



1995

Répondeur: (1) 46 68 25 52

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'an mil neuf cent quatre-vingt quinze, le 7 avril, 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 Jules Verne.

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 10, l'assemblée générale ordinaire est valablement constituée puisque le quorum est atteint, 296 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, actuel Président du Syndicat de l'ASLGDP.

Mr. Jean-Claude Nicou remercie d'abord l'assistance, puis il présente les membres du Syndicat de l'ASLGDP, élus lors de l'assemblée générale de 1994.

Il demande des volontaires pour tenir les rôles de secrétaire et d'assesseurs. A défaut de volontaires, sont désignés:

- Secrétaire: Mr Poulain
- Assesseurs: Mrs Péchiné et Sudriez

L'assemblée générale décide que les votes prévus à l'ordre du jour se feront à main levée.

Mr Jean-Claude Nicou présente alors brièvement l'ordre du jour et précise les différents points pour lesquels un vote sera nécessaire. Il assure que chacun pourra s'exprimer librement, que toutes les suggestions seront prises en compte.

Sur demande écrite d'un propriétaire et après vérification, il amène un rectificatif au procès-verbal de l'A.G. de 1994 en précisant que pour le vote N°6 "Pouvoir donné au syndicat..." une personne avait voté "contre". Ce qui avait été omis dans le compte-rendu. Ce rectificatif n'amène aucun changement quant au résultat du vote.

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

RAPPORT MORAL ET APPROBATION DES ACTIONS FAITES EN 1994

Le rapport moral, que tout propriétaire a reçu en même temps que la convocation à l'assemblée générale, est alors lu par le Président.

La charte "**Et s'il faisait bon vivre ensemble**" qui y est évoquée, est alors mise en circulation pour information dans l'assemblée. Elle accompagne ce procès-verbal.

La lecture du rapport étant terminée, le Président déclare la discussion ouverte. Aucune précision sur ce rapport n'étant demandée, 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 **ADOPTÉE**, trois membres de l'assemblée s'étant abstenus, les autres ayant voté pour.

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

RAPPORT FINANCIER ET APPROBATION DES COMPTES 1994

C'est Monsieur Lionel Vaugin, trésorier du syndicat, qui présente le rapport financier que les propriétaires ont reçu, annexé à la convocation pour l'assemblée générale.

Monsieur Lionel Vaugin répond à toutes les questions en apportant notamment des éclaircissements sur les points suivants:

Recouvrements

Leurs taux sont en légère augmentation par rapport à ceux portés sur la convocation. Ils sont de 99,20% pour 1991, 99,20% pour 1992, 99,01% pour 1993 et 98,16% pour 1994.

Les personnes qui ne se sont pas acquittées de leurs cotisations dans les délais, après deux rappels sans réponse de leur part, font l'objet d'un recours en justice.

A ce propos, le Président, Mr Jean-Claude Nicou, précise qu'il est tenu compte des ennuis financiers que certains propriétaires peuvent avoir. Encore faut-il qu'ils soient de bonne foi en proposant par écrit un plan de remboursement qu'ils s'engageront à respecter.

Placements

Les produits financiers ainsi que les cotisations et les provisions pour travaux sont placés en SICAV monétaires en attendant d'être utilisés.

Mutations

Le partage des cotisations entre un vendeur et son acheteur peuvent faire l'objet d'un éventuel accord lors de la signature chez le notaire. L'ASLGDP n'intervient pas dans cet accord. Elle s'assure du paiement selon la règle suivante: une maison / un exercice annuel / une cotisation

Assistance

Ce poste - 51 000 F au budget 95 - correspond aux honoraires du Cabinet Luc Georges stipulés par contrat. Ce cabinet a été notamment chargé par le syndicat des tâches suivantes: convocations et préparation aux assemblées, établissement des comptes, recouvrement des cotisations et tenues des états afférents. Ses tarifs sont nettement en dessous des tarifs que réclameraient notamment des cabinets de Syndics professionnels.

