



Association régie par la loi du 21 juin 1965  
Siège social : Le Point Parc  
4, avenue Jean de la Bruyère  
78590 NOISY-LE-ROI  
Tél. : 01 30 56 75 89 (répondeur)  
aslgrp@aslgrp.com • www.aslgrp.com

# PROCES VERBAL

## Assemblée Générale Extraordinaire

mardi 20 mai 2003

La présente Assemblée Générale Extraordinaire qui se tient dans la salle des Anciennes Ecuries, fait suite à la première Assemblée Générale Extraordinaire convoquée le 24 avril 2003. Cette Assemblée n'ayant pas pu délibérer faute d'avoir atteint le quorum de 379 propriétaires conformément aux statuts (article 10 -§3°).

Ce jour à 21h00, 325 propriétaires sont présents ou représentés, le quorum de 252 propriétaires pour cette seconde Assemblée Générale Extraordinaire est atteint. Cette Assemblée Générale peut donc prendre toute décision conformément aux règles de majorité fixées par les statuts.

### Introduction du président

La séance est ouverte à 21h00 par M. Pierre-François Cordier, Président de l'ASLGDP.  
Messieurs Patrick Dupuis et Rémy Gitton sont désignés comme secrétaires de séance.

Le Président précise que lors de la précédente assemblée générale, les grandes lignes de la révision du cahier des charges avaient été abordées en présence de Maître COSTER, avocat spécialisé en droit immobilier. Dans le cadre de cette nouvelle Assemblée Générale et afin de ne pas alourdir les charges, le syndicat n'a pas à nouveau fait appel à ce conseil.

Le Président indique que la majorité requise pour modifier le cahier des charges, objet de cette Assemblée convoquée en deuxième appel, est des 2/3 des propriétaires présents ou représentés.

M. Vaugin déclare qu'au regard des statuts (article 10 . § 8° ) la majorité requise pour modifier le cahier des charges est les 2/3 de tous les propriétaires ce qui correspond à 336 voix.

Mme Thirionet, membre du syndicat, précise que face à l'ambiguïté des paragraphes 3 et 8 de l'article 10 des statuts (nombre de votes requis supérieur à celui du quorum), sur les recommandations écrites de Maître COSTER, avocat de l'ASLGDP, ce sera la majorité des 2/3 des propriétaires présents ou représentés qui est à retenir pour adopter la modification du cahier des charges lors de cette seconde A.G.E.

M. Moreau, ancien Président de l'ASLGDP, informe l'assemblée que c'est lui qui a fait rédiger cet article 10. § 8° lors de la modification des statuts votée lors de l'AGE de juin 1992. Il s'agit "des propriétaires détenant les 2/3 des fonds" (soit 336 fonds car chacun des 504 propriétaires détient un fond) "et des 2/3 des voix".

M. Dupuis informe l'assemblée qu'il a consulté par écrit l'étude des Notaires Lefeuvre – Ginisty (notaires de la SCI du Domaine du Parc vendeuse des maisons). Cette étude confirme que pour modifier le cahier des charges il faut dans tous les cas une majorité des 2/3 de tous les propriétaires et qu'un courrier parviendra prochainement à l'ASLGDP.

Face à ces différents points de vue, le Président confirme la position du syndicat et précise que la majorité retenue dans le cadre de cette AGE convoquée en deuxième appel pour modifier le cahier des charges, sera celle des 2/3 des propriétaires présents ou représentés.

Il est passé alors à l'ordre du jour proposé dans la convocation.

## 1. Présentation du projet de cahier des charges révisé

Mme Thirionet rappelle que les informations, concernant le travail de révision du cahier des charges, ont été diffusées tout au long de l'année, en particulier par les 3 numéros de "Parc Infos".

