



Association régie par la loi du 21 juin 1865
Siège social : Le Point.Parc
4, avenue Jean de la Bruyère
78590 NOISY-LE-ROI
Tél. : 01 30 56 75 89 [répondeur]
info@aslgdp.org • aslgdp.org

PROCES VERBAL

Assemblée Générale Extraordinaire

Salle des anciennes écuries - 78590 NOISY LE ROI
Jeudi 23 juin 2005 à 20h45

L'assemblée générale extraordinaire dont l'ordre du jour était de statuer sur le projet de modification du cahier des charges de l'ASLGDP, s'est tenue dans la salle des Anciennes Ecuries – 78590 NOISY LE ROI, le jeudi vingt trois juin deux mille cinq (23 juin 2005). Elle est ouverte à 21h30. **386 propriétaires** sont présents ou représentés. Le quorum, qui doit être supérieur aux trois quarts de la totalité des voix soit au moins 379 voix, est atteint. L'assemblée, peut donc prendre toutes décisions, conformément aux règles de quorum fixées par les statuts votés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 1992 (Article 10 – Alinéa 3).

Introduction du président

Le Président de l'ASLGDP, Gilles GAILLY de TAURINES présente le déroulement de l'assemblée à savoir :

- Élection du bureau de l'assemblée
- Approbation des modalités des votes
- Présentation des équipes de travail, rappel de l'historique du cahier des charges, les objectifs de la révision, explication des points modifiés, débat et questions-réponses
- Votes :
 - Résolution 1 : Approbation du texte du cahier des charges modifié qui avait été présenté à l'assemblée générale du 20 mai 2003 et approbation de modifications ou ajouts au texte présenté.
 - Résolution 2 : Approbation du choix de l'architecte et de la répartition des honoraires de conseils

Élection du bureau de l'assemblée

Bien que ceci ne soit pas une obligation dans le cadre d'une ASL, le Président propose que le bureau soit élu par l'Assemblée. Le Président de l'ASLGDP propose sa candidature comme Président de l'assemblée et propose Mme Anne PERRAUD et Mme Myriam CHARIER comme assesseurs. Le Président met au vote l'élection du bureau de l'assemblée. Le Président et les deux assesseurs sont élus à l'unanimité.

Approbation des modalités des votes

Le Président propose que les votes aient lieu à main levée. Ce point est voté à l'unanimité par l'assemblée. Le Président rappelle que dans le cadre de cette Assemblée Générale Extraordinaire, conformément à l'article 10 – Alinéa 8 des statuts, la majorité requise pour toutes les approbations de résolutions devront être prises par les propriétaires détenant au moins les deux tiers des voix (336).

Présentation des équipes de travail, rappel de l'historique du cahier des charges, les objectifs de la révision, explication des points modifiés, débat et questions-réponses

- Présentation des équipes de travail

Conformément à ce qui avait été annoncé au cours de l'A.G.O. du 1^{er} avril dernier, le Président confirme que le travail de révision du cahier des charges a été mené par une équipe de travail constituée par les personnes suivantes : Messieurs Benoît BONTOUX, Jean-François CARON, David DURIVAUX, Gilles GAILLY de TAURINES, Lionel VAUGIN et Philippe RENAUDIN. L'équipe de travail s'est fait assister par 2 Conseils extérieurs : Mme Anne PIGAT (Architecte DPLG) et Me Patrice COSTER (avocat).

- L'historique du cahier des charges

Suite au jugement du Tribunal de Grande Instance de Versailles en date du 9 mars dernier, le cahier des charges en vigueur à ce jour est celui qui a été mis à jour en conformité des décisions de l'assemblée générale extraordinaire du 26 juin 1992. Au cours de l'année 2002-2003, le syndicat a préparé un nouveau projet qui supprimait tous les points devenus caduques, tenait compte des souhaits des propriétaires et au niveau des règles d'urbanisme et adossait les règles de construction à celles du P.O.S. en vigueur.

