

PROCES VERBAL DE DELIBERATION

DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 23 MARS 2003

Réunie aux fins suivantes :

- Approbation du Bilan 2002
- Régularisation des comptes individuels
- Budget Prévisionnel 2003
- Budget Prévisionnel 2004
- Elagage des peupliers – vote du budget exceptionnel
- L'immeuble et l'amiante
- Démission de membres du conseil
- Renouvellement de membres du conseil.
- Election de nouveaux membres
-

L'AN DEUX MILLE TROIS, le 23 MARS 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.

35 copropriétaires sont présents, 34 représentés, **totalisant ensemble 6197/9833 tantièmes** jusqu'à la fin de la séance.

Les copropriétaires absents ou non représentés sont :

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs :

- Immeuble : ANDRE (41), ANCELIN (32), LAMBERT (45), MONCHY (41);

- Logement F4 : BALESTA (79), BEREME (79), CASANOVA-LIEVRE (79), CHARDAYRE (79), CHOPLET (79), COLLET , (79), DURAND (79), ESNAULT-JOUBERT (79), FOURIER (79), GIAROLLI (79), GUEPRATTE (79), HOF Lack (79), JOSEPH (79), KAPENKIN (79), LAFOUX (79), LOUIS (79), MAGEN (79), MORVAN (79), MOURLHOU (79), SADOUN (79), VERMERSCH (79), WARNERY (79);

- Logement F5 : ANDRE (89), BATAILLER (89), BEAULIER LE CHARLES (89), BENDJYA (89), BERNHEIM (89), BIOU (89), BOISSIERES (89), BOUGIE (89), CARRON (89), CHAUMETON (89), CIANFARANI (89+4), CONFIDA (89), COSTELLO (89), DERMAN (89), FENOUIL (89), GASTEBOIS (89), GUEPRATTE (89), GUICHOU (89), GUYONNEAU (89), HERMEL-CONDE (89), KLEITZ (89), LEVESQUE (89), LOMPECH (89), MALBEC (89), MOUNIER-TRABELSI(89), OHAYON (89), OSDOIT (89), SAINT-HUILE (89), TIPREZ(89), VIENNOT (89), YEROMONAHOS (89).

Totalisant ensemble : 5173/9833 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.

Avant de commencer la lecture du rapport d'activité, Bruno CLAVIERAS informe l'Assemblée Générale que les questions diverses seront abordées à la fin de la séance. Bruno CLAVIERAS procède à la lecture du rapport des comptes, et demande à l'Assemblée Générale si elle a des questions.

Un copropriétaire demande des explications sur l'eau. Alain SIDANER explique que la Lyonnaise des Eaux a du mal à justifier le montant des factures; les relevés que nous faisons par nous-mêmes sont donc bénéfiques à tous puisque la facturation pour 2002 a bien diminué.

M.RALITE demande si l'on peut supprimer le compteur général. Alain SIDANER lui explique que cela n'est pas possible car cela impliquerait de modifier toute l'installation des compteurs sur la résidence.

Il n'y a pas d'autres questions sur le rapport des comptes.

Un copropriétaire demande que soit posé un panneau « Propriété Privée ». Il lui est répondu que cela a été fait il y a quelques mois (voir rapport d'activité).

Il est suggéré de poser des panneaux identiques au début de chaque allée, le long de l'avenue du Bois Persan – soit 7 panneaux-. M MOBS répond que c'est trop et pas forcément la bonne solution.

Mme MAY informe du coût d'un panneau, soit 170 Euros/pièce sans le support.

M SAURIAT propose qu'un panneau soit installé à droite de l'entrée du Domaine sur le pelouse attenante aux garages. Mme MAY trouve la proposition intéressante : à étudier entre les deux copropriétés.

Le sujet de l'amiante est abordé. Mme TERNET demande les devis détaillés : M SIDANER lui dit qu'il n'y a pas de problème. Un copropriétaire demande ce qu'il en est pour les pavillons. Il lui est répondu qu'un diagnostic doit être établi par une société d'expertise en cas de vente. M.LONDON demande si les travaux doivent être faits si le diagnostic est positif : il lui est répondu que les travaux ne sont pas obligatoires pour vendre.

Il n'y a plus de question, on passe au vote des résolutions.

* Bruno CLAVIERAS commence la lecture de la **résolution 1** et demande s'il y a des questions. Aucune question n'est posée .

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 2002 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 : 5173

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 telles qu'elles figurent sur les comptes individuels de l'année 2002. Cette régularisation interviendra lors du premier appel de fonds fixé au 1^{er} avril 2003.

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 : 5173.

La résolution 2 est acceptée à l'unanimité.

* Bruno CLAVIERAS procède à la lecture des commentaires préparatoires au vote des résolutions 3 et 4. Puis il procède à la lecture de la **Résolution 3**.

