

Compte rendu de la réunion du Conseil Syndical du 10 Mars 2009

Présents : H.André, E. Dacquay N. Dosme, S.Gout (Président)I. Harlé (Syndic), F. Hermel, S. Hoflack et Y.Morvan

Absents excusés: H. Dos Santos, O. Warnery

Modalités et planning de rédaction des résolutions sur le règlement de copropriété

Certaines des modifications apportées par l'ARC (Association des Responsables de Copropriété) doivent être justifiées et les références de loi précisées. La liste de ces points va être établie pour que d'une part, le syndic, accompagné d'un membre de la commission règlement, puisse interroger l'ARC et que, d'autre part, Yves Morvan puisse contrôler, au nom du conseil syndical, les réponses de l'ARC en interrogeant la CSPC (Chambre Syndicale des Propriétaires et copropriétaires).

Une fois ces contrôles effectués le texte du nouveau règlement de copropriété sera soumis aux membres du conseil syndical, celui-ci étant estimé à peu près représentatif de l'ensemble des copropriétaires. Les points de règlement qui auront été l'objet de discussions sans arriver à consensus seront exposés dans un ou plusieurs BP info, et ouverts à toute proposition venant des copropriétaires. Il est précisé que lors de l'AG (vendredi 12 juin 2009) les résolutions concernant le nouveau règlement seront votées **mais ne seront pas l'objet de discussions**. Pour limiter le nombre de votes, les articles non discutables parce que légaux, et/ou non modifiés pourront être groupés.

Assemblée Générale du 12 juin 2009

L'ordre du jour de cette AG est principalement de statuer sur les comptes de l'année 2008 et sur le nouveau règlement de copropriété.

Les propositions de résolution et les demandes d'autorisations de construire soumises par les copropriétaires devront être déposées dans la boîte à lettres du conseil syndical, Place de Suse, au plus tard **le 15 mai**, 12h (décision votée à l'unanimité des présents). La distribution manuelle des convocations aura lieu du 16 au 20 mai (vous pouvez donner une procuration à votre voisin si vous pensez être absent) et les envois RAR, le 20 mai.

Le contrôle des comptes de l'année 2008 sera effectué au cabinet FRABAT par I.Harlé, avant la constitution des convocations. Les contrôleurs des comptes précédemment élus (AG du 16 janvier 2009) à savoir Alain Soquet et Hugues André sont invités à prendre rendez-vous avec la Société FRABAT, entre le 20 mai et le 12 juin, pour remplir leur mission. Françoise Malbec propose de participer à ce contrôle et de rédiger le lexique des termes comptables pour les rendre plus compréhensibles. Cette proposition a été accueillie avec gratitude ! De plus chaque copropriétaire pourra consulter les pièces comptables selon les modalités qui seront rappelées dans la convocation.

Espaces verts

Le peuplier tremble qui a été abattu au pied de l'escalier d'accès au bois sera prochainement débité et délogé par la Société Projardins (Décision votée à l'unanimité des présents).

Mr et Mme Kessous, arrivés au Bois Persan depuis 2 ans, demandent au conseil syndical que soit étêté et élagué le cèdre qui est situé sur une pelouse commune, en face de leur jardin (et en face du 8 allée d'Ispahan), et qui les prive de soleil. Ce travail aurait pu être réalisé, en avril, en même temps que les élagages votés par l'AG du 16 janvier 2009. Néanmoins un problème de fond se pose au sujet de cet arbre : le

développement normal de ce cèdre est incompatible avec sa localisation si près des habitations et on est droit de se demander comment un tel arbre a pu être planté à cet endroit. Un élagage/étêtage ne fera qu'enlaidir l'arbre, et n'empêchera sans doute pas l'abattage à plus ou moins long terme. Il est donc conseillé aux Kessous de proposer une résolution sur ce problème à la prochaine AG.

Une autre série d'élagages sera soumise au vote de l'AG du 12 juin.

Point sur les travaux de ravalement de l'immeuble

Tous les chèques des copropriétaires de l'immeuble concernant le 1^{er} acompte ont été reçus et encaissés, le recours des tiers concernant la décision de l'AG du 16 janvier 2009 est purgé, le Syndic a donc pu signer le contrat qui sera envoyé par courrier accompagné du chèque du premier acompte le 12 mars 2009. Edwige Dacquay prend contact avec Corus dès le 11 mars pour définir le calendrier des travaux et son suivi. Elle informera les occupants de l'immeuble et les Copropriétaires extérieurs dans les meilleurs délais.

Permis de construire et SHON

La SHON (Surface Hors Œuvre Nette) est une des pièces exigées par la mairie pour toute demande de permis de construire, dont les demandes de fermetures de porche et les couvertures de terrasse de nos maisons

Comment calculer la SHON ? Le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) pour Orsay est de 0,3. Les 59288 m² de la résidence du Bois Persan (constructions et espaces verts) sont divisés en 9833 tantièmes. Les maisons de 5 et 4 pièces correspondent respectivement à 89 et 79 tantièmes, qui comprennent la maison, le jardin privatif et une partie des espaces verts communs.

Pour un 5 pièces la valeur de la SHON à ne pas dépasser est de : $59288 \times 0,3 \times 89 / 9833$, soit 160,98 m². Pour un 4 pièces elle est de : $59288 \times 0,3 \times 79 / 9833$, soit 142,90 m²

Or la surface des maisons à la construction, c'est-à-dire porche ouvert, terrasse non couverte (F4), garage fonctionnel et combles non aménagés (F5) est de 106 m² pour les 5 pièces et de 87 m² pour les 4 pièces. Pour les 5 pièces la fermeture du porche (6 m²), du garage (16 m²), et l'aménagement des combles (15 m²), représentent 37 m² supplémentaires, qui peuvent augmenter la surface habitable jusqu'à 144 m², valeur encore inférieure aux 160,98 m² acceptables.

Pour les 4 pièces, l'aménagement des combles en une pièce habitable n'étant pas possible, l'augmentation de la SHON ne peut être due qu'à la fermeture du porche (6 m²), la couverture de la terrasse (18m²) et l'utilisation du garage en tant que pièce d'habitation (max 16 m²), soit au total une augmentation de 40 m² qui ne permet pas non plus de dépasser la valeur maximale de la SHON. Voilà une bonne nouvelle pour rassurer Guy Mobs et tous ceux qui veulent augmenter leur surface habitable !

La liste des pièces demandées par la mairie pour les demandes de permis de construire dans la résidence, et la marche à suivre, sont actualisées sur le site internet et feront l'objet d'un numéro spécial du Bois Persan Info.

Note : le 10 mars le réverbère du 31 allée de Persépolis était allumé à 20h30 et 22h30.

Prochaines réunions du Conseil Syndical
Mardi 7 avril et mardi 5 mai