Le 20 mai 2003 l'A.G.E. approuvait ce document par 292 voix. En date du 9 mars 2005, le TGI de Versailles annule la résolution qui aurait dû être approuvée par au moins 336 voix.

Depuis cette date, le syndicat a pris la décision de convoquer une nouvelle AGE avant la fin juin 2005 afin de présenter un texte de consensus tenant compte à la fois des souhaits des propriétaires et des constats faits sur le terrain. Une équipe de travail étant constituée à cet effet.

- Présentation des objectifs de la révision du cahier des charges

Le Président rappelle en introduction les règles fondamentales du cahier des charges qui est une convention à caractère privé. Au niveau des règles d'urbanisme, celles-ci peuvent être plus restrictives que la réglementation administrative. Le cahier des charges a valeur contractuelle et s'impose entre les membres de l'A.S.L.

Les objectifs que se sont fixés l'équipe de travail ont été les suivants :

- Maintenir l'harmonie du groupe immobilier et proscrire toute construction disproportionnée (même si conforme au P.O.S./P.L.U.)
- Cadrer les éventuelles possibilités de constructions autorisées par le futur P.L.U.
- Faire respecter l'esthétique des maisons et anticiper avant que tout problème ne survienne.
- Conseiller et accompagner les réflexions et demandes légitimes des propriétaires qui souhaiteraient apporter des modifications à leur maison.
- Apporter une respiration et assouplir des règles jugées très contraignantes (*voir sondage 2002*).
- Depuis 20 ans, les modes de vie ont changé. Le Cahier des Charges doit permettre à l'habitat de s'y adapter. Il doit accompagner cette évolution tout en garantissant le maintien de la qualité du Domaine.
- Le Cahier des Charges doit être conçu afin d'éviter tous risques de conflits ou de créer des situations de blocages inutiles.
- Le syndicat doit pouvoir s'appuyer sur le conseil de professionnels qualifiés.

En conclusion, le bureau rappelle que l'équipe de travail a essentiellement cherché à rédiger un document d'équilibre entre trop d'interdits et trop de permissivité, qui respecte les souhaits et les droits légitimes de chacun et qui puisse s'adapter à l'évolution dans le temps.

Enfin le Président précise qu'au cours du rendez-vous d'une délégation du Syndicat à la demande de la Mairie de Noisy le Roi, M. le Maire a souhaité qu'il soit bien précisé à tous les membres de l'ASL que la délivrance des autorisations administratives ne sont pas subordonnées aux règles du cahier des charges de l'ASLGDGP qui sont des règles à caractère privé.

- Explication des points modifiés (par rapport au document présenté en 2003)

Le bureau présente et explique les grâce à un diaporama les principaux points ci-dessous qui ont été ajoutés au texte du cahier des charges présenté lors de l'assemblée générale du 20 mai 2003 :

Les extensions seront autorisées sur les pignons latéraux ou sur la façade arrière sous les conditions suivantes :

- Représenter moins de 40% de la surface hors œuvre nette déjà construite
- Respecter les servitudes de passage et servitudes inhérentes à des ouvrages publics implantés sur les lots.
- La distance horizontale comprise entre l'extension et une façade voisine comportant des ouvertures éclairant des pièces principales sera d'au moins 5 m.
- La hauteur à l'égout du toit sera inférieure ou égale à la hauteur de l'égout du toit de la maison principale sans dépasser 3,50m (hauteur prise par rapport au terrain naturel).
- La hauteur au faîtage de l'extension sera inférieure ou égale à la maison principale sans pouvoir dépasser 7 m. par rapport au terrain naturel.
- Les pentes des toitures seront comprises entre 35° et 45°.
- Les ouvertures en toiture de châssis de toit seront autorisées sous réserve qu'elles soient placées dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur, que leur proportion soient en conformité avec les prescriptions architecturales de la ville et que leur surface ne dépasse pas 7,5% de la surface du pan de toiture concernée par leur ouverture.