Puis Mme Thirionet fait part d'une nouvelle information importante : la délibération du conseil municipal votée le lundi 28 avril 2003. Un exemplaire de cette délibération est affiché à la mairie ainsi que sur la vitrine du Point Parc. Lecture de cette délibération est faite à l'assemblée :

### **"QUARTIER DU PARC : ANNULATION DE LA PROROGATION DES PRESCRIPTIONS D'URBANISME DU CAHIER DES CHARGES DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE DU DOMAINE DU PARC.**

*LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité,  
Décide d'annuler la délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 1996 autorisant la prorogation pour dix années des prescriptions d'urbanisme du cahier des charges géré par l'Association Syndicale Libre Générale du Domaine du Parc... Précise que les dispositions civiles mentionnées dans le cahier des charges régissant les espaces communs gérés par l'ASLGDP ne sont pas concernées par cette annulation.  
Confirme que les dispositions du Plan d'Occupation des Sols ayant valeur juridique de Plan Local d'Urbanisme s'opposent à l'ensemble du parcellaire constitué par le Quartier du Parc, notamment le parcellaire géré par l'A.S.L.G.D.P., parcellaire classé en UG, Uga et Ugb."*

### **Pourquoi réviser le cahier des charges ?**

- La révision du cahier des charges s'imposait car ce document :
  - Contenait de nombreuses références à la SCI du Parc qui n'existe plus.
  - Proscrivait un certain nombre de dispositions qui n'ont plus lieu d'être car elles concernaient les constructions et installations faites à l'origine.
  - Prescrivait des restrictions ou interdictions aujourd'hui devenues obsolètes ou inapplicables.
- Parce que le syndicat était, dans certains cas, devant la quasi impossibilité de faire appliquer un règlement devenu obsolète et trop strict.
- Le Syndicat sera ainsi plus disponible pour l'accueil, le conseil, les renseignements et la gestion des équipements communs.
- Enfin le nouveau Cahier des Charges adapté à la situation actuelle permettra de faire respecter l'harmonie esthétique du Parc à laquelle le Syndicat, comme la majorité des propriétaires, est très attaché.

En conclusion il faut retenir que :

- Le nouveau CC n'est pas une révolution mais une évolution.
- Aucun texte ne pourra convenir à 100 % des propriétaires sur 100 % des points
- Il n'est pas le texte d'une équipe mais le dénominateur commun de tout ce qui nous a été dit, proposé ou écrit
- Ce nouveau Cahier des Charges tient compte des craintes des opposants à sa révision et est donc plus restrictif que ce que certains auraient souhaité.
- Il y a probablement encore des erreurs de style et des imprécisions. Nous précisons que les petites erreurs matérielles apparaissant sur la copie qui vous a été envoyée ainsi que la copie téléchargeable sur le site Internet, seront naturellement corrigées avant le dépôt chez un notaire.
- Nous aurions pu continuer à réfléchir sur chaque article, chaque mot et sans doute l'améliorer mais cette période de transition aurait trop duré, au risque de ne jamais en venir à bout.
- Il n'est pas possible de changer le texte sur le fond entre les deux convocations.

Enfin, le syndicat profite de l'occasion pour remercier ceux qui nous ont fait partager leur expérience, ou ceux qui ont critiqué le travail fait, et/ou qui ont pris la peine dès le début de nous informer de leurs réticences. Cela nous a obligé d'aller au fond des choses, d'approfondir nos recherches et de découvrir qu'en définitive, la moitié du travail n'était plus à faire puisque la prorogation de la partie urbanisme était caduque. Nous remercions aussi le Vice-Président, bien qu'opposé à cette révision, a néanmoins participé à la rédaction de nombreux points jusqu'à ce que nous arrivions à un texte de compromis.

Ce soir nous vous proposons un document simplifié et modernisé.

## 2. Débat

### Questions et observations des propriétaires et réponses du syndicat

**Question 1** : quelles sont les règles proposées pour la couleur des volets ?

**Réponse 1** : il n'y a plus de nuancier de couleurs imposé dans le projet proposé. C'est la DDE et la Municipalité qui veillent aux couleurs utilisées. La DDE envisage de créer un nuancier, il décide actuellement au cas par cas.

L'intervenant regrette que le nuancier du C.C. soit supprimé.

**Question 2** : si le COS résiduel le permet pourquoi l'interdiction de construire des vérandas est-elle maintenue ?

**Réponse 2** : le POS interdit les vérandas, mais l'enquête publique prévue à l'occasion de la révision du POS l'an prochain peut revenir sur cette interdiction. Il vous appartiendra de vous manifester à ce moment là. Une commission du syndicat instruira ce dossier.

