

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

À Orsay le 30 mars 2012

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

## **PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 30 mars 2012 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 20h14 , 31 copropriétaires étaient absents non représentés :

ANCELIN	Josette	DOS SANTOSH	Henri	MOBS	Guy
ANDREJ	Jacques	DOS SANTOSM	Manuel-Augusto	MONCHY	Franck
BEREME	Robert	ESNAULT	Philippe	MOURLHOU	Michel
BOSC	Didier Bénédicte	GASTEBOIS	Didier	OSDOIT	Pierre-Xavier
BRUA	Pierre	GEORGES	Véronique	POTTIER	Patrice
CHOPLET	Jean-Pierre	GUINHUT	Giselle	ROBIN	Claude
COSTELLO	Edward	GUYONVARH	Vincent	SADOUN	Franck
DA COSTA NUNES	José et Aurora	HOHN	Christian	SIAROV	Vesselin
DELABARRE	Nicole	KESSOUS	Aziz Rhyad	SIMA	Boujamâa
DERMAN	André	MARCHANDM	Martial	THOMAS	Dominique
				VAQUEZ	Nicole

Sont présents ou représentés 7 349 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. Hugues André en qualité de Président de séance.

Votes : Contre : 0 Abstention : 0 , Pour : 7349

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

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Scrutateurs :

Jean-Michel Hermel - Votes : Contre : 0 Abstention : 0 , Pour : 7349

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

Christophe Aussaguès - Votes : Contre : 0 Abstention : 0 , Pour : 7349

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.

**4. Approbation des comptes de l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2011 ( 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 : 89 (Vouillon) Abstention : 0 , Pour : 7 260

La résolution est adoptée par 7 260 Voix sur 7 349

**5. Approbation du Budget 2013 ( article 24 )**

L'Assemblée Générale approuve le budget d'opérations courantes 2013, pour la somme globale de **48 480 euros**. Ces fonds seront appelés par moitié, en janvier 2013 et juillet 2013.

Votes : Contre : 79 (Soquet) Abstention : 89 (Vouillon) , Pour : 7 181

La résolution est adoptée par 7 181 voix sur 7 349

Arrivée de Mr Brua 7 438 tantièmes sont présents ou représentés désormais.

**6. Travaux paysagers en bordure du bassin de rétention (article 26)**

L'Assemblée Générale approuve les travaux paysagers de 2012 comme suit :

Plantation de deux saules dans le bassin d'orage, avec arrosage et garantie de reprise

Entreprise PROJARDINS : Montant : **885, 04 €**.

Les fonds seront appelés en juillet 2012.

**Tickets A** Votes : Contre : 2 605 Abstention : 840 , Pour : 3 993 (liste en annexe)

La résolution est rejetée selon la majorité 26 qui nécessite 6 556 tantièmes.

**7. Signature d'une convention avec la Mairie d'Orsay (article 26)**

L'Assemblée Générale, autorise Mme Isabelle HARLE, Syndic, ou tout autre Syndic désigné par cette assemblée, à signer la Convention Relative à l'Entretien des Voiries des Parties Communes avec la mairie d'Orsay, sous réserve qu'elle soit également approuvée par le Conseil Municipal de la Ville d'Orsay.

**Tickets B** Votes : Contre : 6 823 Abstention : 0 , Pour : 615 (liste en annexe)

La résolution est rejetée

L'AG demande une renégociation des termes et pas de libre circulation.

**8. Projet concernant le terrain mitoyen à la copropriété (sans vote)**

Donc acte .

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

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du dossier joint à la convocation, autorise M. et Mme HOFACK (lot N°205), à construire une véranda adossée à leur façade côté jardin, selon le projet joint. La construction sera dégagée de 70 cm du mur mitoyen coupe-feu contrairement à ce que montre le plan communiqué. (erreur de dessin). La haie sera conservée.

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.

**Tickets C** - Votes : Contre : 2 616 Abstention : 1 252 , Pour : 3 570

La résolution est rejetée selon l'article 25 mais elle a recueilli un tiers de voix pour et peut donc être revotée à la majorité 25-1. L'assemblée accepte de revoter.

