

Syndicat de Copropriété du Bois Persan  
1, place de Suse  
91 400 Orsay  
boispersan@orange.fr

À Orsay le 1 AVRIL 2011

À l'attention de chaque copropriétaire,  
RAR aux absents et opposants

## **PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 1er avril 2011 en la salle PIEDNOEL, place Gaydier à Orsay**

L'an deux mil onze, le premier avril, les copropriétaires se sont réunis pour assister à l'Assemblée Générale sur convocation, faite par son syndic, Mme Isabelle Harlé, afin de délibérer puis décider sur l'ordre du jour ci après.

A 20h 15 , 29 copropriétaires étaient absents non représentés : (liste en annexe)

ABIDA	89	COPPIN	79	FLOQUET	32	MARCHANDM	79
ANDREJ	41	COSTELLO	89	FOURIER	79	MONCHY	79
BATAILLER	89	DA COSTA NUNES	79	GASTEBOIS	89	MOURLHOU	79
BIOU	89	DELABARRE	79	GEORGES	89	ORTEGA-MARTINEZ	79
BOISSIERE	89	DERMAN	89	GUINHUT	79	OSDOIT	89
CHOPLET	79	DOZOV	41	GUYONVARH	79	RENAULT	138
CONFIDA	89	DURAND	79	MARCHANDJ	79	SADOUN	79
						YEROMONAHOS	89

Sont présents ou représentés 7496 tantièmes au début de l'Assemblée.

### **1 Désignation du Président de l'Assemblée Générale, des Scrutateurs et du Secrétaire de l'Assemblée Générale ( article 24 )**

L'Assemblée Générale désigne M.(me).....Hugues ANDRE..... en qualité de Président de séance.

Votes : Contre : 0... Abstention : 0 , Pour 7496

La résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

L'Assemblée Générale désigne M. Frédéric Jehan et Mr Kamel Gallouze en qualité de Scrutateurs

Votes Jehan: Contre : 0 , Abstention : 0 , Pour : 7496

La résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

Votes Gallouze: Contre 0 , Abstention : 0 , Pour : 7496

La résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

En l'absence de candidat à la fonction de secrétaire, le Syndic actuel Isabelle Harlé assurera le secrétariat de cette assemblée.

## **2. Point du Conseil Syndical ( sans vote )**

Dont acte.

## **3. Rapport de Contrôle des Comptes ( sans vote )**

Dont acte.

Arrivée d'André Batailler, 89 tantièmes : les tantièmes présents ou représentés sont désormais 7585

## **4. Approbation des comptes de l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2010 ( article 24 )**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve sans réserve les comptes des charges de l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 31 décembre 2010, comptes qui ont été adressés à chaque Copropriétaire.

Votes : Contre : Vouillon (89) .... Abstention : Mobs (79)...Pour : 7417

La résolution est adoptée par 7417 Voix sur 7585

## **5. Approbation du Budget 2012 ( article 24 )**

L'Assemblée Générale approuve le budget d'opérations courantes 2012, pour la somme globale de **43 205 euros**. Ces fonds seront appelés par moitié, en janvier 2012 et juillet 2012.

Votes : Contre : Vouillon (89), Lompech (89) ... Abstention : 0 ... Pour 7407

La résolution est adoptée par 7407 Voix sur 7585

## **6. Travaux d'engazonnement ( article 24 )**

L'Assemblée Générale approuve les travaux d'engazonnement comme suit :

Entreprise : REIS, Montant : **1 530,88 €**. Les fonds seront appelés en juillet 2011.

**Tickets A** Votes : Contre 919 (liste en annexe)... Abstention : 593 (liste en annexe) ...Pour : 6073

La résolution est adoptée par 6073 Voix sur 7585

## **7. Autorisation de travaux de Mr et Mme SIMA ( article 25 )**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du dossier joint à la convocation, autorise Mr et Mme SIMA, copropriétaires du lot N° 107, à effectuer les travaux de fermeture du porche d'entrée.