**Question 3** : si le POS est modifié, une AG peut elle s'opposer à la construction de vérandas ?

**Réponse 3** : Il n'est pas certain que ce point soit de la compétence de l'ASL.

**Question 4** : les jours d'interdictions de faire du bruit ne font pas mention des jours fériés, est ce un oubli ?

**Réponse 4** : c'est une erreur matérielle. Il faut entendre dimanches et jours fériés. (un papier distribué à l'A.G. vous signifiait ce genre d'erreur)

#### **Intervention de M. Dupuis :**

Il précise que selon les informations recueillies auprès de l'étude des Notaires de la SCI du Domaine du Parc et selon les déclarations de l'avocat conseil lors de la 1<sup>ère</sup> AGE :

- le cahier des charges peut tout à fait maintenir des prescriptions d'urbanisme parce qu'il s'agit d'un document de droit privé entre les propriétaires.

Ces prescriptions ne peuvent pas s'opposer à celles du POS mais elles peuvent être plus restrictives

- En conséquence, la commune n'avait pas à délibérer sur des prescriptions d'urbanisme du cahier des charges, ni en 1996 ni en 2003

Il précise également qu'il avait demandé au syndicat de proposer à l'assemblée, pour qu'il y ait un véritable choix, deux alternatives de cahier des charges dont une conservant les prescriptions d'urbanisme actuelles qui seules garantissent vraiment l'harmonie du groupe d'habitation du Domaine. Cette solution, un moment envisagée, n'ayant pas été retenue par le syndicat, il ne pouvait donner son accord au texte proposé.

#### **Réponse à l'intervention de M. Dupuis**

Il est exact que la commune n'était pas compétente pour proroger le cahier des charges.

Depuis le décret d'achèvement de la ZAC, c'est le POS qui s'applique, mais on peut apporter des restrictions d'ordre esthétiques.

#### **Intervention d'un Propriétaire**

Cette personne indique qu'elle souhaite faire une extension de sa maison si son COS le permet.

#### **Intervention d'un membre du syndicat**

M. Gailly de Taurines indique qu'un cahier des charges trop restrictif est un risque de dévalorisation de notre patrimoine immobilier à en juger certains exemples de domaines enfermés dans des règlements trop rigides et où les maisons se dévalorisent faute de suivre l'évolution normale du temps.

A cet égard, si les vérandas sont interdites, le nouveau cahier des charges permet la réalisation d'extensions vitrées esthétiques. Ceci, lorsque le COS l'autorise, peut apporter une réelle plus-value à nos maisons.

#### **Intervention de M. Vaugin**

M. Vaugin fait observer que selon les statuts (article 2) l'association a pour objet le contrôle de l'application du cahier des charges, mais que le projet de cahier des charges a supprimé le contrôle préalable des projets de travaux. Il en conclut que ce projet n'est pas conforme aux statuts.

**Réponse** : il est exact que le syndicat ne s'occupera plus de la partie urbanisme. Il ne contrôlera plus les projets de travaux mais continuera à être responsable de l'application du cahier des charges sur le plan, en particulier de l'esthétique.

### Intervention d'un Propriétaire

Un propriétaire regrette qu'il n'y ait plus de nuancier de couleur pour les volets et souhaiterait qu'un architecte commun garantisse l'esthétisme des extensions.

---

### 3. Vote

Suite aux débats, il est procédé vers 22h30 au vote sur le projet de cahier des charges par les **333 propriétaires présents ou représentés**, composés de 93 présents et de 240 pouvoirs exprimés.

<b>Bulletins relevés</b>	<b>OUI</b>	<b>NON</b>	<b>ABSTENTION</b>	<b>TOTAL</b>
Présents	76	15	2	93
Pouvoirs	216	16	8	240
Total	292	31	10	333

#### Le vote recueille :

- 292 voix POUR soit : 87,7 % des propriétaires présents ou représentés.
- 31 voix CONTRE soit : 9,3 % des propriétaires présents représentés.
- 10 ABSTENTIONS soit : 3 % des propriétaires présents ou représentés.

Le Président, considérant que la majorité des 2/3 des propriétaires présents ou représentés est atteinte, déclare le projet adopté.

M.Vaugin déclare qu'il s'oppose à la décision du Président car elle ne respecte pas, selon son point de vue, les statuts.

La séance est levée à 23h00.

**Le Président de l'ASLGDP  
Pierre-François CORDIER**