ASLGDP
Boîte postale 28
78590 NOISY-LE-ROI
Le Président
Association régie par la loi du 21 juin 1865
Siège social: Mairie de NOISY le ROI

Répondeur: 01 46 68 25 52
Sur Internet : http://www.cal.fr/aslgdp

1997

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'an mil neuf cent quatre-vingt dix-sept, le 21 mars, à 20 h 30, les membres de l'Association Syndicale Libre Générale du Domaine du Parc (ASLGDP) se sont réunis en assemblée générale ordinaire, à Noisy-le-Roi, salle Vaucheron.

En entrant en séance, chaque membre de l'association générale a remis un bulletin de présence, et éventuellement des pouvoirs signés, ce qui a permis d'accélérer la procédure de pointage.

A 21 h 30, l'assemblée générale ordinaire est valablement constituée puisque le quorum est atteint, 288 propriétaires sur 504 étant présents ou représentés. ***Cette assemblée peut donc prendre toute décision, sous condition de respecter les règles de majorité fixées par les statuts***.

La séance est ouverte par Mr. Jean-Claude Nicou, Président du Syndicat de l'ASLGDP.

Afin d'assurer un bon fonctionnement de l'assemblée générale, il est fait appel à des volontaires pour occuper les postes d'assesseurs. Monsieur P. Péchiné, propriétaire présent dans la salle, se présente, le complément est assuré par des membres du syndicat, Messieurs MA. Forster et JM. Sudriez.

Mr. Jean-Claude Nicou remercie d'abord l'assistance et plus particulièrement les nouveaux propriétaires. A cette occasion il en profite pour rappeler les buts de l'**A**ssociation **S**yndicale **L**ibre **G**énérale du **D**omaine du **P**arc.
Cette association, qui n'est pas une copropriété, est régit par une loi de 1865. Elle est, malgré son nom, **obligatoire**.
En effet, lors de la signature de l'acte notarié, les propriétaires s'engagent à en faire partie. Tout propriétaire du Domaine du Parc a des droits et des devoirs envers l'Association. Il se doit notamment de respecter le cahier des charges dans son intégralité. Parmi les principaux points à respecter, cette liste n'étant pas exhaustive, on trouve:

- les charges à payer dans les délais dès lors qu'elles ont été votées valablement en assemblée générale,

- les règles d'urbanisme: Il est par exemple **indispensable** de demander une autorisation à l'ASLGDP pour toute construction ou travaux à effectuer tels qu'abri de jardin, clôture, pose de vélux, construction de piscine... la construction de vérandas, elle, restant strictement interdite.
  Ces règles ont d'ailleurs été confortées par la cour de Cassation qui a rejeté le pourvoi d'un propriétaire du Domaine dans son arrêt du 31 janvier 1996.
  Ce pourvoi portait sur trois arrêts de la Cour d'appel de Versailles des 26 novembre 1992, 25 mars et 18 novembre 1993 qui sont désormais irrévocables.

- l'entretien des propriétés: propreté, taille des haies, ravalement, peintures des volets et fenêtres...

- le respect de certaines règles concernant l'étendage du linge ou l'utilisation des tondeuses le week-end...

Ce rappel étant fait, Monsieur Jean-Claude Nicou présente alors les membres du Syndicat de l'ASLGDP, élus lors de l'assemblée générale de 1996, il les remercie pour le travail accompli, puis il détaille brièvement l'ordre du jour et précise les différents points pour lesquels un vote sera nécessaire. Il assure que chacun pourra s'exprimer librement et que toutes les suggestions seront prises en compte

Il est alors passé au point N°1 de l'ordre du jour. A savoir:

RAPPORT MORAL ET APPROBATION DES ACTIONS FAITES EN 1996

Le rapport moral, que tout propriétaire a reçu en même temps que la convocation à l'assemblée générale, est alors lu et commenté par le Président.
Cette lecture génère un certain nombre de questions de la part des propriétaires présents. Celles-ci ont porté principalement sur les sujets suivants:

- **Création d'une supérette près de la place des Poètes :** une association de défense des riverains concernés s'est créée. A ce sujet, le Président apporte les précisions suivantes:
  Notre association représente les intérêts de l'ensemble des propriétaires du Domaine. Elle n'intervient auprès de la Municipalité que dans un cadre restreint qui est celui de ses statuts. Sur ce point particulier, la Municipalité a demandé l'avis du Syndicat de l'ASLGDP. Celui-ci n'a pu que constater qu'il manquait d'éléments d'appréciation et qu'il ne savait pas ce qu'en pensaient les propriétaires du Domaine du Parc. La Municipalité s'est alors engagé à mener une enquête auprès d'eux. A notre connaissance, rien ne s'est passé depuis et, hormis quelques propriétaires riverains concernés, personne ne s'est manifesté.