Second vote à la majorité 25-1

**Tickets G** - Votes : Contre 2 616 (liste en annexe) Abstention : 1 094 Pour 3 728

La résolution est adoptée par 3 728 voix sur 7 438

## 10. Autorisation de travaux de M. et Mme MAGEN (article 25)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du dossier joint à la convocation, autorise M. et Mme MAGEN, copropriétaire du lot N° 705 à clôturer leur terrasse.

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.

Vote à main levée - Votes : Contre : 0 Abstention : 0 , Pour : 7 438

La résolution est adoptée par 7 438 voix sur 9 833

## 11. Projet de la « Commission Enfants » (article 26)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du dossier joint à la convocation, décide de confirmer à la majorité 26 la résolution numéro 13 de l'Assemblée Générale du 1<sup>er</sup> avril 2011 prise à la majorité 24.

Il s'agissait des résolutions suivantes, prises séparément en avril 2011 mais que nous proposons de revoter en un seul vote :

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.*

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

c. *Emplacement sur la position B, entre l'allée de Persépolis et la lisière du Bois.*

L'Assemblée Générale décide que les fonds seront appelés en une fois au 1<sup>er</sup> juillet 2012.

**Tickets D** Votes : Contre : 4 390 Abstention : 514 , Pour : 2 534 (liste en annexe)

La résolution est rejetée selon la majorité 26 qui nécessite 6 556 tantièmes.

### Points additionnels à l'ordre du jour :

#### **Autorisation de travaux de Mr et Mme Goldstein-Soares (article 25)**

Après avoir entendu la description du projet et examiné le document remis pendant l'Assemblée Générale, l'Assemblée Générale autorise Mr et Mme Goldstein Soares à fermer le porche selon le descriptif fourni.

**Ticket E** Votes : Contre : 2 080 Abstention : 2 156 Pour : 3 202 (liste en annexe)

La résolution est rejetée car la majorité 25 nécessite 4 917 tantièmes

En outre, elle ne recueille pas le tiers des tantièmes ( 3 278) et ne peut donc être re-présentée à la majorité 25-1

#### **Autorisation de travaux de Mme Bougie (article 25)**

Après avoir entendu la description du projet et examiné le document remis pendant l'Assemblée Générale, l'Assemblée Générale autorise Mme Bougie à fermer le porche selon le descriptif fourni

Vote à main levée - Votes : Contre 0 abstention 0 Pour 7 438

### **Information aux parents des enfants de la copropriété :**

Les massifs de fleurs et arbustes ne doivent pas être dégradés par leurs jeux.

Cette information sera reprise dans un prochain BP Infos.

### **12. 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 2012 et au plus tard le 30 Juillet 2013.

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

**Tickets F - Votes :** Contre : 227 (Renault 138, Vouillon 89) Abstention : 1 018 , Pour : 6 193

La résolution est adoptée par 6 193 voix sur 9 833

### **13. 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. Christophe Aussaguès**

Se présente après avoir assisté en observateur aux Conseils Syndicaux depuis le mois de septembre.

Vote à main levée. Votes : Contre : 0 Abstention : 0 , Pour : 7 438

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

### **14. Consultation de l'AG à propos de l'intégration de la Loi SRU et du nouveau PLU dans le Règlement de Copropriété (sans vote)**

Appel est fait aux Copropriétaires volontaires pour se constituer en Commission afin de finaliser les modifications du Règlement de Copropriété. Contacter le Conseil Syndical.

### **15. 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.

Vote à main levée. Votes : Contre : 0 Abstention : 0 , Pour : 7 438

La résolution est adoptée par 7 438 voix sur 7 438

## 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.

Vote à main levée. Votes : Contre : 0 Abstention : 0 , Pour : 7 438

La résolution est adoptée par 7 438 voix sur 9 833

### 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 .

Vote à main levée. Votes : Contre : 0 Abstention : 0 , Pour : 7 4 38

La résolution est adoptée par 7 438 voix sur 9 833

### 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 €**.

Vote à main levée. Votes : Contre : 0 Abstention : 0 , Pour : 7 438

La résolution est adoptée par 7 438 voix sur 7 438

L'assemblée est levée à 23 h 33

Président

Hugues André



Scrutateurs

Jean-Michel Hermel    Christophe Aussaguès



Secrétaire

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.*

### Détail des opposants

(les opposants aux résolutions ACCEPTÉES sont les copropriétaires ayant voté CONTRE,  
les opposants aux résolutions REJETÉES sont les copropriétaires ayant voté POUR)

