



Syndicat de Copropriété du Bois
Persan

1 Place de Suse
Mme Nathalie BUGEAUD
1 Allée de Persépolis

Téléphone : 01.64.46.02.01

Email : syndic.boispersan@freesbce.fr

ORSAY, LE 30 mai 2002

PROCES VERBAL DE DELIBERATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 12 avril 2002

Réunie aux fins suivantes :

- Approbation des comptes 2001
- Régularisation des comptes individuels 2001
- Budget Prévisionnel 2002
- Lampadaires
- L'immeuble et l'amiante
- Financement supplément trottoirs
- Panneau d'affichage
- Démission de membres du conseil
- Renouvellement de membres du conseil.
- Election de nouveaux membres

L'AN DEUX MILLE DEUX, le 12 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.

42 copropriétaires sont présents, 24 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), GRANGER (4), LAMBERT (45), MONCHY (41), TERNET (32);

- **Logement F4** : BALESTA (79), BEREME (79), CHARDAYRE (79), CHOPLET (79), DURAND (79), ESNAULT-JOUBERT (79), FOURIER (79), GIAROLLI (79), JOSEPH (79), KAPENKIN (79), MAGEN (79), MARCHAND (79), MORVAN (79), MOURLHOU (79), QUINTARD (79), SADOUN (79), VERMERSCH (79), ZANNIER (79);

- **Logement F5** : BATAILLER (89), BEAULIER LE CHARLES (89), BENDJYA (89), BIOU (89), CARRON (89), CAZES (89), CIANFARANI (89+4), CONFIDA (89), COSTELLO (89), DERMAN (89), GASTEBOS (89), GEORGES (89), GUYONNEAU (89), KLEITZ (89), LEVESQUE (89), LOMPECH (89), MOUNIER-TRABELSI (89), OHAYON (89), OSDOIT (89), SAINT-HUILE (89), TIPREZ (89), VOUILLON (89), YEROMONAHOS (89).

Totalisant ensemble : 3636/9833 tantièmes

Sur proposition de Nathalie BUGEAUD, l'Assemblée Générale accepte Sabine GUYONVARH 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, Sabine GUYONVARH informe l'Assemblée Générale que les questions diverses seront abordées à la fin de la séance. Sabine GUYONVARH procède à la lecture du rapport d'activité, et demande à l'Assemblée Générale si elle a des questions.

Aucune question n'est posée sur le rapport d'activité.

Sabine GUYONVARH prend la parole en tant que Contrôleur des Comptes. Elle déclare avoir approuvé et signé la comptabilité tenue par Eric BUGEAUD : elle explique chaque poste du réalisé 2001.

Concernant l'immeuble, aucune remarque n'est enregistrée.

Sur les charges communes, Sabine GUYONVARH insiste sur la nécessité de régler les appels de fonds en temps et en heure afin de ne pas nuire sur la trésorerie de la copropriété.

Pour l'avenir, les charges non réglées dans les 15 jours de l'appel feront l'objet d'une lettre de relance ; à l'issue de ce délai de 15 jours une lettre de mise en demeure avant procédure judiciaire sera envoyée. Parallèlement, une pénalité de 15,24 Euros sera appliquée ainsi que le calcul d'un intérêt de retard de 1 %. La loi permet également l'application d'une autre mesure incitative au paiement : la citation en Assemblée Générale des noms des copropriétaires défaillants soit à la demande d'un copropriétaire, soit à l'initiative pure et simple du Conseil Syndical.

Le but de ces mesures est avant tout de sensibiliser tous les copropriétaires que les charges permettent à la copropriété de vivre, de régler les factures, de faire des réparations.

Madame MALBEC représentée par Mr ROBIN demande le nom des personnes qui règlent en retard. Sabine GUYONVARH explique que le but n'est pas de dénoncer les copropriétaires. Nathalie BUGEAUD insiste dans ce sens en précisant que c'est une possibilité qu'offre la loi, possibilité que l'on sera amené à utiliser dans l'avenir si les copropriétaires ne réagissent pas ; ceci dans un souci de transparence pour les autres copropriétaires qui règlent correctement leurs charges et qui sont tout à fait en droit de savoir.

Madame CHAUMETON demande quand sera remplacé le lampadaire tombé. Il lui est répondu que cela sera fait sur 2002 puisque les sommes ont été provisionnées à cette fin. L'attente est due au fait que nous pensions pouvoir vérifier nous-mêmes l'état des 40 lampadaires de la résidence pour déterminer si il y en avait d'autres susceptibles d'être changés. Le manque de temps et de bonnes volontés n'a pas permis de faire cette opération : c'est ce qui justifie l'une des résolutions présentées lors de cette Assemblée Générale.

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

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

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 2001 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 : F4 : LOURDELLE (79)

ABSTENTION : F4 : Mr FONTAINE (79)

POUR : 6039

la résolution 1 est acceptée.