- **Sécurité :**
  A la demande de l'assistance, Monsieur C. Wagner, responsable de la commission "Sécurité", commente l'enquête menée à la fin de l'année 96. 124 propriétaires ont répondu. On constate que, sur une période de 12 mois, il y a eu 22 cambriolages (4% du total des maisons) et 31 atteintes aux véhicules

- **Cahier des charges :**
  L'année 1997 sera marquée par des actions auprès des propriétaires afin de faire respecter le cahier des charges. L'attitude du Syndicat sera essentiellement **conciliatrice** et, si aucun accord n'est possible, beaucoup plus ferme, y compris des actions en justice si nécessaire.

La lecture du rapport moral étant terminé, il est procédé alors au vote sur la résolution suivante:

Approuvez-vous le rapport moral du Syndicat de l'ASLGDP, présenté par son Président, Monsieur Jean-Claude Nicou?

Cette résolution est **ADOPTEE**, un membre de l'assemblée s'étant abstenu, les 287 autres ayant voté pour.

Il est passé alors au point N° 2 de l'ordre du jour. A savoir:

RAPPORT FINANCIER ET APPROBATION DES COMPTES 1996

C'est le Trésorier, Monsieur Lionel Vaugin qui en assure la présentation. Il apporte les précisions demandées.
Au moment où il évoque la question habituelle des impayés, sur question d'un propriétaire, le Président intervient.

"Le Syndicat de l'ASLGDP comprend parfaitement les problèmes financiers que peuvent avoir un certain nombre de propriétaires. La situation économique fait que certains d'entre eux traversent des moments difficiles. Nous recherchons, dès lors qu'on nous sollicite, des solutions humaines afin d'éviter des poursuites inutiles et coûteuses. Nous avons accordé, exceptionnellement, des paiements échelonnés à ceux qui, de bonne foi, l'ont demandés.
Par contre, et la loi est avec nous, nous sommes impitoyables avec les propriétaires qui sont de mauvaise foi."
La lecture du rapport financier étant terminée, il est procédé alors au vote suivant:

Approuvez-vous le rapport financier présenté par le Trésorier du Syndicat de l'ASLGDP, Monsieur Lionel Vaugin?

Cette résolution est **ADOPTEE** à l'unanimité.

Il est passé alors au point N° 3 de l'ordre du jour. A savoir:

QUITUS DONNE AU SYNDICAT POUR SA GESTION EN 1996

Aucune question de la part de l'assistance, il est procédé alors au vote suivant:

Donnez-vous quitus au Syndicat de l'ASLGDP pour sa gestion en 1996?

Cette résolution est **ADOPTEE** à l'unanimité.

Le Président de l'ASLGDP, Monsieur Jean-Claude Nicou, tient alors à remercier, au nom des membres du Syndicat, les propriétaires du Domaine du Parc pour la grande confiance que ceux-ci leur ont accordée.

Il est passé alors au point N° 4 de l'ordre du jour. A savoir:

BUDGET DE FONCTIONNEMENT 1997

Ce budget est présenté par le Trésorier du Syndicat de l'ASLGDP, Monsieur Lionel Vaugin. Celui ci précise alors certains points qui demandaient un éclaircissement de la part des propriétaires présents.

- **Tennis - Espaces verts**
  La mise en place de deux bancs explique l'augmentation du budget des tennis.
  Les travaux de protection des paraboles, demandés par notre assureur, sont à l'origine de l'augmentation du budget des espaces verts.

- **EDF**
  Compte tenu de la rénovation du réseau de télédistribution, il a été nécessaire de créer deux points supplémentaires d'alimentation en énergie électrique. Le poste EDF dans le budget de fonctionnement a augmenté en conséquence.

- **Télédistribution**
  Ce poste apparaît de nouveau puisqu'à partir du mois de septembre le réseau ne sera **plus sous garantie**. Le budget est à prévoir pour six mois.

