

# ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE DU DOMAINE DU PARC

## PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'an mil neuf cent quatre-vingt treize, le 14 Mai, 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 Le Vaucheron.

En entrant en séance, chaque membre de l'association générale a signé la feuille de présence.

A 21 h 45, 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 M. Jacques Moreau, Président du Syndicat de l'ASLGDP.

M. Jacques Moreau, dans un préambule, explique, après avoir remercié de leur travail les membres du syndicat anciens et actuels, qu'il ne désire pas présider cette assemblée. Il propose que cette présidence soit assurée par le Vice-président du syndicat, M. Jean-Claude Nicou. Il demande si, parmi les personnes présentes, il en est qui s'opposent à ce que M. Jean-Claude Nicou préside l'assemblée générale ordinaire. Aucune opposition n'est présentée.

Monsieur Jean-Claude Nicou propose alors que Monsieur Patrick Dupuis assure la fonction de secrétaire et Monsieur Lionel Vaugin celle de scrutateur. Aucune opposition ne s'étant signalée, Monsieur P. Dupuis est nommé secrétaire et Monsieur L. Vaugin est nommé scrutateur.

M. Jean-Claude Nicou présente alors brièvement l'ordre du jour et précise les différents points pour lesquels un vote sera nécessaire. Il demande qu'une certaine discipline s'établisse dans la salle afin que chacun puisse s'exprimer librement.

Il est passé alors à la première partie du point numéro 1 de l'ordre du jour. A savoir:

### **RAPPORT ET APPROBATION DES COMPTES 1989, 90, 91, 92**

C'est Monsieur Pierre Cordier, trésorier du syndicat qui présente le rapport financier (en annexe de ce procès verbal).

Il précise les points suivants auprès des propriétaires:

- à l'origine Sagéfrance avait mandat de gestion de l'ensemble de la résidence, dont les voiries, ce qui explique leurs honoraires.
- pour 1991, il reste un solde à Sagéfrance de 38.816,21 F qui correspond à une créance douteuse, donc provisionnée. Ce point reste à éclaircir.
- certaines personnes pensent encore qu'il n'y a plus de biens communs. Il leur est précisé que sont considérés comme "biens communs", les tennis et les espaces verts alentours, ainsi que le réseau de télédistribution.
- un large tour d'horizon met en exergue le fait que les procédures de recouvrement ne semblent pas efficaces.

Le rapport étant terminé, il est procédé à l'approbation des comptes. M. Jean-Claude Nicou propose alors qu'il soit effectué un vote global sur l'ensemble des années concernées sauf si une opposition se signalait dans la salle. Dans ce cas, il serait effectué un vote séparé par année. Aucune opposition n'est présentée.

Il est procédé alors au vote sur la résolution suivante:

### **Approuvez-vous les comptes pour les années 1989, 1990, 1991, 1992?**

Cette résolution est ADOPTÉE, un membre de l'assemblée ayant voté contre, quarante-six s'étant abstenus, les autres ayant voté pour.

Il est passé alors à la deuxième partie du point numéro 1 de l'ordre du jour. A savoir:

### **ETAT DU RECOUVREMENT DES COTISATIONS POUR LES ANNEES 1991 ET 1992**

C'est Monsieur Patrick Dupuis, secrétaire du syndicat qui effectue cette présentation (en annexe de ce procès verbal). Il précise qu'une procédure est en cours auprès des propriétaires qui n'étaient pas à jour de leurs cotisations avant l'assemblée générale, conformément à la décision prise par le syndicat et exprimée dans l'éditorial du bulletin numéro 2 de l'association.

Les comptes pour les années antérieures étant maintenant approuvés, il ne reste plus aucune raison pour ne pas acquitter cette dette auprès de l'ASLGDP.

Cette deuxième partie ne nécessitant aucun vote, il est passé au point numéro 2 de l'ordre du jour. A savoir:

### **RAPPORT DE LA COMMISSION "TENNIS, ESPACES VERTS, ENVIRONNEMENT"**

C'est Monsieur Jean-Marie Sudriez, membre du syndicat et membre de la commission "Tennis", qui en assure la présentation.

#### **TENNIS**

Pour permettre aux résidents du Parc de profiter pleinement des installations, des aménagements ont eu lieu (réparation des grillages, ouvertures des courts...) et un nouveau système de réservation a été mis en place. Ce système de réservation sera payé par les joueurs qui souhaitent en bénéficier (100 F par lot et par an); actuellement on dénombre plus de 120 adhésions. L'entretien est à la charge de tous les résidents (30 F par lot et par an).

Question: quid des cautions payées pour l'ancien système de réservation ?

Réponse: Ce système de réservation a vécu, c'est une erreur qu'il faut assumer. En conséquence, ces cautions sont perdues.

