

Syndicat de Copropriété du Bois Persan

1, place de Suse
91400 Orsay
boispersan@orange.fr

À Orsay le 10 avril 2010

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

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 10 avril 2010 en la salle PIEDNOEL, place Gaydier à Orsay

L'an deux mil dix, le dix avril, les Copropriétaires se sont réunis pour assister à l'Assemblée Générale sur convocation, faite par son Syndic, Isabelle **HARLE**, afin de délibérer puis décider sur l'ordre du jour ci après.

A 20h18, 60 Copropriétaires étaient absents non représentés : ABIDA, BENONY, BEREME, BESSIERES, BIOU, BOISSIERES, BOUGIE, BOUTEILLE, CABROLIER, CHOPLET, CIANFARANI, CLAVIERAS, CONAN, CONFIDA, COPPIN, COSTELLO, DELABARRE, DOS SANTOS H, DOS SANTOS M-A, DOZOV, DUBOIS, DURAND, ESNAULT, FERREIRA, FLCHER, FONTAINE, FREAL-SAISON, FRESNEAU, GASTEBOIS, GEORGES, GOGOL, GOUETTA, GUIHUT, GUYONVARH, HOHN, KAPENKIN, KESSOUS, LABORDE, LACHERE, LEVEE, LOMPECH, LOUIS, MAGEN, MARCHAND J, MARCHAND M, MONCHY, MORVAN, MOURLHOU, OSDIT, QUINTARD, RALITE, REYMOND, ROBIN, SADOUN, SANGALA, SIAROV, SOQUET, THOMAS, VAQUEZ, YEROMONAHOS

Sont présents ou représentés **4 905** tantièmes au début de l'Assemblée Générale.

1. Désignation du Président de l'Assemblée Générale (article 24)

L'Assemblée Générale désigne Hugues ANDRE en qualité de Président de séance.

Contre ⇒ 0 Abstentions ⇒ 0 Pour ⇒ **4 905**

La résolution est adoptée

2. Désignation des Scrutateurs et du Secrétaire de l'Assemblée Générale

L'Assemblée Générale désigne Jean-Michel HERMEL et Frédéric JEHAN en qualité de Scrutateur(s)

L'Assemblée Générale désigne Isabelle HARLE en qualité de Secrétaire de l'Assemblée Générale.

Contre ⇒ 0 Abstentions ⇒ 0 Pour ⇒ **4 905**

La résolution est adoptée

3. Point du Conseil Syndical sur le Règlement de Copropriété (sans vote)

Dont acte.

4. Rapport des Contrôleurs des Comptes (sans vote)

Dont acte.

5. Approbation des comptes de l'exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2009 (article 24)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve avec une seule réserve, en leur forme, teneur et imputation, les comptes des charges de l'exercice du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2009; comptes qui ont été adressés à chaque Copropriétaire.

Réserve : la résolution numéro 15 du 12 juin 2009 ramenant le montant du fonds de réserve à 6500 euros doit être enregistrée avant répartition.

Bulletin utilisé pour ce vote : **B**

Contre ⇒ 168 - MOBS (79) , VOUILLON (89) Abstentions ⇒ 89 - DERMAN (89) Pour ⇒ **4 648**

La résolution est adoptée

6. Approbation du Budget 2011 (article 24)

L'Assemblée Générale approuve le budget d'opérations courantes 2011, pour la somme globale de **43 210 €** qui sera appelée par moitié, en janvier 2011 et juillet 2011.

Bulletin utilisé pour ce vote : **C**

Contre ⇒ 168 - MOBS (79) , VOUILLON (89) Abstentions ⇒ 89 - DERMAN (89) Pour ⇒ **4 648**

La résolution est adoptée

7. Vote de travaux d'élagage 2010 (article 24)

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

Modification du devis : **Elagage** au lieu d'abattage sur pin demi-mort.

Entreprise : PROJARDINS, Montant : **1 339,52 €.** Les fonds seront appelés en juillet 2010.

