEORGES(89), GUICHOU (89), LAURENT(89), LEVESQUE (89), LOMPECH (89), MALBEC (89), OSDOIT (89), YEROMONAHOS (89).

Totalisant ensemble : 2867 tantièmes

Sur proposition de Nathalie BUGEAUD, l'Assemblée Générale accepte Monsieur Bruno CLAVIERAS en tant que Président de séance, Claude ROBIN et Eric BUGEAUD comme scrutateurs..

Les membres du bureau certifient que la feuille de présence est sincère.

Bruno CLAVIERAS commence par lire la résolution 1; afin de permettre un vote éclairé, il demande à Sabine GUYONVARCH de procéder à la lecture du rapport des comptes. Sabine GUYONVARCH demande s'il y a des questions. M. MARCOVICI demande si le budget électricité prend en compte l'entretien des lampadaires : il lui est répondu que le budget prend essentiellement en compte les frais qui seront engagés pour la vérification et la réparation des lampadaires défectueux. Edwige Dacquay signale le lampadaire défectueux devant les garages.

Un copropriétaire pose la question de savoir s'il y aura une prochaine fête pour les 30 ans du Bois Persan. Sabine GUYONVARCH lui répond que nous avons déjà parlé d'une telle fête mais que cela ne s'est pas fait faute de volontaire pour la préparation. M. COSSU se présente comme travaillant dans le monde du spectacle et propose sa contribution pour une éventuelle fête.

Edwige Dacquay demande pourquoi les reliquats qui apparaissent n'ont pas été redistribués. Sabine GUYONVARCH explique que ces sommes appartiennent à des gens qui ont quitté la résidence.

Bruno CLAVIERAS demande que l'on clôture sur le budget. Il n'y a pas d'autres questions. Il procède à la lecture du rapport d'activité avant de passer au vote de la résolution 1.

* Bruno CLAVIERAS procède à la lecture de la **résolution 1**

Après avoir pris connaissance des divers documents distribués avec la convocation d'Assemblée Générale et après avoir entendu lecture du rapport du Contrôleur des Comptes, l'Assemblée Générale décide d'approuver les comptes au 31 décembre 2003 et donne quitus entier et sans réserve aux membres du Conseil Syndical pour l'exercice de leur mandat

La résolution 1 est mise au vote de l'Assemblée : Elle dépend de la majorité simple

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

POUR : 6966

La résolution 1 est acceptée à l'unanimité.

* Bruno CLAVIERAS procède à la lecture de la **résolution 2**, et demande s'il y a des questions.

L'assemblée Générale décide de procéder à la régularisation des charges telle qu'elle figure sur les comptes individuels de l'année 2003. Cette régularisation interviendra lors du deuxième appel de fonds fixé au 1er juillet 2004.

Bruno CLAVIERAS demande s'il y a des remarques particulières.

Aucune question n'est posée. La résolution est soumise au vote de la majorité simple :

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

POUR : 6966

La résolution 2 est acceptée à l'unanimité.

* Bruno CLAVIERAS procède à la lecture de la **Résolution 3**. Il n'y a pas de question, on passe au vote.

Après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, entendu les commentaires des membres du Conseil Syndical, l'Assemblée Générale approuve la rallonge budgétaire de 1604,73 Euros qui s'ajoutera à l'appel du 2^{ème} semestre et qui s'établit comme suit :

Type des logements	F2	F2	F3	F3	F4	F5	Garage
Tantièmes	26	32	42	41	79	89	4
Date \ montant des appels de fonds							
1 ^{er} janvier 2004	253,53	268,96	294,83	292,24	120,27	135,50	10,31
Rallonge budgétaire	84,52	88,87	96,20	95,46	1,62	1,82	2,91
1 ^{er} juillet 2004	338,05	357,83	391,03	387,70	121,89	137,31	13,21

L'Assemblée Générale procède au vote de la résolution 3. Cette résolution dépend de la majorité simple.

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 6966

La résolution 3 est acceptée à l'unanimité.

*Bruno CLAVIERAS procède à la lecture de la **résolution 4.**

Après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, entendu les commentaires des membres du Conseil Syndical, l'Assemblée Générale entérine le budget prévisionnel 2005 pour son montant et son contenu et autorise le conseil à procéder aux appels de fonds payables suivant le calendrier ci-joint :

Type des logements	F2	F2	F3	F3	F4	F5	Garage
Tantièmes	26	32	42	41	79	89	4
Date \ montant des appels de fonds							
1 ^{er} janvier 2005	272,09	290,07	320,25	317,23	122,78	138,33	12,02
1 ^{er} juillet 2005	272,09	290,07	320,25	317,23	122,78	138,33	12,02

Il n'y a pas de question, l'Assemblée Générale procède au vote de la résolution 4 Cette résolution dépend de la majorité simple.

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

POUR : 6966

La résolution 4 est acceptée à l'unanimité.

* Bruno CLAVIERAS procède à la lecture de la **résolution 5.**

M. ROBIN souhaite que l'on demande aux Paveurs de Montrouge une expertise de la route qui présente des fissures à certains endroits, notamment aux raccords. Mme MAY lui confirme que la demande sera faite.