Pertes et profits

La régularisation antérieure inclut en passage "à pertes et profits" les sommes dues par des anciens propriétaires que nous n'avons pu retrouver. Les frais de recouvrement auraient été trop importants pour peu de résultat. Ceci représente une somme de 3 934 F pour 10 propriétaires.

Le rapport étant terminé, il est procédé au vote sur la résolution suivante:

Approuvez-vous les comptes pour l'année 1994, présentés par son Trésorier, Monsieur Lionel Vaugin?

Cette résolution est **ADOPTÉE**, deux membres de l'assemblée s'étant abstenus, les autres ayant voté pour.

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

QUITUS DONNE AU SYNDICAT DE L'ASLGDP

Aucune explication complémentaire n'étant demandée, il est passé immédiatement au vote sur la résolution suivante:

Donnez-vous quitus au syndicat pour l'ensemble de sa gestion?

Cette résolution est **ADOPTÉE**, un propriétaire s'étant abstenu, les autres ayant voté pour.

Monsieur Jean-Claude Nicou remercie, au nom des membres du syndicat, l'assemblée générale, qui une fois encore, lui témoigne sa confiance.

Il est passé alors aux points numéros 4, 5, 6a, 6b, 6c de l'ordre du jour. A savoir:

BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT ET DE TRAVAUX POUR 1995

C'est Monsieur Jean-Claude Nicou qui en assure la présentation. Il précise que son approbation se fera en 5 étapes. Chacune étant approuvée par un vote. **Les points 6b et 6c requerront la majorité absolue des voix appartenant à tous les propriétaires, soit: 253 voix, les autres points requerront la majorité relative soit: 149 voix.**

Depuis l'origine les tennis n'ont pas fait l'objet d'entretien majeur. Un entretien - démaoussage en profondeur et réfection des surfaces - est devenu indispensable. Ces travaux ont été évalués à 62000 F.

Ils seront, si l'assemblée est d'accord, déduits de la provision travaux qui était au 31/12/94 de 672 430 F. (cf: documents fournis avec la convocation) et ne feront donc pas l'objet d'une cotisation supplémentaire.

En ce qui concerne le budget de fonctionnement 1995, il est caractérisé par:

- un maintien au même niveau que celui de 1994,
- une augmentation de 30 000 F du poste "espaces verts" (deux tontes supplémentaires sont nécessaires),
- une diminution des postes: honoraires d'assistance, frais de gestion et d'administration.

En réponse aux questions posées, il est précisé les points suivants:

Espaces verts

L'ASLGDP a la responsabilité de l'entretien des espaces verts lui appartenant. A savoir toute la zone qui entoure les tennis.

La Municipalité est responsable de l'entretien des autres zones: places, bordures des voies, bordure de la forêt... Des contacts récents ont eu lieu entre l'ASLGDP et la Municipalité pour examiner et redéfinir l'ensemble de toutes ces zones. La Municipalité s'est engagée à faire faire un balayage mensuel de toutes les voies du Domaine.

En cas de problème, il est demandé d'écrire à:

ASLGDP
B.P. 28
78590 NOISY-LE-ROI

ou bien de laisser un message sur le répondeur du syndicat au: (1) 46 68 25 52

Tennis

- la cotisation de 100,00F, pour le système de réservation tennis, entre dans les produits de l'ASLGDP. Elle est utilisée pour le financement des facilités (réservation...) offertes aux joueurs.
- Ceux qui n'ont pas eu leur badge 95 et qui en désireraient un peuvent le demander en écrivant à:

- Joindre obligatoirement un chèque de 100 F et une photo d'identité,
- Préciser s'il s'agit d'un renouvellement ou d'une première adhésion
- Laisser un numéro de téléphone où vous joindre

Divers

- L'entretien de la voie Coysevox relève de la Mairie. Un accord a été obtenu sur ce point. La réfection du bitume détérioré par les peupliers se fera dès que les responsabilités seront fixées.
- Immeubles de la place des Poètes: un membre de l'ASLGDP fait remarquer que ces immeubles ont besoin d'être entretenus. Le Président souligne que ces immeubles, au même titre que ceux de la commune, ne relèvent pas des compétences de l'Association.
- Maisons des AGF: le laisser-aller notoire de ces maisons est manifeste. Le Syndicat a déjà fait plusieurs interventions auprès des AGF sans résultat. Il s'agit d'un véritable point dur qu'il faut régler.