Contre ⇒ 0 Abstentions ⇒: 0 Pour ⇒ **4 905**

La résolution est adoptée

8. Autorisation d'abattage de chênes (article 25)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du dossier joint à la convocation, autorise l'abattage de 7 chênes (5 gros et 2 petits) aux frais de la Copropriété, au titre de la prévention des risques d'atteinte aux personnes et aux biens.

Entreprise : PROJARDINS, Montant : **2 260, 44 €.** Les fonds seront appelés en juillet 2010.

Bulletin utilisé pour ce vote : **D**

Contre ⇒ 200 - ANCELIN (32), HOFACK (79), SAINTHUILE (89) - Abstentions ⇒ 406 AndréJ (41), DACQUAY.G 109, DACQUAY.E (45), DOSME (89), DUHAIL (45), JENNEQUIN (32), LAMBERT (45) **Pour ⇒ 4 299**

La résolution est rejetée à la majorité 25, mais a obtenu le tiers de voix permettant un second vote à la majorité simple

Second vote : bulletin **G**

Contre ⇒ 200 - ANCELIN (32), HOFACK (79), SAINTHUILE (89) - Abstentions ⇒ 406 AndréJ (41), DACQUAY.G 109, DACQUAY.E (45), DOSME (89), DUHAIL (45), JENNEQUIN (32), LAMBERT (45) **Pour ⇒ 4 299**

La résolution est adoptée.

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

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du dossier joint à la convocation, autorise les travaux de modification de façade comportant la pose d'une porte entre le garage et le porche, et la réfection de la fermeture du porche.

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.

Bulletin utilisé pour ce vote : **E**

Contre ⇒ 1334 - BONNET (89), BOSCH (89), BRUA (79), CAZES (89), COLLET (79), JEHAN (89), JOSEPH (79), LABROUVE (79), MALBEC (89), RENAULTA (93), RENAULTJ (45), ROUX (89), SAURIAT (89), TIPREZ (89), VOUILON (89), ZANNIER (79)

Abstentions ⇒ 987 - ANDRE.H (89), ANDRE.J (41), BATAILLER (89), BRIARD (79), CHANTIN (32), DACQUAY.E (45), DACQUAY.G (109), DUHAIL (45), GOUT (89), JENNEQUIN (32), LAMBERT (45), LAVERNHE (89), NGUYENDUC (79), ORTEGA-MARTINEZ (79), SIDANER (45) - **Pour ⇒ 2 584**

La résolution est rejetée.

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

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du dossier joint à la convocation, autorise les travaux de modification de façade comportant la suppression de la porte de garage et son remplacement par une porte fenêtre dont les huisseries seront couleur bois et 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.

Bulletin utilisé pour ce vote : **F**

Contre ⇒ 336 - MOBS (79), ROUX (89), VOUILON (89), ZANNIER (79) - Abstentions ⇒ 900 - ANDRE.J (41), BATAILLER (89), BRIARD (79), COUDEYRAS (79), DACQUAY.E (45), DACQUAY.G (109), DUHAIL (45), GOUT (89), JENNEQUIN (32), LAMBERT (45), LAVERNHE (89), NGUYENDUC (79), ORTEGA-MARTINEZ (79), - **Pour ⇒ 3 669**

La résolution est rejetée à la majorité 25 mais a obtenu le tiers de votes pour permettant de revoter à la majorité simple

Second vote identique - **La résolution est adoptée** à la majorité simple en seconde lecture

11. Demande d'abattage d'un cèdre par M. et Mme Kessous (article 24)

L'Assemblée Générale, décide de l'abattage du cèdre situé sur les parties communes en vis à vis jardin du lot 1112. au titre de la prévention des risques d'atteinte aux personnes et aux biens.

Entreprise : PROJARDINS, Montant : **873,08 €.** Les fonds seront appelés en juillet 2010.