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 2003, 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} avril 2003	246,45	261,97	287,96	285,36	130,59	147,12	10,36
1 ^{er} juillet 2003	260,66	272,52	292,37	290,39	82,17	92,59	7,91

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

Contre : F4 : 0

Abstention : 0

Pour : 5173

La résolution 3 est acceptée à l'unanimité.

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

La résolution est amendée pendant l'Assemblée Générale : une erreur est corrigée pour les F2. Il faut lire 268,96 Euros et non 186.96 Euros.

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 2004, 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 2004	253,53	268,96	294,83	292,24	120,27	135,50	10,31
1 ^{er} juillet 2004	253,53	268,96	294,83	292,24	120,27	135,50	10,31

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

Contre : F4 : 0

Abstention : 0

Pour : 5173

La résolution 4 est acceptée à l'unanimité.

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

L'assemblée générale autorise les travaux d'élagage des peupliers situés à l'entrée de la résidence et les 2 peupliers restant sur la pelouse coté immeuble, travaux nécessaires pour la sécurité, ces arbres étant « qualifiés dangereux » par les entreprises professionnelles.

Ces travaux sont budgétés dans le prévisionnel 2003 pour un montant de 1 681,48 Euros

selon le meilleur devis obtenu par le syndicat des copropriétaires. L'élagage prévoit une réduction d'1/3 de leur hauteur.

M BESSIERES demande si le sapin situé près du petit parking derrière l'immeuble ne devrait pas être élagué voir supprimé, car il bouge de façon inquiétante quand il y a du vent. Madame MAY lui répond que la question sera posée à l'entreprise chargée de l'élagage des peupliers. S'il est possible de réduire la hauteur du sapin, cela pourrait être fait en même temps.

M AMAURY rappelle qu'il y a sur la même pelouse derrière chez lui, un autre sapin qui penche et devait être enlevé. Mme MAY répond que de l'avis des professionnels consultés, sa forme est due à la proximité d'un peuplier disparu avec la tempête de 1999 : le tronc bien droit s'est incliné à la recherche de la lumière, mais il est solidement enraciné et ne présente aucun danger.

Mme LEVEE demande si la suppression des peupliers coûterait plus chère que l'élagage: il lui est répondu qu'il n'a pas été demandé de devis pour l'abattage de ces arbres. C'est seulement leur hauteur qui les rend dangereux.

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

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 5173

La résolution 5 est acceptée à l'unanimité

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

L'Assemblée Générale des copropriétaires entérine les termes du compte-rendu de « L'Assemblée Générale Immeuble » qui s'est tenue le 27 septembre 2002, concernant les travaux de désamiantage. Les devis ont été retenus pour un montant global de 6307.46 Euros.

Conformément aux termes de la résolution n°9 de l'Assemblée Générale du 12 avril 1996, ces travaux font l'objet d'une répartition par 15, soit 420,50 Euros par copropriétaire.

Mme TERNET demande pourquoi l'on fait voté cette résolution en assemblée générale. M SIDANER explique que cette question de l'amiante a fait l'objet d'une réunion extraordinaire des copropriétaires de l'immeuble et d'un vote sur les travaux. Il explique que cette question doit néanmoins être entérinée par l'Assemblée Générale pour avoir toute sa valeur.

L'Assemblée Générale procède au **vote de la résolution 6.** Cette résolution dépend de la majorité simple.

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 5173

La résolution 6 est acceptée.

* Bruno CLAVIERAS procède à la lecture de la **résolution 7.**

L'assemblée Générale mandate les membres du conseil pour rechercher l'entreprise la mieux-disante pour remplacer les tampons d'assainissement en béton par des tampons en fonte et procéder à la mise en conformité.

Mme MAY explique : E.A.V. a demandé que ces tampons d'assainissement soient changés faute de quoi, cette société ne garantissait plus l'entretien du réseau.

Mme MAY donne le coût de ces travaux : il y a 15 tampons à changer . A raison de 200 euros le tampon, ces travaux d'entretien seraient de l'ordre de 3000 Euros.

Bruno CLAVIERAS propose de passer au vote.

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 5173 tantièmes

La résolution 7 est acceptée à l'unanimité

* Bruno CLAVIERAS procède à la lecture de la **résolution 8.**

L'Assemblée Générale prend note de la démission de :

- Mme CAZES

Cette résolution n'est pas soumise au vote.

* Bruno CLAVIERAS procède à la lecture de la **résolution 9.**

L'Assemblée Générale réélit au poste de conseiller :

- Sabine GUYONVARCH

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 5173 tantièmes

La résolution 7 est acceptée à l'unanimité

Nathalie BUGEAUD intervient pour confirmer sa volonté de ne pas poursuivre dans son rôle de syndic bénévole. Elle précise qu'elle assurera ce poste jusqu'à la prochaine Assemblée Générale 2004, mais que par la suite une solution identique ou le recours à un syndic professionnel devra être trouvé.

*Bruno CLAVIERAS procède à la lecture de la **résolution 10.**

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

-
-

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