Mme MAY explique que l'on ne change que 17 tampons et qu'il en existe beaucoup plus : certains sont dans les jardins et ne sont jamais ouverts par E.A.V.

L'Assemblée Générale après avoir entendu les explications de la commission chargée du remplacement tampons d'assainissement en béton par des tampons en fonte, autorise les travaux de remplacement de 17 tampons du réseau EU/ EP pour mise en conformité par la Société des Paveurs de Montrouge, pour un montant de 6608,52 Euros ; et à procéder à un appel de fonds selon le calendrier suivant :

Montant des charges et dates des appels de fonds

Type des logements	F2	F2	F3	F3	F4	F5	Garage
Tantièmes	26	32	42	41	79	89	4
Date \ montant des appels de fonds							
30 avril 2004 au plus tard	17,68	21,76	28,56	27,88	53,72	60,52	2,72

L'Assemblée Générale procède au vote de la résolution 4 Cette résolution dépend de la majorité simple.

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

POUR : 6966

La résolution 5 est acceptée à l'unanimité

* Avant la lecture de la résolution 6, M. HERMEL demande la parole : il voit que l'on parle beaucoup des couleurs sur la résidence et fait remarquer que le choix est limitatif. Il lui est répondu que c'est ce qui est demandé dans le Règlement de copropriété. Mme FENOUIL demande que soit lu le courrier de M.Mme MORVAN. Bruno CLAVIERAS procède à la lecture du courrier.

Puis Bruno CLAVIERAS procède à la lecture de la **résolution 6**.

L'Assemblée Générale après avoir entendu les explications du Conseil Syndical, autorise la pose de volets roulants en remplacement des volets d'origine :

- soit volets roulants rapportés avec coffrage extérieur ;
- soit fenêtres à volets roulants incorporés avec coffrage intérieur.

Seule la couleur marron (bois) est autorisée.

Un copropriétaire signale que dans certaines copropriétés un seul bain de couleur est autorisé. M. MARCOVICI demande que soit préservée une certaine harmonie. Un copropriétaire fait remarquer qu'on n'a pas évoqué le cas des grilles de garde-corps : le règlement de copropriété est clair, il impose la couleur noire.

L'Assemblée Générale procède au **vote de la résolution 6**. Cette résolution dépend de la majorité absolue : 4917 tantièmes.

CONTRE : CAZES(89), ZANIER(79)

ABSTENTION : TIPREZ, BERNHEIM, ROUX, GUYONNEAU, FOLCHER, KLEITZ, MAGEN, FONTAINE, BRIARD, FREAL-SAISON

POUR : 5986

La résolution 6 est acceptée.

* Bruno CLAVIERAS procède à la lecture de la **résolution 7**. Cette résolution dépend de la majorité absolue.

L'Assemblée Générale après avoir entendu les explications du Conseil Syndical, autorise le remplacement des fenêtres d'origine par des baies vitrées coulissantes avec les montants en alu exclusivement de couleur marron (bois).

Bruno CLAVIERAS propose de passer au vote.

Un copropriétaire demande que la résolution soit modifiée : l'Assemblée Générale accepte

de rayer « en alu ».

Bruno CLAVIERAS relit la résolution 7 modifiée et l'on passe au vote.

CONTRE: GUYONNEAU, MORVAN, HERMEL, LAFOUX, SATRE, FOLCHER, KLEITZ, MAGEN, ZANNIER,

ABSTENTION : BERNHEIM, ROUX, CAZES, FONTAINE

POUR : 5869

La résolution 7 est ACCEPTEE

* Bruno CLAVIERAS propose de passer au vote de la résolution 8.

Mr HERMEL intervient pour dire qu'il ne faut pas voter la résolution 8 à la place de la 9. M. COSSU signale qu'il a fait plusieurs demandes auprès du syndic pour connaître les conditions de changement des volets roulants : il précise qu'il est nouveau sur la résidence et qu'il ne connaît pas le règlement de Copropriété. M. JEHAN signale que le notaire transmet le règlement de Copropriété lors de la vente et le lit aux nouveaux copropriétaires. Melle GUEPRATTE signale que l'on donne le choix aux copropriétaires et que nous sommes ici pour voter. M. COSSU signale qu'il existait déjà un muret entre son jardin et celui de Mme COUDEYRAS.

Bruno CLAVIERAS procède à la lecture de la **résolution 8 soumise à la majorité absolue. L'Assemblée Générale après avoir entendu les explications du Conseil Syndical, décide que sont autorisés les murets mitoyens de 2 mètres de haut maximum sur 3 mètres de long maximum :**

- en maçonnerie crépie identique aux façades ou,
- en bois teinté identique aux boiseries existantes (fenêtres, portillons).

L'accord de votre voisin est indispensable.

CONTRE : MOBS, LONDON, ROUX, BERNHEIM, GUYONNEAU, TIPREZ, COSSU, MORVAN, FOLCHER, KLEITZ, MAGEN, DUHAIL, WARNERY, BATAILLER, ZANNIER, CLAVIERAS.