Bulletin utilisé pour ce vote : **H**

Contre ⇒ 2256 - ANAS (79), ANCELIN (32), ANDRE.H (89), ANDRE.J (41), BONNET (89), BRUA (79), CAZES (89), COLLET (79), DACQUAY.E (45), DACQUAY.G (109), DUHAIL (45), FOURRIER (79), GUEPRATTE.F (79), GUEPRATTE.J (89), HARLE (89), HOFACK (79), JEHAN (89), JENNEQUIN (32), JOSEPH (79), LABROUVE (79), LAMBERT (45), LUSSIGNOL (89), MALBEC (89), MOBS (79), RENAULTA (93), RENAULTJ (45), SAINTHUILE (89), SAURIAT (89), TIPREZ (89), ZANNIER (79)

Abstentions ⇒ 712 - BATAILLER (89), CHANTIN (32), COUDEYRAS (79), DOSME (89), FLOQUET (32), GOUT (89), GUYONNEAU (89), NGUYENDUC (79), SIDANER (45), VOUILON (89) **Pour ⇒ 1 937**

La résolution est rejetée

12. Election du prochain Syndic (article 25)

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

- 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

Contre ⇒ 474 - DERMAN (89), JOSEPH (79), MOBS (79), RENAULTA (93), RENAULTJ (45), VOUILLON (89),
Abstentions ⇒ 0 Pour ⇒ **4 431**

La résolution est rejetée, mais a obtenu le tiers permettant un second vote

Second vote identique - **La résolution est adoptée** à la majorité simple en seconde lecture

13. Election de nouveaux Membres au Conseil Syndical

Les trois membres sortants du Conseil Syndical se représentent ⇒ Nicolas DOSME, Françoise HERMEL,
Edwige DACQUAY

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 2012:

Nicolas DOSME

Contre ⇒ 0 Abstentions ⇒ 0 Pour ⇒ **4 905**

La résolution est rejetée mais a obtenu le tiers permettant un second vote

Second vote identique - **La résolution est adoptée** à la majorité simple en seconde lecture

Françoise HERMEL

Contre ⇒ 168 - MOBS (79) , VOUILLON (89) Abstentions ⇒ 0 Pour ⇒ **4 737**

La résolution est rejetée mais a obtenu le tiers permettant un second vote

Second vote identique - **La résolution est adoptée** à la majorité simple en seconde lecture

Edwige DACQUAY

Contre ⇒ 89 - VOUILLON (89) Abstentions ⇒ 0 Pour ⇒ **4 816**

La résolution est rejetée mais a obtenu le tiers permettant un second vote

Second vote identique - **La résolution est adoptée** à la majorité simple en seconde lecture

14. Fixation du jour de consultation des comptes et désignation du ou des Copropriétaires chargés de vérifier les comptes au nom et pour le compte du Syndicat des Copropriétaires. (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 gestionnaire 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.

L'Assemblée Générale désigne par ailleurs **Hugues ANDRE** et **Françoise MALBEC** comme Copropriétaire(s) chargé(s) de vérifier les comptes au nom et pour le compte du Syndicat des Copropriétaires

Contre ⇒ 0 Abstentions ⇒ 0 Pour ⇒ **4 905**

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

15. 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.

Contre ⇒ 0 Abstentions ⇒ 0 Pour ⇒ **4 905**

La résolution est rejetée mais a obtenu le tiers permettant un second vote

Second vote identique. **La résolution est adoptée** à la majorité simple en seconde lecture

16. 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 .

Contre ⇒ 0 Abstentions ⇒ 0 Pour ⇒ **4 905**

La résolution est rejetée mais a obtenu le tiers permettant un second vote

Second vote identique. **La résolution est adoptée** à la majorité simple en seconde lecture

17. 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^{ème} du budget courant le montant du fonds de réserve, décide de maintenir le montant du fonds de réserve à **6 500 €**.