Plus aucune question n'étant posée, il est passé alors au vote suivant:

Approuvez-vous le budget de fonctionnement 1997, d'un montant de 260.000 F, présenté par le Trésorier de l'ASLGDP, Monsieur Lionel Vaugin?

Cette résolution est **ADOPTEE** deux membres de l'assemblée ayant voté contre, cinq s'étant abstenus, le reste, 281 propriétaires, ayant voté pour.

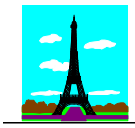
Il est passé alors au point N°5 de l'ordre du jour. A savoir:

BUDGET DE TRAVAUX: RENOVATION DU COURT DE TENNIS N°3

Pas de question, il est passé alors au vote suivant:
Approuvez-vous le budget de 25.200 F qui sera consacré à la rénovation du court de tennis N° 3?

Cette résolution est **ADOPTEE** deux membres de l'assemblée s'étant abstenus, 286 propriétaires ayant voté pour.

Il est passé alors au point N° 6 de l'ordre du jour. A savoir:



ACCORD DONNE AU SYNDICAT POUR EQUIPER EN NUMERIQUE, LA TETE DU RESEAU DE TELEDISTRIBUTION DES L'APPARITION DU MATERIEL SUR LE MARCHE

Pas de question posée, il est passé au vote suivant:

Approuvez-vous le budget de 75 600 F, qui sera consacré à la création de ce nouvel équipement nécessaire pour équiper la tête de réseau en numérique dès l'apparition du matériel sur le marché?
*Le Président de l'ASLGDP précise que cette résolution, pour être adoptée, réclame la **MAJORITE ABSOLUE DES PROPRIETAIRES**, soit 253 voix.*

Cette résolution n'est ni **ADOPTEE**, ni **REFUSEE**, deux-cent-dix-neuf propriétaires sur 504, dont la SFIR, ayant voté pour, soixante-trois contre, dont AGIFRANCE, et six s'étant abstenus.

Il est passé alors au point N° 7 de l'ordre du jour. A savoir:

Projet

ACCORD POUR LE LANCEMENT D'UNE ETUDE POUR L'AMENAGEMENT DE LA "ZONE DE LOISIRS"

Après les explications du Président, un long débat s'engage sur l'opportunité d'aménager cette zone. Plusieurs tendances s'affirment :

- double emploi avec des associations existantes sur Noisy-le-Roi ou Bailly
- nuisance et sécurité des riverains
- coûts pour les propriétaires du Domaine
- vif intérêt pour cette proposition

Le Président répond en précisant certains points :

- il s'agit d'abord **d'une étude sans appel de fonds**,
- ce "pôle de convivialité", tel qu'il pourrait être envisagé, n'est en concurrence avec aucune association déjà existante,
- des entrepreneurs ou des décideurs du Domaine, qui accepteraient de "parrainer" ce projet, pourraient participer à certains frais de fonctionnement,
- ce projet aurait le mérite d'être novateur en créant un point de rayonnement dont tous les habitants du Domaine seraient les bénéficiaires.

A l'issue de ce débat, trois tendances se dégagent :

- laisser la zone de loisirs telle quelle
- aménager uniquement des jeux pour les enfants et installer des bancs
- conduire l'étude complète et savoir où cela nous mènerait.

Il est alors passé au vote suivant :

Acceptez-vous que votre syndicat mène une étude complète sur l'aménagement de la zone de loisirs, sans engagement de frais supplémentaires?

Cette proposition est **ADOPTEE**, cent-soixante-et-un propriétaires, dont AGIFRANCE, ayant voté pour, quatre-vingt-seize propriétaires, ayant voté contre, trente-et-un propriétaires, dont la SFIR, s'étant abstenus.

Il est passé alors au point N° 8 de l'ordre du jour. A savoir:

RECONSTITUTION DES PROVISIONS POUR TRAVAUX FUTURS

Un certain nombre de questions sont posées concernant le bien fondé de la constitution de provisions. Le trésorier et le Président de l'ASLGDP répondent :

- Elles ne peuvent pas être utilisées pour financer le ravalement global des maisons. En effet les maisons, éléments individuels par essence, ne font pas partie de l'objet de l'association.

- Elles alimentent tout d'abord la trésorerie dans l'attente de la rentrée des cotisations.