Elle rappelle que tous les travaux autorisés par une Assemblée Générale entraînant une modification de la façade doivent faire l'objet d'une déclaration à la Mairie.

Votes : Contre : Vouillon (89)..... Abstention : 0.....Pour : 7496

La résolution est adoptée par 7496 Voix sur 7585

## **8. Autorisation de travaux de Mme SIAROV ( article 25 )**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du dossier joint à la convocation, autorise Mme Catherine SIAROV, copropriétaire du lot N° 506, à effectuer les travaux de fermeture du porche d'entrée.

Elle rappelle que tous les travaux autorisés par une Assemblée Générale entraînant une modification de la façade doivent faire l'objet d'une déclaration à la Mairie.

Votes : Contre : 0... Abstention : 0...Pour : 7585

La résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

## **9. Autorisation de travaux de M. et Mme ARTARIT ( article 25 )**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du dossier joint à la convocation, autorise Mr et Mme ARTARIT, acquéreurs du lot N°1104, les travaux de modification de façade comportant la suppression de la porte de garage et son remplacement par un volet roulant couleur bois.

Elle rappelle que tous les travaux autorisés par une Assemblée Générale entraînant une modification de la façade doivent faire l'objet d'une déclaration à la Mairie.

Votes : Contre : Vouillon (89), Roux (89) soit total contre 178.. Abstention : 0 ...Pour : 7407

La résolution est adoptée par 7407 Voix sur 7585

## **10. Autorisation de travaux de Mme Isabelle REYMOND ( article 25 )**

L'Assemblée Générale, autorise Mme Isabelle REYMOND, copropriétaire du lot N° 807, à remplacer ses tuiles d'origine par des tuiles de modèle « cote de Beaune » du fabricant TERREAL, couleur « vielli Bourgogne »

**Tickets B** Votes : Contre : 1375 (liste en annexe) ...Abstention : 356 (liste en annexe) Pour : 5854

La résolution est adoptée par 5854 Voix sur 7585

## **11. Autorisations de travaux de M. et Mme WARNERY ( article 25 )**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du dossier joint à la convocation, autorise Mr et Mme WARNERY copropriétaires du lot N° 709, à : (2 votes séparés)

11.a : modifier la fermeture du porche,

11. b : modifier la fermeture du garage:

Elle rappelle que tous les travaux autorisés par une Assemblée Générale entraînant une modification de la façade doivent faire l'objet d'une déclaration à la Mairie.

Votes 11.a : Contre : 0, Abstention : 0, Pour 7585 - La résolution est adoptée par 7585 Voix sur 7585

Votes 11.b : **Ticket C** - Contre 1061 (liste en annexe) Abstention : 0...Pour : 6524

La résolution est adoptée par 6524 Voix sur 7585

## **Autorisation de travaux de Mr et Mme FRESNEAU (article 25)**

Le point ne figurait pas à l'ordre du jour, Mr Fresneau explique son retard lié au délai d'approbation du PLU, qui lève la contrainte de pente de toit qui figurait dans l'ancien règlement d'urbanisme. L'Assemblée accepte d'examiner le projet de fermeture de terrasse dont le descriptif est distribué sur place .

L'assemblée Générale, après avoir pris connaissance du dossier remis sur place, autorise Mr et Mme Fresneau , copropriétaires du lot n° 1003 à effectuer les travaux de fermeture de terrasse tels que décrits dans le document distribué pendant l'AG

Elle rappelle que tous les travaux autorisés par une Assemblée Générale entraînant une modification de la façade doivent faire l'objet d'une déclaration à la Mairie.

