



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

## **PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

L'an mil neuf cent quatre-vingt quatorze, le 25 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 Le Vaucheron.

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

A 21 h 15, l'assemblée générale ordinaire est valablement constituée puisque le quorum est atteint, 333 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, constatant la forte représentation de cette assemblée, remercie d'abord les propriétaires présents ou représentés de l'intérêt qu'ils portent de nouveau à l'association. Il 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 et demande, pour cela, qu'une certaine discipline s'établisse dans la salle.

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

### **RAPPORT MORAL**

Mr. Jean-Claude Nicou, précise que depuis sa diffusion auprès des propriétaires, ce rapport a subi de légères modifications. Elles sont signalées dans ce compte rendu en *caractères italiques gras*.

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Au cours de l'année 1993, votre Syndicat, élu lors de l'Assemblée Générale du 14 Mai 1993, a tenté de répondre en grande partie à vos préoccupations. Celles-ci, telles que nous les avons perçues, ont été principalement les suivantes:

#### **GERER ET ENTRETENIR NOS BIENS**

Le Syndicat, heureusement aidé par les deux commissions "Espaces verts, tennis" et "Télédistribution", a fait en sorte que l'entretien des biens de l'ASLGDP soit assuré de la meilleure façon *qui soit*, au moindre coût.

Néanmoins, compte tenu de la date tardive de l'Assemblée Générale 93 et des contraintes saisonnières et climatiques, les espaces verts n'ont subit qu'un entretien de conservation. Un contrat d'entretien, signé en fin d'année 93, rétablira la situation en 1994.

Les cours de tennis, le système de réservation ayant fait ses preuves, ont fonctionné dans d'excellentes conditions, animés principalement par la commission "Tennis".

***Les cotisations, perçues dans le cadre du système mis en place, couvrent les besoins financiers nécessaires à leur entretien. En d'autres termes, l'entretien courant des tennis est financé par les utilisateurs du système de réservation.***

Le réseau de télédistribution, quant à lui, a été maintenu en bon état mais il devient le sujet de nos préoccupations.

En effet, comme l'expérience de distribution de chaînes supplémentaires l'a montré, il est au maximum de ses capacités. De plus sujet, à des dégradations de plus en plus nombreuses (boîtiers borniers), il est difficile à entretenir et à dépanner, les pièces détachées d'origine étant introuvables. Il convient donc de le remettre en état et dans ce but, envisager le provisionnement des sommes nécessaires.

### ***DEFENDRE LES INTERETS DES HABITANTS DU DOMAINE DU PARC***

Il est bon de rappeler à ce propos que, conformément aux actes notariés signés par nous, malgré la rétrocession des voies à la commune, nous sommes toujours un "Domaine", situé dans le quartier du Parc, au sein de la commune de Noisy le Roi.

C'est pourquoi, et à ce titre, nous sommes en relation constante avec toutes les autorités pour défendre les intérêts des habitants du Domaine.

C'est ainsi que nous faisons valoir vos idées ou vos préoccupations afin de trouver des solutions acceptables pour tous. Nous sommes aidés dans cette tâche par la commission "Environnement" qui a commencé un travail d'analyse en diffusant une enquête détaillée. Les principaux sujets abordés: La circulation des véhicules dans le Parc, l'arrivée du train à Noisy, mais aussi la participation à la vie communale.

### ***AGIR POUR LE BIEN DE TOUS***

Notre but? Préserver notre environnement en nous posant en permanence cette question. Voulons-nous vivre dans un NOISY BUCOLIQUE ou dans un NOISY MECANIQUE?

### ***TENTER DE TROUVER DES SOLUTIONS***

Pour satisfaire ceux qui désirent qu'un vrai réseau de Télédistribution existe dans le Domaine.

### ***REGAGNER LA CONFIANCE***

Des habitants du Domaine afin de permettre une rentrée régulière des appels de charges. Tout au long de cette année, par nos explications, nos informations, nos écrits, nos appels téléphoniques, nous avons tenté de convaincre les sceptiques, les non informés, qu'il fallait payer sa quote part aux dépenses d'entretien de l'objet de l'Association. Nous y sommes parvenus puisqu' à ce jour, il ne restait plus que 3 résidents non à jour de leurs cotisations depuis 1991. Toutes les tentatives amiables ayant échoué, une procédure judiciaire a été lancée contre eux.