Il est procédé alors au vote sur la résolution suivante:

Approuvez-vous le budget prévisionnel de fonctionnement pour 1995 égal à 295 000 F (585 F par maison), le financement des travaux pour la réfection des tennis étant prélevé sur la provision égale à 672 430 F au 31 décembre 1994?

Cette résolution est **ADOPTÉE**, Cinq propriétaires ayant votés contre, un s'étant abstenu, les autres ayant voté pour.

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

AUGMENTATION DE LA PROVISIONS POUR TRAVAUX EN 1995

Le président de l'ASLGDP précise que ces provisions sont destinées à faire face à des travaux relatifs à l'entretien ou à la remise en état des biens de l'ASLGDP dont le réseau de télédistribution. Il propose que, comme l'année précédente, on augmente la provision actuelle de 209 000 F, soit 415 F par maison.

Il est procédé alors au vote sur la résolution suivante:

Approuvez-vous l'augmentation de la provision travaux pour un montant de 209 000F?

Cette résolution est **ADOPTÉE**, seize propriétaires ayant votés contre, trois s'étant abstenus, les autres ayant voté pour.

Il est passé alors au point numéro 6c de l'ordre du jour.

TRAVAUX DE RENOVATION DU RESEAU DE TELEDISTRIBUTION

Les travaux visés par cette rénovation sont détaillés dans la convocation. Ils pourront commencer dès lors qu'au moins 97% des cotisations auront été acquittées.

En réponse à une question, le Président spécifie que l'ASLGDP ne peut pas obtenir de prêt pour ces travaux car elle ne peut pas les garantir. C'est d'ailleurs pour cela que l'association est obligée d'attendre que les fonds soient rentrés avant de lancer la commande.

Monsieur P. Dupuis, membre du Syndicat chargé de ce dossier, précise que cette rénovation comprend tous les travaux nécessaires pour que le signal T.V. et F.M. soit de la qualité requise au niveau de l'arrivée du réseau dans les garages des maisons et que l'installation soit enfin conforme

aux normes en vigueur. A l'issue de ces travaux, une enquête sera faite auprès de tous les propriétaires. L'installation est garantie un an.

En réponse à une question dans l'assistance, le Président souligne qu'il s'agit bien d'une rénovation et non d'équipements nouveaux. Le réseau étant reconstitué "à l'identique", c'est à dire pour la distribution des 6 chaînes T.V. diffusées par voie hertzienne terrestre sur la France et la bande radio F.M..

Il est procédé alors au vote sur la résolution suivante:

Approuvez-vous les travaux de rénovation du réseau de Télédistribution pour un montant de 1 460 678 F? La provision pour travaux accumulée jusqu'à aujourd'hui n'étant pas suffisante, une cotisation supplémentaire de 1272 F par maison sera nécessaire.

La résolution est **ADOPTÉE**, 73 propriétaires - dont 36 voix des AGF - ayant voté contre, deux propriétaires s'étant abstenus, les autres ayant voté pour.

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

ADJONCTION, SUR LE RESEAU DE TELEDISTRIBUTION, DE 21 PROGRAMMES T.V. SUPPLEMENTAIRES VIA SATELLITE

Il s'agit d'acquérir les équipements nécessaires pour doter le Domaine de 21 programmes via plusieurs satellites. (voir en annexe les chaînes qui pourraient être diffusées)

Suite à la rénovation, ce complément est facilement réalisable pour un coût modéré. D'autant que, **dans ce cas uniquement**, l'entreprise accordera une réduction de 131 F par maison ce qui amènerait un supplément de cotisation de **302 F par maison**.