Votes : Contre 0 ... Abstention : Folcher (89) , Cazes (89) soit total abstention : 178 ... Pour : 7407

La résolution est adoptée par 7407 Voix sur 7585

## **12. Autorisation de travaux d'un collectif de Copropriétaires (article 25 )**

Projet de texte de résolution MODIFIE MAIS NON VOTE : L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du dossier joint à la convocation, autorise les copropriétaires suivants : Mr et Mme HOHN (lot N°513), Mr et Mme HOFLACK (lot N°205), Mme HARLE (lot N°706), Mr et Mme Abida (Lot N° 502) , Mme Guepratte Frédérique (lot n° 603) à

construire une véranda adossée à leur façade coté jardin, sur une partie de la largeur de la maison, incluant l'ouverture du salon et l'ouverture de la porte de cuisine, pour laisser accès aux trappes d'accès aux évacuations d'eau de pluie, d'une emprise maximale de 20m<sup>2</sup> sur le jardin, de profondeur maxi 3,50m, et d'une hauteur maximale de 2,20m au dessus du seuil. Les matériaux seront impérativement ceux décrits dans le projet.

L'Assemblée Générale après une longue discussion technique demande qu'un projet plus détaillé soit élaboré et présenté à la prochaine AG

### 13. Projets de la « Commission Enfants » ( article 24 )

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du dossier joint à la convocation, décide (votes séparés)

**Ticket D** utilisé pour voter sur le PRINCIPE DE LA TABLE DE PING PONG

Votes : Contre : 3059 (liste en annexe) Abstentions : 573 (liste en annexe) , Pour :3953

La résolution est adoptée par 3953 voix sur 7585 . En conséquence, les résolutions suivantes sont également mises au vote.

13- a. Achat d'une table de ping-pong en granit rose (y compris livraison). Fournisseur : Equip'Cité Montant : **2 859,64 € TTC**. Les fonds seront appelés à partir de juillet 2011.

Votes **Ticket E** : Contre : 1756 (liste en annexe) , Abstention : 595 (liste en annexe) , Pour : 5234

La résolution est adoptée 5234 Voix sur 7585

13-b. Pose d'une dalle de béton fibré de 8,73 m sur 5,52m ; Entreprise SMEB Montant : **3 707,84 € TTC**  
Les fonds seront appelés à partir de juillet 2011.

Tickets F Votes : Contre :1375 (liste en annexe), Abstention : 1366 (liste en annexe), Pour : 4844

La résolution est adoptée par 4844 Voix sur 7585

13- c. L'emplacement sur trois positions possibles : A, B ou C (plan et photos joints à la convocation). L'Assemblée Générale décide de porter au vote d'abord l'emplacement B et si celui-ci est accepté de ne pas voter les autres emplacements.

**TICKETS G Votes emplacement B** : Contre 1636 (liste en annexe) . Abstention : 1119 (liste en annexe)  
Pour : 4830 La résolution est adoptée par 4830 Voix sur 7585

13- d Projet de résolution NON VOTE : L'assemblée Générale autorise le Conseil Syndical, pour améliorer la sécurité des enfants, à entamer une démarche auprès de la mairie d'Orsay en vue d'installer une signalisation visible et officielle à l'entrée du domaine qui limiterait la vitesse sur toute la résidence, y compris l'Avenue du Bois Persan.

Accord informel de l'AG pour que le conseil syndical tente une démarche , l'AG décide de ne pas voter.

### 14. Délégation donnée aux Copropriétaires de l'Immeuble ( article 24)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les conclusions de la Commission Immeuble, comprend la nécessité d'une remise en état du système de vannes de contrôle du circuit d'eau froide de l'immeuble.

En raison de l'urgence probable, pour permettre que les travaux soient effectués sans attendre la prochaine Assemblée Générale, elle délègue aux Copropriétaires de l'Immeuble, réunis en Sous-Assemblée, la décision de l'exécution des travaux, le choix de l'entreprise, le montant des travaux et les modalités d'appel de fonds.