* Sabine GUYONVARH 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 2001. Cette régularisation interviendra lors du premier appel de fonds fixé au 15 avril 2002.**

Sabine GUYONVARH 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 : 6197.

La résolution 2 est acceptée.

* Sabine GUYONVARH 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 2002, pour son montant et son contenu et autorise le conseil à procéder aux appels de fonds 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							
15 avril 2002	205,29	216,79	236,09	234,16	77,69	87,52	7,69
1 ^{er} octobre 2002	246,45	261,97	287,96	285,36	130,59	147,12	10,36
1 ^{er} avril 2003	246,45	261,97	287,96	285,36	130,59	147,12	10,36

Melle DACQUAY demande si une opération d'élagage est prévue alors que celle-ci n'a pas été budgétée. Le chêne situé sur le côté de l'immeuble aurait besoin d'être taillé. Nathalie BUGEAUD a confirmé que des élagages doivent être effectués, notamment du côté de M. et Mme QUINTARD et sur certains arbres devant être davantage sécurisés. Avant toute budgétisation, un devis devra préalablement être établi pour l'ensemble des travaux d'élagage.

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

Contre : F4 : SOQUET soit 79

Abstention : 0

Pour : 6118

La résolution 3 est acceptée.

* Sabine GUYONVARH procède à la lecture de la **résolution 4.**

Examen des lampadaires par un professionnel

L'Assemblée Générale mandate les membres du Conseil à choisir l'artisan le mieux-disant pour procéder à la vérification de l'état général des lampadaires.

Sabine GUYONVARCH explique que cette opération de vérification a été commencée avec le travail de Monsieur LOUIS DE PREMORÉL ; celui-ci a quitté la résidence et personne n'a repris son travail. Il faut ouvrir toutes les trappes et regarder si il y a un état de rouille, si les fusibles et le système électrique est en bon état : il faut des personnes qualifiées en électricité ou en électronique. Sabine GUYONVARCH insiste encore sur la nécessité, pour l'intérêt commun de tous, que des copropriétaires offrent leurs compétences et leur temps dans tous types de domaines. Car ce type d'intervention prend du temps : certaines trappes sont très difficiles à ouvrir car rouillées.

L'Assemblée Générale procède au vote de la **résolution 4.**

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 6197

La résolution 4 est acceptée.

* Sabine GUYONVARH procède à la lecture de la **résolution 5.**

Pour cette résolution, ne votent que les copropriétaires de l'immeuble. (La double majorité est requise).

L'Assemblée Générale mandate les membres du Conseil à choisir la société habilitée la mieux-disante pour réaliser les travaux visant à supprimer les portes EDF-GDF dont le revêtement contient de l'amiante et à faire procéder dans les plus brefs délais aux-dits travaux. Ces travaux feront l'objet d'appels de fonds exceptionnels sur l'année 2002.

Sur ce point, M. BLANC ancien copropriétaire de l'immeuble depuis janvier 2002, intervient pour insister sur l'importance de ce problème d'amiante et l'obligation de faire rapidement les travaux. M. Alain SIDANER informe les copropriétaires de l'immeuble des démarches entreprises : recherche d'une entreprise spécialisée pour l'enlèvement des matières amiantées (les 15 portes EDF-GDF), et recherche d'un menuisier ou entreprise pour refaire des portes coupe-feu. Les Prix sont très variables d'une entreprise à l'autre et la comparaison est indispensable.

Contre : 0

Pour : 7123

La résolution 5 est acceptée

* Sabine GUYONVARH procède à la lecture de la **résolution 6**.

L'Assemblée Générale autorise le Conseil à utiliser les sommes non justifiées existant sur le compte de la copropriété pour financer le supplément de prix sur les travaux de réfection des trottoirs.

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

Contre : 0

Abstention : 0

Pour : 6197

La résolution 6 est acceptée.

* Sabine GUYONVARH procède à la lecture de la **résolution 7**.

L'Assemblée Générale mandate le Syndicat de Copropriété à procéder aux démarches pour l'enlèvement pur et simple du panneau d'affichage installé à l'entrée de la résidence et la remise en état du trottoir par la mairie.

Ce panneau a été installé discrétionnairement par la mairie et branché sur le réseau électrique de la résidence. Suite à l'intervention de Mme RENAULT membre du Conseil, la mairie n'a pas procédé au branchement définitif et a laissé à la Copropriété du Bois Persan le libre usage de ce panneau ; l'enlèvement pur et simple a également été proposé.

Des idées « d'occupation » de ce panneau ont été proposées : Mr BRUA propose de mettre des informations. Il est proposé d'utiliser ce panneau à des fins civiques et notamment de recommander la prudence aux automobilistes, la résidence comptant de nombreux enfants.

Sabine GUYONVARH propose de passer au vote.