S'agissant d'équipements nouveaux, la majorité absolue des propriétaires - 253 voix - est obligatoire. Mathématiquement elle ne pourra pas être obtenue. en effet, les AGF et AGIFRANCE votent "contre" et représentent à eux seuls 79 voix qui, additionnées aux 210 propriétaires absents et non représentés font un total de 289 voix.

Le vote est donc inutile et ne sera pas effectué.

A l'issue de ce point de l'ordre du jour certains participants émettent les commentaires suivants:

- refuser l'acquisition des nouveaux équipements (152 295 F) et être d'accord pour la rénovation (1 460 678 F) est une aberration.

- compte tenu du coût relativement faible des équipements nouveaux, y a-t-il pour les propriétaires qui le désirent, un moyen de les acquérir?

Le Président de l'ASLDP précise alors que cette solution est impossible à mettre en oeuvre car il est techniquement irréalisable d'individualiser ce service.

Par contre, si les propriétaires le désirent, une assemblée générale extraordinaire pourra être convoquée en septembre pour refaire voter sur ce point. Un complément d'information sera nécessaire pour faire comprendre l'intérêt de cette réalisation. A savoir:

302 F pour 21 programmes supplémentaires ce qui est ridiculement bas comparé à toutes les autres solutions du marché pour recevoir ces programmes.

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

AMENAGEMENT DE LA ZONE DE LOISIRS

Cet aménagement comprendrait l'achat et l'installation d'une table de ping-pong en béton, six bancs et une balançoire à pneus.

Beaucoup de personnes font remarquer que le vandalisme constaté (détérioration des équipements pour le tennis, brèches dans les grillages en direction du golf, boîtes aux lettres cassées...) n'incite pas

à se lancer dans l'installation d'autres équipements. Il est fait observer également que les vandales ne sont pas forcément des individus venant de l'extérieur du Parc...

Il est procédé alors au vote sur la résolution suivante:

Approuvez-vous cette première tranche d'aménagement de la zone de loisirs?

Cette résolution est **REFUSEE**, 98 propriétaires - dont 36 voix des AGF - ayant voté contre, un propriétaire s'étant abstenu, les autres ayant voté pour.

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

RECONDUCTION DE LA RESOLUTION VOTEE EN 1994 TENDANT...

Après les explications du Président, aucune question n'étant posée, il est procédé au vote sur la

A l'issue de ces votes, le montant définitif de la cotisation pour 1995 est de 2 272 F par maison

résolution suivante:

Approuvez-vous la résolution votée en 1994 tendant à déléguer au Syndicat de l'ASLGDP, représenté par son Président, l'autorisation des constructions visées par les articles 9-2 et 9-3 du cahier des charges de l'ASLGDP, cela jusqu'à la prochaine Assemblée Générale? (Texte intégral en annexe IV de la convocation)

Cette résolution est **ADOPTEE**, un propriétaire ayant voté contre, les autres ayant voté pour.

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

RENOUVELLEMENT DU SYNDICAT

Les membres sortants suivants se représentent: Mrs Maurice André, Patrick Dupuis, Marc-André Forster, Jean-Marc Mélique, Jean-Claude Nicou, Jean-Luc Poulain, Jean-Marie Sudriez, Lionel Vaugin.

Le Président fait alors appel aux nouvelles candidatures.

Mme Dominique Bocquet se présente.

Il est procédé alors au vote sur la résolution suivante:

Acceptez-vous comme membres du Syndicat les 9 propriétaires qui se présentent à vous?

Cette résolution est **ADOPTEE**, un propriétaire ayant voté contre, un autre s'étant abstenu, les autres ayant voté pour.