Votes : Contre : 0 , Abstention : 0 , Pour : 7585

La résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

## **15. Election du Syndic, approbation de son contrat, fixation de la durée de son mandat ( article 25 )**

L'Assemblée Générale désigne Isabelle Harlé en qualité de Syndic pour une durée de 16 mois maximum et pour une indemnité annuelle forfaitaire brute de **5 000 €**.

le mandat prendra fin au plus tôt lors de l'Assemblée Générale approuvant les comptes 2011 et au plus tard le 31 Juillet 2012.

Elle approuve le présent contrat de Syndic Non Professionnel, et donne mandat au Président du Conseil Syndical pour le signer.

Elle rappelle que le Syndic n'est pas un salarié et que l'indemnité doit être déclarée comme revenu BNC ( travailleur indépendant ) par le Syndic, sous sa responsabilité.

Elle rappelle que, conformément à la loi, le Syndic doit présenter une note d'honoraire équivalente à l'indemnité nette et inscrire sur celle-ci l'exemption de TVA pour le Copropriétaire résident

Votes : Contre : Vouillon (89) Abstention : 0 ...Pour 7496

La résolution est adoptée par 7496 Voix sur 7585

## **16. Election de nouveaux membres au Conseil Syndical**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne en qualité de Membres du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce jusqu'à l'Assemblée Générale destinée à approuver les comptes clos au 31 décembre 2013:

M. Serge GOUT - Votes : Contre : 0 Abstention : 0 Pour 7585 La résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

M. Hugues ANDRE - Votes : Contre : 0 Abstention : 0 Pour 7585 La résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

## **17. Fixation du jour de consultation des comptes. ( article 24 )**

Selon l'application des dispositions de la loi n° 85 1470 du 31 décembre 1985 modifiant la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la Copropriété des immeubles bâtis, l'Assemblée Générale décide que les comptes du Syndicat des Copropriétaires pourront être vérifiés par les Copropriétaires :

- sur rendez-vous au bureau du comptable délégué, la société FRABAT SA sise 34, avenue Carnot à MASSY ( 91300 )
- pendant la période qui s'étend du lendemain de la réception de la convocation à la présente Assemblée Générale, jusqu'à la veille de ladite Assemblée Générale.

Votes : Contre : 0 Abstention : 0 Pour 7585

La résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

## **18 - Votes réglementaires**

### **a. Consultation du Conseil Syndical ( article 25 )**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de maintenir à **500 € TTC** le montant des marchés et contrats réalisés par le Syndic à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire.

Votes : Contre : 0 Abstention : 0 Pour 7585

La résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

### **b. Mise en concurrence des contrats et marchés ( article 25 )**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de maintenir à **1 500 € TTC** le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire .

Votes : Contre : 0 Abstention : 0 Pour 7585

La résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

### **c. Fixation du montant du fonds de réserve ( article 24 )**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, dans le respect de la loi qui limite à 1/6<sup>ème</sup> du budget courant le montant du fonds de réserve, décide de maintenir le montant du fonds de réserve à **6 500 €**.

Votes : Contre : 0 Abstention : 0 Pour 7585

La résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

L'assemblée est levée à 23h15

Président

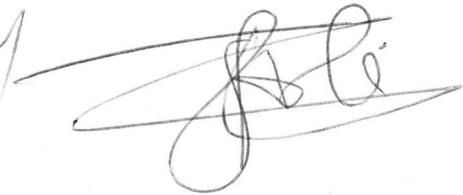
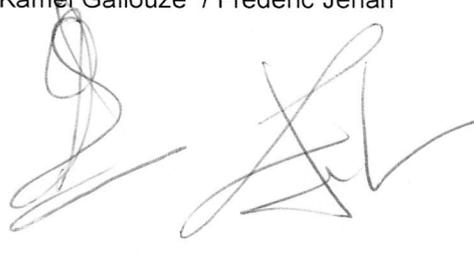
Scrutateurs

Secrétaire

Hugues André

Kamel Gallouze / Frédéric Jehan

Isabelle Harlé



#### **Article 42 de la loi du 10 juillet 1965**

*Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions, qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale, en application des articles 25 et 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.*