#### **ESPACES VERTS**

Une remise en état a été effectuée en novembre 92. Un contrat d'entretien a été négocié pour un montant réduit de 50% par rapport aux années précédentes. Le coût du contrat, égal à 70.000 F, représente 140 F par lot et par an. Malgré cet effort, le contrat n'a pu être signé faute de crédit, le syndicat ne pouvant engager des fonds au delà de sa trésorerie. Les quelques interventions qui ont lieu, sont déclenchées au coup par coup. (cf: recouvrement des cotisations)

#### **PROJET**

Pour les tennis et les espaces verts, les orientations envisagées sont les suivantes: améliorer l'état de l'existant, créer une animation tennis, étudier toutes les propositions qui se feraient jour (aires de jeux d'enfants, espace convivial...).

S'agissant du troisième volet relatif à l'environnement, il n'a pas été activé. Ce constat est regrettable. Nous ne pouvons pas nous désintéresser de notre environnement, de notre sécurité. Pour illustrer ce propos, devons nous par exemple subir les nuisances intolérables dues au non respect de la vitesse réglementaire par les véhicules et notamment par les cars. Le domaine du Parc est une entité dont les résidents ont le droit d'être entendus et écoutés.

Il est alors demandé aux résidents intéressés par l'un de ces thèmes de se faire connaître.

Ce point de l'ordre du jour ne nécessitant aucun vote, il est passé au point numéro 3. A savoir:

### **RAPPORT DE LA COMMISSION "TELEDISTRIBUTION"**

C'est Monsieur Régis Duval, responsable de la commission "Télédistribution", qui en assure la présentation.

Conformément aux documents déjà distribués, M. Régis Duval fait part de l'analyse de la situation de départ et de la recherche de l'entreprise pour assurer d'abord les dépannages du réseau, puis sa maintenance. Après une première enquête qui révélait que 70% des propriétaires étaient satisfaits, la remise en état, la maintenance qui a suivi, ainsi que le système d'alerte mis en place (cf: les messageries télématique et vocale) ont fait passer ce pourcentage à 90% de satisfaits.

En conclusion, il est possible de conserver le réseau en état, mais il y a une limite de qualité due à l'installation intérieure des maisons. Limite qui pourrait être repoussée soit par l'installation d'amplificateurs dans les maisons concernées, soit à revoir et entreprendre des travaux sur la distribution. Ajoutant à cela que désormais le système d'alerte TV devrait être géré par la commission TV et non par le syndicat.

Ce point de l'ordre du jour ne nécessitant aucun vote, il est passé au point numéro 4. A savoir:

### **QUITUS DU SYNDICAT**

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 ADOPTEE, deux propriétaires ayant voté contre, quarante-cinq s'étant abstenus, les autres ayant voté pour.

Il est passé alors au point numéro 5 . A savoir:

### **BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT POUR 1993**

C'est M. Jean-Claude Nicou qui en assure la présentation.

En dehors des rubriques déjà vues lors des présentations des diverses commissions, un poste apparaît pour des frais d'honoraires d'assistance à la gestion. Cette assistance s'avère indispensable car c'est une charge trop importante pour les membres du syndicat qui sont des bénévoles.

D'autre part, M. Jean-Claude Nicou signale que les frais d'assemblées générales, très lourds, sont constitués principalement par les coûts d'expédition en recommandé avec A.R. des convocations (12.000 F pour un seul envoi). Ces frais peuvent être doublés dans une année si le quorum n'est pas atteint lors de la première convocation. D'où l'importance, pour les propriétaires qui ne peuvent assister aux assemblées, de se faire représenter.

Au cours de cet exposé, M. Jean-Claude Nicou précise que la refonte des statuts, votée en 1992, nécessite leur envoi à tous les propriétaires afin que chacun soit en mesure de les lire et ainsi être informés de leurs obligations. C'est pourquoi une somme de 7.000 F a été budgétée.

## BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT 1993

Consommation EDF: éclairage zone de loisir et alimentation TV		15.000 F
Entretien des espaces verts (contrat annuel)		70.000 F
Entretien des tennis		15.000 F
Entretien "télédistribution"		42.200 F
Honoraires d'assistance		60.000 F
Frais d'assemblées et réunions du syndicat		40.000 F
Frais de gestion et d'administration générale		22.000 F
- Assurance Responsabilité civile	2.000 F	
- Fournitures, photocopies	13.000 F	
- Refontes des statuts	7.000 F	
Frais de contentieux		20.000 F
- Procédures judiciaires	10.000 F	
- Recouvrements	10.000 F	
Soit 550 F pour 504 lots		284.200 F
<b>BUDGET A VOTER, ARRONDI A 600 F PAR LOT, soit: 504 x 600 F =</b>		<b>302.400 F</b>
(suite aux différentes discussions sur le sujet)		

Après un échange de vues sur la possibilité d'arrondir à 600 F par propriétaire, l'appel de cotisation, Il est procédé alors au vote sur la résolution suivante:

**Approuvez-vous le budget prévisionnel 1993 pour un montant de 302.400 F entraînant un appel de cotisation de 600 F par maison?**

Cette résolution est ADOPTEE, vingt propriétaires ayant voté contre, quarante-neuf s'étant abstenus, les autres ayant voté pour.