- Les toitures terrasses seront tolérées sous réserve de ne pas créer de nouvelles vues sur le fond voisin (terrasses inaccessibles) et pour une meilleure intégration, elles devront se terminer sur les façades avant et arrière par un élément de toiture couvert à l'identique de la maison principale d'une hauteur de 4 tuiles minimum.
- Il ne sera autorisé aucune nouvelle servitude de débord de toit ou de débord de fondations. Une vigilance particulière est à apporter aux servitudes de débord de toit et débord de fondations sur maisons existantes en mitoyenneté.
- Il est prévu que les annexes ne constituant pas de pièces d'habitation ou de stationnement telles que les abris de jardin, les abris à bois, les abris à vélos seront tolérés dans la mesure où leur superficie n'excède pas 20 m² de surface hors œuvre brute (dont 6 m² non clos) et seront obligatoirement adossés au bâtiment principal. Ils devront être construits en maçonnerie, revêtus de tuiles et d'un enduit de même aspect et de couleur que celui du corps de bâtiment principal.
- Les porches, pergolas, balcons, ne pourront être construits que dans le respect du style de la maison existante, ce qui exclut les ouvrages en ferronnerie.
- Les propriétaires de chaque lot devront respecter les vues ou jours directs des fenêtres existantes placées éventuellement à des distances des lignes séparatives inférieures aux distances légales ou réglementaires telles qu'elles résultent du plan de masse du groupe d'habitations et du plan annexé à l'acte de vente intervenu entre la SCI du Domaine du Parc et le premier acquéreur du lot bénéficiaire de cette servitude. Ils ne pourront dès lors exiger l'obturation des dites fenêtres, jours ou vues.
- Toute demande de construction devra au préalable être soumise au syndicat et obtenir son avis favorable. Dans le cas d'une construction nécessitant un permis de construire, le dossier sera soumis pour avis complémentaire par le syndicat à un architecte agréé par l'assemblée générale. Une quote-part des honoraires de conseil de l'architecte, facturés suivant un barème forfaitaire fixé chaque année par le syndicat et ratifié par l'assemblée générale annuelle, seront à la charge de chaque propriétaire demandeur. Une copie de l'autorisation administrative (déclaration de travaux ou permis de construire) sera impérativement remise à l'A.S.L.G.D.P dès sa délivrance et en tout état de cause avant début des travaux. Seules les constructions dites "en dur" seront soumises à l'avis de l'architecte.

Toute demande de construction ne respectant pas les points énoncés ci-dessus, devra faire l'objet d'un accord écrit des voisins directs à joindre au dossier de plans approuvés à soumettre aux autorités administratives, du visa de l'architecte missionné par le syndicat et du vote de l'Assemblée générale.

Enfin, un point complémentaire est proposé pour être ajouté à l'article 23 traitant de la sécurité :

- L'écobuage, réglementé par la municipalité, est interdit les samedis, dimanches et jours fériés.

- Débat et questions-réponses

À l'issue de la présentation des points énoncés ci-dessus, le Président ouvre le débat. Le bureau répond à toutes les questions posées et argumente ses réponses au moyen du diaporama et des différents schémas réalisés.

Votes

À l'issue des débats, le Président propose de passer aux votes des résolutions. Le président rappelle que des ajouts et des modifications du texte sont proposés en complément du projet de texte qui a été adressé avec la convocation. (Projet de texte également disponible en téléchargement sur le site Internet de l'ASLGDP "www.aslgdp.org.) Chaque ajout ou modification du texte fera l'objet d'une résolution partielle spécifique.