- Elles permettent de faire face à des travaux importants sans faire appel à l'emprunt.

- Pour répondre précisément à une question, elles pourraient assurer une partie du financement de l'aménagement de la zone de loisirs si ce projet voyait le jour.

Il est procédé alors au vote sur la résolution suivante :

Approuvez-vous la reconstitution des provisions pour travaux futurs pour un montant de 143.200 F?

Cette résolution est **ADOPTEE**, soixante-dix-neuf propriétaires, dont AGIFRANCE, ayant voté contre, trois propriétaire s'étant abstenus, les deux-cent-six autres, dont la SFIR, ayant voté pour.

A l'issue de ce vote le budget 1997 est définitivement adopté ce qui porte son montant final à: 428.400,00F, soit 850,00 F par maison

Il est passé alors au point N°9 de l'ordre du jour. A savoir:

ACCORD, DONNE OU NON, A UN PROPRIETAIRE, Mr LEHEUTRE, POUR L'AMENAGEMENT DES COMBLES DE SA MAISON SUITE AU REFUS DE L'UN DE SES VOISINS

Le président soumet alors à l'assemblée générale la résolution suivante :

L'Assemblée Générale de l'Association Syndicale Libre Générale du domaine du Parc, lors de sa réunion en date du 21 mars 1997,

VU le dossier de demande d'autorisation d'aménagement des combles de la maison de Monsieur Alain Leheutre, sise : 6, rue A. Sisley, 78590 NOISY-LE-ROI,

VU les autorisations d'une partie des voisins concernés,

CONSTATANT le différent opposant Monsieur A. Leheutre à Monsieur Boulangier qui lui refuse son autorisation, et développe, dans différents courriers, son argumentaire de refus basé principalement sur les deux points suivants :

- non conforme au cahier des charges de l'ASLGDP, article 9.3,

- cas particulier des quatre maisons du 6 au 12 rue A. Sisley qui feraient l'objet d'une dérogation au Plan d'Aménagement de Zone du Domaine,
  Sur ce dernier point l'ASLGDP ne peut porter de jugement. En effet, seules les Autorités Administratives compétentes peuvent trancher.

VU l'article 9-3 du cahier des charges Générales de l'Association Syndicale Libre Générale du Domaine du Parc spécifiant:
*"Il est formellement interdit, **sauf accord** de la SCI et des Autorités Administratives compétentes, de modifier les charpentes des maisons pour aménager des combles et par voie de conséquence d'installer des vélux ou d'y aménager les lucarnes ou fenêtres"*

VU l'arrêt de la Cour d'Appel de Versailles en date du 18 Novembre 1993, dans le procès opposant Monsieur Boulangier à Messieurs A. Leheutre, JM Mélique ainsi qu'à l'ASLGDP, spécifiant:
"qu'ors la saisine du Tribunal dans le cadre d'un différent élevé sur l'application du cahier des charges général cette autorisation relève de l'Assemblée Générale de l'ASSOCIATION SYNDICALE GENERALE",

DECIDE, d'autoriser l'aménagement des combles de la maison de Monsieur Alain Leheutre, conformément au dossier présenté ***"Sous réserve des autorisations administratives de la Municipalité"***.

Cette résolution est **ADOPTEE**, deux propriétaires s'étant abstenus, **dont le Président de l'ASLGDP qui a voulu garder son libre arbitre à cette occasion**, les deux-cent-quatre-vingt-six autres ayant voté pour.

Il est passé alors au point N° 10 de l'ordre du jour. A savoir:

ELECTION DU SYNDICAT DE L'ASLGDP

Le Président de l'ASLGDP demande alors s'il y a des candidats dans la salle? Aucune nouvelle candidature ne se signale.

Se représentent:
Mme Bocquenet, Mrs Boudot, Evain, Forster, Mélique, Nicou, Poulain, Sudriez, Thuly, Vaugin et Wagner.

Il est procédé alors au vote suivant:

Approuvez-vous ces candidatures aux postes de membres du Syndicat de l'ASLGDP?

Ces candidatures sont **APPROUVEES** à l'unanimité.

QUESTIONS DIVERSES

Aucune question

L'ordre du jour étant épuisé, le Président remercie les participants et déclare l'assemblée générale ordinaire close à 0 heure 15.

Le Président de l'ASLGDP
Jean-Claude Nicou