ABSTENTION : BUCQUET, MARCOVICI, FENOUIL, DERMAN, FRESNEAU, BENONY, ORTEGA, DUBOIS

POUR : 4954

La résolution 8 est ACCEPTEE

* Bruno CLAVIERAS procède à la lecture de la **résolution 9, vote à la majorité absolue.**

L'Assemblée Générale après avoir entendu les explications du Conseil Syndical, autorise les copropriétaires à édifier des murs mitoyens en maçonnerie ou clôture en bois sur la longueur totale allant de la maison jusqu'aux limites profondes du jardin. La hauteur de ces murs pourra aller jusqu'à 2 mètres sur toute la longueur.

L'accord de votre voisin est indispensable.

POUR : LONDON, BALESTA, GUYONNEAU, COSSU, HERMEL, DERMAN, MORVAN, SATRE, LAFOUX, KLEITZ, FOLCHER, MAGEN. Soient **1018** tantièmes.

ABSTENTION : FONTAINE, WARNERY, BATAILLER

CONTRE : **5948**

La résolution 9 est REJETEE

Bruno CLAVIERAS procède à la lecture de la **résolution 10**. Cette résolution dépend de la majorité absolue.

L'Assemblée Générale après avoir entendu les explications du Conseil Syndical, décide que les portillons ainsi que les menuiseries et parties métalliques attenantes restent dans leur couleur d'origine, conformément au règlement de copropriété.

M. ROBIN demande s'il faut prévoir le changement des portillons, peut-on changer le bois en ferraille ? Il lui est répondu que le Règlement de Copropriété ne parle que de portillons en bois ; un tel changement devrait être voté à la majorité absolue.

CONTRE : LONDON, FONTAINE, HERMEL, SATRE, FENOUIL, DERMAN, MORVAN, GUYONNEAU, KLEITZ, MAGEN, FOLCHER soit 1107 tantièmes

ABSTENTION : COSSU, LABROUVE

POUR : 5859

La résolution 10 est ACCEPTEE

*La résolution 10 étant votée, la résolution 11 n'a plus de raison d'être et est supprimée.

* Bruno CLAVIERAS procède à la lecture de la **résolution 12, vote à la majorité absolue.**

L'Assemblée Générale après avoir entendu les explications du Conseil Syndical, décide que :

- **En cas de désaccord entre voisins sur la hauteur de la haie mitoyenne, la hauteur imposée sera de 2 mètres maximum sur une longueur de 3 mètres maximum à partir du mur de séparation et ensuite de 1,60 mètres maximum de hauteur jusqu'au fond du jardin pour la version haute ; de 1,20 mètres pour la version basse.**
- **En fond de jardin, une haie verte doit être maintenue. Il est possible d'ajouter avec un grillage et de mettre un portillon pour accéder à l'extérieur. Si le grillage est posé à la limite du terrain dans le prolongement de la haie des voisins, la haie verte doit être à l'intérieur du jardin privatif. Si la haie verte est dans le prolongement de celle des voisins, le grillage doit être posé à l'intérieur.**

Monsieur CLAVIERAS demande s'il y a des questions. M FENOUIL demande si un mur mitoyen appartient par moitié à chaque copropriétaire. Mme MAY lui répond qu'un mur mitoyen appartient dans sa totalité aux deux copropriétaires. Il en est de même pour les haies mitoyennes, ce qui explique qu'on ne peut rien faire sans l'accord de son (ou ses) voisins. Mme MAY rappelle que les haies servent de bornage et ne devraient pas être déplacées.

La résolution est soumise au vote.

CONTRE : 0

ABSTENTION : DUHAIL, BOUGIE

POUR : 6832

La résolution 12 est ACCEPTEE

* Bruno CLAVIERAS procède à la lecture de la **résolution 13.**
L'Assemblée Générale prend note de la démission de :

- **Nathalie Bugeaud**

Pas de vote. Remerciements pour le travail accompli, applaudissements.

* Bruno CLAVIERAS procède à la lecture de la **résolution 14, vote à la majorité simple.**

L'Assemblée Générale réélit au poste de conseiller :

- **Alain Sidaner**
- **Thierry Jumeau**
- **Guy Mobs**
- **Liliane May**

* Bruno CLAVIERAS procède à la lecture de la **résolution 14, vote à la majorité simple.**

L'Assemblée Générale élit au poste de conseiller, toute nouvelle personne se présentant à l'occasion de la présente Assemblée Générale :

- **Françoise CONDE**
- **Nicole DELABARRE**
- **Jean-Pierre BESSIERES**
- **Bruno CLAVIERAS**
- **Xavier FENOUIL**

Ces personnes sont élues à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée Générale est levée et se termine à vingt et une heures et quarante-cinq minutes.

SCRUTATEURS

PRESIDENT

SECRETAIRE

ERIC BUGEAUD

C.ROBIN

BRUNO CLAVIERAS

NATHALIE BUGEAUD