SAULE		CONVENTION MAIRIE		table ping pong		Porche Goldstein-Soares	
Opposants = votes Pour		Opposants = votes Pour		Opposants = votes Pour		Opposants = Votes Pour	
A		B		D		E	
Nom	tantieme	Nom	tantieme	Nom	tantieme	Nom	tantieme
ABIDA	89	ANAS	79	ABIDA	89	ABIDA	89
AMORY	79	BIOU	89	ALLAMIGEON PREMAND	79	ANAS	79
ANAS	79	FLOQUET	32	ANAS	79	ARTARIT	79
ANDREH	89	GALLOUZE	79	BATAILLER	89	AUSSAGUES	79
ARTARIT	79	LABROUVE	79	BOUTEILLE	89	BATAILLER	89
AUSSAGUES	79	MARCHANDJ	79	BRIARD	79	BOUTEILLE	89
BATAILLER	89	MARCOVICI	89	CIANFARANI	93	BUCQUET	79
BOUTEILLE	89	TIPREZ	89	DUBOIS	89	CLAVIERAS	89
BRIARD	79			FOLCHER	89	CONAN	79
CONFIDA	89		615	GALLOUZE	79	DURAND	79
COSSU	89			GOGOL	89	GOGOL	89
DACQUAYE	154	Véranda		GOLDSTEIN SOARES	79	GOLDSTEIN SOARES	79
DOSME	89	Opposants = Votes Contre		GUICHOU	89	GUICHOU	89
DOZOV	41	G		GUYONNEAU	89	GUYONNEAU	89
DUBOIS	89	Nom	tantieme	HARLE	89	HARLE	89
DUHAIL	45	ARTARIT	79	HERMEL	89	HERMEL	89
DURAND	79	AUSSAGUES	79	HOFACK	79	HOFACK	79
FERREIRA	79	BALESTA	79	LABROUVE	79	LABORDE	89
FOURIER	79	BENONY	89	MAGEN	79	LABROUVE	79
GALLOUZE	79	BESSIERES	79	MARCOVICI	89	LAURENT	168
GOGOL	89	BIOU	89	NAUTREZ	89	LEVEE	79
GOLDSTEIN SOARES	79	BOISSIERE	89	NGUYEN DUC	79	LOMPECH	89
GOUETTA	79	BRIARD	79	ORTEGA-MARTINEZ	79	LONDON	89
GOUT	89	BRUA	79	REYMOND	89	LUSSIGNOL	89
GUEPRATTEF	79	CHANTIN	32	ROUILLE DELHOMME	79	MAGEN	79
GUEPRATTEJ	89	CIANFARANI	93	SATRE AUCLAIR	79	MARCHANDJ	79
GUICHOU	89	CLAVIERAS	89	SAURIAT	89	NAUTREZ	89
GUYONNEAU	89	COLLET	79	SERRE	79	NGUYEN DUC	79
HARLE	89	COUDEYRAS	79	TIPREZ	89	ORTEGA-MARTINEZ	79
HERMEL	89	DUBOIS	89	WARNERY	79	RALITE	89
HOFACK	79	FOLCHER	89			REYMOND	89
JENNEQUIN	32	FONTAINE	79		2534	ROUILLE DELHOMME	79
LABROUVE	79	FRESNEAU	79			SATRE AUCLAIR	79
LAMBERT	45	LACHERE	89			TIPREZ	89
LEVEE	79	LAVERNHE	89			VOUILLON	89
MAGEN	79	LEVEE	79			WARNERY	79
MARCHANDJ	79	LOUIS	79			YEROMONAHOS	89
MARCOVICI	89	MALBEC	89				
MORVAN	79	MAY	79				3202
NAUTREZ	89	RENAULT	138				
NGUYEN DUC	79	ROUX	89				
ORTEGA-MARTINEZ	79	SAINTHUILE	89				
REYMOND	89	SANGALA	89				
ROUILLE DELHOMME	79	SAURIAT	89				
ROUX	89	SERRE	79				
SATRE AUCLAIR	79	SIDANER	45				
SERRE	79	DUHAIL	45				
TIPREZ	89						
WARNERY	79						
	3993		2616				