Résolution partielle N°1/A :

Approuvez vous l'ajout du texte suivant à l'article 5 – CONSTRUCTIONS - Paragraphe 1 du projet du texte du Cahier des charges qui vous a été soumis : **"En cas de destruction totale ou partielle de la construction, le propriétaire devra, s'il décide de réparer ou de reconstruire, le faire "à l'identique".**

La résolution est adoptée à l'unanimité

Résolution partielle N°1/B :

Approuvez vous l'ajout du texte suivant à l'article 5 – CONSTRUCTIONS - Paragraphe 2 du projet du texte du Cahier des charges qui vous a été soumis : **"sauf à conserver les coloris d'origine,"**

La résolution est adoptée à l'unanimité

Résolution partielle N°1/C :

Approuvez vous la modification du texte suivant à l'article 5 – CONSTRUCTIONS - Paragraphe 3 – tiret N°7 du projet du texte du Cahier des charges qui vous a été soumis : **"et que leur surface ne dépasse pas 7,5% de la surface du pan de toiture concernée par leur ouverture" (au lieu de 5% initialement imprimé).**

La résolution est adoptée à l'unanimité

Résolution partielle N°1/D :

Approuvez vous l'ajout du texte suivant à l'article 5 – CONSTRUCTIONS - Paragraphe 3 – tiret N°10 du projet du texte du Cahier des charges qui vous a été soumis : **"ainsi que tous les locaux pour culture (de type serres) ou élevage (de type poulaillers)."**

La résolution est adoptée à l'unanimité

.../...

Résolution partielle N°1/E :

Approuvez vous la modification du texte suivant à l'article 5 – CONSTRUCTIONS - Paragraphe 3 - Alinéa 2 du projet du texte du Cahier des charges qui vous a été soumis : "**Une quote-part des honoraires**" au lieu de "**Les honoraires**".

La résolution est adoptée à l'unanimité

Résolution partielle N°1/F :

Approuvez vous l'ajout du texte suivant à l'article 23 – SECURITE du projet du texte du Cahier des charges qui vous a été soumis : "**L'écobuage, réglementé par la municipalité, est interdit les samedis, dimanches et jours fériés**".

La résolution est adoptée à l'unanimité

Résolution principale N°1

Approuvez-vous dans son ensemble le texte du cahier des charges qui vous a été soumis et corrigé avec les 6 modifications partielles précédemment votées séparément au cours de l'assemblée ?

Votes OUI : 347 ABSTENTIONS : 4 Votes NON : 35

Conformément à l'alinéa 8 - article 10 – Titre 2 des statuts, le Président déclare que la résolution de modification du texte du cahier des charges de l'ASLGDP est approuvée par la majorité qualifiée des 2/3 des voix des propriétaires membres de l'ASLGDP, réunis ce jour en Assemblée Générale Extraordinaire.

Résolution principale N°2 :

Approuvez-vous que le syndicat puisse s'adjoindre un architecte pour le conseiller sur les demandes de constructions qui devront lui être soumises par le Cabinet Brunel-Pigat Architectes D.P.L.G. - 14, Grande rue – 78450 CHAVENAY.

Le montant des honoraires étant fixés à 200 € HT.

La quote-part à la charge de chaque demandeur étant de 100 € HT.

La résolution est adoptée à l'unanimité.

N'ayant plus de question à l'ordre du jour, le Président lève la séance à 23h45 et remercie toutes les personnes présentes et représentées pour leur participation à cette assemblée.

Les Assesseurs de l'Assemblée



Mme Anne PERRAUD



Mme Myriam CHARIER

Le Président de l'Assemblée



Gilles GAILLY de TAURINES

Par réunion du 29 juin 2005 à 21h00, après vérification des feuilles d'émargement, des pouvoirs et du nombre de bulletins de votes, le Syndicat a approuvé les chiffres annoncés dans le présent procès verbal. L'ensemble de ces documents ayant été déposés et enregistrés le 30 juin 2005 en l'étude de Maître SIMON, huissier de justice à VERSAILLES (78000).

PJ 1 : Le texte du cahier des charges approuvé par l'assemblée générale extraordinaire du 23 juin 2005