Contre : F4 : BRUA (79), BUGEAUD (79), CONAN (79), DUBOIS (79), GOUETTA (79), LOUIS C.(79), LOUIS (79), MAY (79), SOQUET (79), WARNERY (79),

F5 : CLAVIERAS (89), GUINEBAULT (79), LABORDE (89), LONDON(89), LUSSIGNOL (89)

F2 : ANCELIN (32), CHANTIN (32), SIDANER (45)

soit 1344

Abstention : F4 : AMORY (79),

F5 : BOUTEILLE (89), RENAULT (93)

F3 : RENAULT (45)

soit 306

Pour : 4547 tantièmes

La résolution 7 est acceptée

* Sabine GUYONVARH procède à la lecture de la **résolution 8**.

L'Assemblée Générale prend note de la démission de :

- Louis de Prémoriel

- Emmanuel BLANC

- Mme CAZES

Cette résolution n'est pas soumise au vote.

Le Conseil prend acte de leur décision. Nathalie BUGEAUD ajoute que depuis l'impression des convocations, le conseil a enregistré une démission supplémentaire, celle de Véréna FOLCHER. Nous les remercions vivement pour tous les services rendus à la copropriété depuis de nombreuses années pour certains.

* Sabine GUYONVARH procède à la lecture de la **résolution 9**.

L'Assemblée Générale réélit au poste de conseiller :

- Nathalie BUGEAUD

- Jeanine RENAULT

Nathalie BUGEAUD intervient pour apporter des précisions concernant sa réélection. Elle informe l'Assemblée Générale qu'elle ne souhaite pas poursuivre l'activité de syndic bénévole et recherche un (ou une) remplaçant pour ce poste, qui requiert un certain investissement en terme de disponibilité. La charge administrative (appel de fonds, comptabilité, règlement fournisseurs, urgences sur le Domaine ...réclame une organisation et une régularité dans le travail que Nathalie BUGEAUD n'est plus en mesure de donner compte-tenu de changement dans sa vie professionnelle s'ajoutant à sa vie familiale avec deux jeunes enfants.

D'une manière générale, il est souhaitable que les copropriétaires bénévoles se manifestent davantage, et n'hésitent pas à proposer leurs services auprès des membres du conseil, que ce soit pour apporter une aide ponctuelle ou de plus longue durée.

Si dans un avenir proche, aucun copropriétaire ne souhaite s'investir et reprendre le poste de syndic bénévole (indemnisé), la gestion de la Copropriété devra être confiée à un syndic professionnel à la suite de la prochaine Assemblée Générale.

Madame MAY rappelle que le passage au syndic professionnel entraîne une modification du Règlement de Copropriété : passage de SYNDICAT COOPERATIF DE COPROPRIETE en SYNDICAT DE COPROPRIETE, ceci devant notaire à titre **(TRES) onéreux**, et qu'un conseil syndical très actif sera nécessaire, sans compter le pourcentage pris sur tous les travaux exécutés sur le Domaine (5%) par le syndic professionnel.

L'Assemblée Générale réélit les membres du conseil ci-dessus nommés.

Sabine GUYONVARH 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 :

-
-

* Sabine GUYONVARCH décide de passer **aux questions diverses**.

Mme MALBEC représentée par Mr ROBIN signale que certains murets mitoyens dépassent la hauteur autorisée. Il lui est répondu que le règlement de copropriété ne prévoit pas de hauteur limite qu'il s'agisse de muret ou de haie vive mitoyenne. L'usage prime dorénavant.

Par ailleurs, le muret incriminé (Allée de Persépolis) est mitoyen sur une hauteur d'homme au niveau du pignon puis descendant vers le jardin ; ceci pour permettre une isolation des 2 terrasses. Ce muret est recouvert de verdure, situé dans un renforcement qui ne nuit pas à l'esthétique sur la résidence .

Mr CLAVIERAS intervient pour demander de délimiter une hauteur de haie : l'usage de hauteurs très variables depuis des années sur la résidence impose l'application du code civil soit 2 mètres maximum. Il est bien entendu que la meilleure solution trouvée doit être le fruit d'une entente entre les copropriétaires mitoyens.

Un copropriétaire informe qu'il y aurait un projet d'élévation des immeubles professionnels situés à peu près au niveau de la place de Suse.

La question de l'immeuble de bureau qui s'est élevé ces derniers mois est posée. Nathalie BUGEAUD fait remarquer qu'il s'agit d'une propriété sur Les Ulis ; aucune démarche volontaire et officielle de la mairie des Ulis ne s'est manifestée. Mr MOBS fait remarquer qu'il a transmis à Nathalie BUGEAUD les planches de construction avec le projet et les plans ; celle-ci dit ne pas se souvenir du plan précis.

Un copropriétaire demande si la hauteur est normale. Mr BLANC intervient pour faire remarquer qu'il a vérifié le projet en mairie et que tout est normal.

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée Générale est levée et se termine à vingt-deux heures et cinquante-trois minutes.

SCRUTATEURS

PRESIDENT

SECRETARE

ERIC BUGEAUD
C.ROBIN

SABINE GUYONVARH

NATHALIE BUGEAUD