Contre ⇒ 0 Abstentions ⇒ 0 Pour ⇒ **4 905**

La résolution adoptée à l'unanimité des présents et représentés

18. Lancement d'une étude sur les réseaux (article 24)

(Explications : Le Conseil Syndical souhaite évoquer avec l'Assemblée Générale la question de la vétusté des réseaux enterrés, notamment le réseau de distribution d'eau. En dehors du blocage des bouches à clef constaté à plusieurs reprises, aucun signal majeur de vétusté n'a été repéré. Cependant le réseau a maintenant 40 ans.)

Projet de résolution : L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, demande au Syndic, conjointement avec le Conseil Syndical de faire établir un devis en vue de l'évaluation de la vétusté des réseaux enterrés, de l'urgence de travaux éventuels et de leur coût.

Si le coût prévisionnel de l'étude n'excède pas la somme de **3 000 €** le Conseil Syndical est autorisé à commander l'étude sans attendre la prochaine Assemblée Générale.

Dans le cas contraire, le Conseil Syndical devra le faire approuver par l'Assemblée Générale, avant de passer commande de l'étude.

L'Assemblée Générale décide de ne pas voter en attendant que soit déterminé de manière certaine le matériau des canalisations.

19. Ouverture d'un fonds de prévoyance (article 25)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de ne pas constituer un fonds de prévoyance, destiné à financer des travaux importants à l'horizon de trois années.

Contre ⇒ 0 Abstentions ⇒ 0 Pour ⇒ **4 905**

La résolution est rejetée, mais a obtenu le tiers permettant un second vote à la majorité simple et le second vote est reporté à une Assemblée Générale ultérieure.

20. Autorisation de travaux de M. et Mme LONDON (article 25)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du dossier joint à la convocation, autorise les travaux de création de balcon continu (**rambarde continue**) en façade demandés par le Copropriétaire du lot n° 905, M. et Mme LONDON. Profondeur maxi 50 cm.

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.

Bulletin utilisé pour ce vote : **I**

Contre ⇨ 1 757 - ANDRE.J (41), BONNET (89), BRUA (79), DACQUA.YE (45), DACQUAY.G (109), DERMAN (89), DUHAIL (45), GEPRATTE.F (79), JENNEQUIN (32), LAMBERT (45), LAVERNHE (89), MALBEC (89), MAY (79), ROUX (89), SERRE (79), ZANNIER (79) - **Abstentions** ⇨ 889 - BALESTA (79), BATAILLER (89), BRIARD (79), GOUT (89), GEPRATTE.J (89), LABROUVE, (79), NGUYENDUC (79), ORTEGA-MARTINEZ (79), RENAULTA (93) , RENAULTJ (45), TIPREZ (89) - **Pour** ⇨ **2 859**

La résolution est rejetée

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du dossier joint à la convocation, autorise les travaux de création de balcon continu (**rambarde discontinue**) en façade demandés par le Copropriétaire du lot n° 905, M. et Mme LONDON. Profondeur maxi 50 cm.

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.

Bulletin utilisé pour ce vote : **J**

Contre : 504 - GUEPRATTEF (79), JEHAN (89), MALBEC (89), MAY (79), ROUX (89), ZANNIER (79)
Abstentions : 1067 - BATAILLER (89), BONNET (89), BRIARD (79), GOUT (89), GUPRATTEJ (89), JOSEPH (79), LABROUVE (79), LAVERNHE (89), NGUYENDUC (79), ORTEGA-MARTINEZ (79), RENAULTA (97), RENAULTJ (45), TIPREZ (89) - **Pour** : **3 334**

La résolution est rejetée mais a obtenu le tiers permettant un second vote
Second vote identique. **La résolution est adoptée.**

L'Assemblée Générale est levée à 23h15

Président

Hugues André



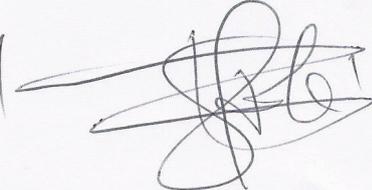
Scrutateurs

Jean-Michel Hermel / Frédéric Jehan



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.