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

### BUDGET DE TRAVAUX EN 1993

C'est M. Régis Duval qui vient présenter ce budget, les seuls travaux envisagés étant ceux à effectuer sur le réseau de télédistribution. Deux possibilités sont à envisager:

a) situation actuelle: pas de budget de travaux et un entretien annuel de 40 F par lot

b) extension de canaux et obligation de remise à niveau (décret du 28 Mars 1993) pour un coût maximum de 3.500 F TTC par lot, plus coût de programmes TV éventuels, plus coût de gestion unique.

QUESTION: Pourquoi ne parlez-vous plus de la solution 1 bis?

REPONSE: Cette solution n'est plus envisageable car nous avons appris, très récemment, qu'un décret du 28 mars 1993 nous empêchait d'envisager cette solution. Nous n'avons pas eu le temps matériel de vous en avertir compte-tenu des délais de diffusion de toute information dans le domaine.

**QUESTION:** Peut-on installer des paraboles individuelles pour capter les satellites?

**REPONSE:** Tant que le réseau de distribution ne fournit pas les chaînes reçues à l'aide de la parabole envisagée, il paraît difficile de s'opposer à de telles installations. En revanche, si par la suite le réseau distribuait les chaînes demandées, tous les propriétaires, **sans exception**, seraient alors solidairement responsables des frais engagés.

**QUESTION:** Comment peut-on voter pour un tel niveau de dépense (3.500 F) quand on a pouvoir pour un autre propriétaire qui n'a pas spécifié son accord?

**REPONSE:** Cela paraît difficile, bien que légal.

L'échange de vue étant terminé, il est procédé au vote sur la résolution suivante:

**Approuvez-vous la proposition d'un budget de travaux de 1.764.000 F maximum, soit 3.500 F par maison, pour étendre le nombre des canaux du réseau de télédistribution et sa remise aux normes?**

Cette résolution est REFUSEE, cent dix-neuf propriétaires ayant voté contre, soixante-dix s'étant abstenus, trente-deux ayant votés pour.

En complément de ce vote il est demandé un vote supplémentaire sur la résolution suivante:

**Voulez-vous que cette question soit de nouveau étudiée cette année?**

Cette résolution est ADOPTEE, vingt-trois propriétaires ayant votés contre, quarante-six s'étant abstenus, le reste ayant voté pour.

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

#### **ELECTION DES MEMBRES DU SYNDICAT DE L'ASSOCIATION**

M. Jean-Claude Nicou fait appel aux candidatures après avoir spécifié que le syndicat était composé au minimum de 6 membres et au maximum de 12.

Les candidats suivants se présentent: Mme Viot, Mrs Dupuis, Nicou, Parisot (AGIFRANCE), Péchiné, Sudriez, Vaugin.

Monsieur Jean-Claude Nicou demande alors si quelqu'un a une objection particulière contre un des candidats car dans ce cas il devrait y avoir un vote pour chaque candidat. Aucune objection ne s'étant élevée, il est procédé au vote suivant:

**Acceptez-vous comme membres du syndicat les sept candidats qui se présentent?**

Toutes les candidatures sont acceptées, aucun propriétaire n'ayant voté contre, 45 s'étant abstenus, les autres ayant voté pour.

Il est passé alors au dernier point de l'ordre du jour:

#### **QUESTIONS DIVERSES**

**QUESTION:** Quid de la rétrocession des allées privées dans le quartier des maisons des AGF?

**REPONSE:** Ceci sera mis à l'étude par le nouveau syndicat

**QUESTION:** Quelles sont les constructions acceptables? exemple: abri de jardin, velux...

**REPONSE:** M. Jacques Moreau, actuel président du syndicat, spécifie que cela dépend de l'article 9 des

statuts de l'association. Qu'en tout état de cause, c'est le Président de l'association qui donne son accord.

QUESTION: N'y a-t-il pas obligation de valider un cahier des charges tous les dix ans sous peine de nullité?

REPONSE: La question sera étudiée par le nouveau syndicat

QUESTION: Ne peut-on intervenir auprès de la mairie pour les problèmes de priorité sur la place de la forêt de Cruye ou pour l'entretien des espaces verts communaux?

REPONSE: C'est un bon cadre d'étude pour la commission "Environnement, espaces verts, tennis"

De plus, au cours de cette assemblée, des suggestions diverses ont été émises. Elles seront étudiées par le nouveau syndicat élu.

- Informer les propriétaires de leurs obligations légales dans le cadre de l'association
- Emettre des factures de paiement pour les cotisations
- Rappeler certaines règles sur l'entretien des maisons
- Indiquer de manière claire, que le syndicat ne peut dépenser plus que sa trésorerie (entrées d'argent)

**Enfin, l'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, la séance est levée à 0 h 45.**

Cette copie conforme à l'original



Le Président de l'ASC GON

JC NICOL