Il est procédé alors au point numéro 11 de l'ordre du jour. A savoir:

QUESTIONS DIVERSES

Le Président précise que dans ce point apparaissent les questions posées par écrit dans les formes et dans les délais par les propriétaires qui le désirent. C'est le cas aujourd'hui puisqu'il y a deux demandes:

1° Question:

Demande d'assemblée générale extraordinaire afin d'apporter des modifications au cahier des charges du domaine dans le but de pouvoir construire des vérandas.

Une commission indépendante du Syndicat, créée en 1994, a instruit sur le sujet. elle avait déposé des conclusions et demandait qu'une assemblée générale extraordinaire puisse statuer sur ces modifications.

Cette assemblée ne peut pour l'instant être convoquée et le Président en précise les raisons:

- la modification du cahier des charges demande, pour être acceptée, une majorité spéciale. En effet, il faut dans ce cas que les 3/4 des propriétaires détenant les 2/3 des fonds se prononcent en sa faveur.
- qu'après consultation de notre avocat, il serait inopportun, compte tenu du procès en cours mettant en cause ce cahier des charges, de tenter de le modifier maintenant. Outre la nécessité de modifier le cahier des charges, l'édification de vérandas exige de nombreuses précautions pour garantir l'harmonie du Domaine.

Le Président demande alors à Mr Orsat, initiateur de cette demande, de bien vouloir accepter un report de cette assemblée vers le mois de septembre 95. Ceci permettra de mieux documenter ce dossier et d'approfondir l'information des propriétaires afin que la majorité prévue puisse être atteinte. De plus, et conformément aux demandes des propriétaires présents, ce point pourrait être cumulé avec la possibilité de faire revoter sur "*l'adjonction de nouveaux canaux de télévision*" et ne pas perdre ainsi la réduction du fournisseur.

Mr Orsat accepte ce report.

2° Question:

Maintien des règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges de l'association, pour autant que de besoin.

Le Président prend alors la parole et explique à l'assemblée pourquoi cette question est à l'ordre du jour et pourquoi il y a urgence à prendre une décision.

En effet, une disposition du code d'urbanisme dans son article L. 315-2-1 spécifie que "*les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.*

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

La Municipalité, dans une réunion avec votre syndicat en date du 25 janvier 1995, a fait savoir qu'elle était prête à entamer les démarches nécessaires si les propriétaires du Domaine le lui demandaient.

C'est pourquoi nous mettons au vote la motion suivante:

L'assemblée générale des membres de l'ASLGDP demande, pour autant que de besoin, le maintien des règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges de l'association.

Cette motion est **ADOPTÉE**, un propriétaire ayant voté contre, un s'étant abstenu, les autres ayant voté pour.

Le Syndicat prend bonne note de la volonté des propriétaires et entamera les démarches nécessaires.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président remercie les participants et déclare l'assemblée générale ordinaire close à 0 h 30.

Le Président de l'ASLGDP
Jean-Claude Nicou

PROCES VERBAL DE LA REUNION DU SYNDICAT DE L'ASLGDP LE 24 AVRIL 1995

Le nouveau syndicat, composé de Mme Bocquet - absente excusée -, Mrs M. André - absent excusé, P. Dupuis, MA. Forster, JM. Mélique, JC. Nicou, JL. Poulain, JM. Sudriez, L. Vaugin, élu lors de l'assemblée générale ordinaire du 7 avril 1995, s'est réuni le 24 avril 1995.

Lors de cette réunion il a élu son bureau, composé dès lors de la manière suivante:

JC. NICOU	Président, chargé de la communication
MA. FORSTER	Vice-Président, chargé des relations extérieures
D. BOCQUENET	Secrétaire
L. VAUGIN	Trésorier
JM. SUDRIEZ	Environnement / Espaces verts
M. ANDRE	Tennis / Espaces verts
JL. POULAIN	Cahier des charges - Juridique
JM. MELIQUE	Autorisation de construction
P. DUPUIS	Réseau de télédistribution

Le Président de l'ASLGDP
Jean-Claude NICOU