***Il reste néanmoins toujours des préoccupations dans ce domaine, puisque 20 résidents ne sont toujours pas à jour de leur cotisation 93.***

### ***DEVELOPPER LES ACTIONS D'INFORMATION***

Depuis le mois de Juillet 1993, nous avons mis en place un système de communication qui, s'il n'est pas parfait, permet aux habitants du Domaine de signaler les problèmes qui existent sur le réseau de Télédistribution, de laisser des messages à destination du Syndicat ou de lui écrire, et d'obtenir des informations sur les charges à payer à l'Association. Ce système permet aussi d'épargner la vie privée des membres bénévoles du Syndicat.

### ***DANS UN CADRE BUDGETAIRE CONTROLE***

C'est ce qui vous sera montré dans le rapport financier qui suit.

Nous vous remercions de votre attention

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 autres ayant voté pour.

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

## **RAPPORT ET APPROBATION DES COMPTES 1993**

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 placements financiers et en précisant que les cotisations "Tennis" couvrent le petit entretien mais pas le démaillage ou les grosses réparations.

Le rapport étant terminé, il est procédé à l'approbation des comptes.

Il est procédé alors au vote sur la résolution suivante:

**Approuvez-vous les comptes pour l'année 1993, présentés par son Trésorier, Monsieur Lionel VAUGIN?**

Cette résolution est ADOPTEE, 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 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 s'étant abstenus, les autres ayant voté pour.

Monsieur Jean-Claude NICOU remercie au nom des membres du Syndicat, l'Assemblée Générale pour son vote de confiance.

Il est passé alors au point numéro 4 et 5 de l'ordre du jour. A savoir:

## **BUDGET PREVISIONNEL DE FONCTIONNEMENT ET DE TRAVAUX POUR 1994**

C'est M. Jean-Claude NICOU qui en assure la présentation. Il précise que son approbation se fera en trois étapes, chacune d'entre elles étant approuvée par un vote.

### *1° ETAPE: Budget de fonctionnement*

Ce budget ne présente rien de particulier si ce n'est qu'il est sensiblement égal à celui de 1993. Néanmoins nous nous devons de constater qu'il ne couvre que l'entretien pur et simple de l'objet du Domaine et qu'en conséquence il ne préserve pas le futur.

## 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		25.000 F
Entretien "télédistribution"		50.000 F
Honoraires d'assistance		60.000 F
Frais d'assemblées et réunions du syndicat		35.000 F
Frais de gestion et d'administration générale		20.000 F
- Assurance Responsabilité civile	2.000 F	
- Fournitures, photocopies	10.000 F	
- Refontes des statuts	5.000 F	
- frais postaux/Téléphone	3.000 F	
Frais de contentieux		15.000 F
- Assistance juridique	5.000 F	
- Recouvrements	10.000 F	
		-----
		290.000 F

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

**Approuvez-vous la première étape du budget de fonctionnement 1994 pour un montant de 290.000F, entraînant un appel de cotisation de 575 F par maison?**

Cette résolution est ADOPTEE, deux propriétaires ayant voté contre, un s'étant abstenu, les autres ayant voté pour.

### 2° ETAPE: Provisionnement

Monsieur Jean-Claude NICOU ouvre alors le dialogue avec l'Assemblée en expliquant que les propriétaires ne peuvent se contenter d'un budget qui n'assure que l'entretien pur et simple de l'objet de l'Association sans prévoir le futur, notamment en prévoyant les gros travaux qu'il sera nécessaire d'effectuer sur les tennis, les espaces verts, la télédistribution et les quelques voies qui n'ont pas encore été rétrocedées. Il s'avère indispensable de provisionner ces sommes afin de faire en sorte que notre patrimoine soit préservé. C'est pourquoi nous proposons que chaque année, une somme soit mise de côté afin d'assurer cet "indispensable".

Pour cette année cette somme, si l'Assemblée est d'accord, serait de 214.000 F, entraînant un appel de cotisation supplémentaire de 425 F par maison.

Le débat s'instaure alors autour de cette proposition où chacun peut émettre ses idées.

Répondant aux questions, Monsieur Jean-Claude NICOU précise que l'argent sera placé comme l'ont été jusqu'à présent tous les fonds de l'Association. Il rappelle aux propriétaires, comme cela est précisé dans le bulletin de l'Association dans "Question souvent posée", qu'ils sont tous solidaires même si certain ne joue pas au tennis ou ne regarde pas la télévision.

Avant de passer au vote dans cette deuxième étape, Monsieur Jean-Claude NICOU tient à rappeler à l'Assemblée Générale que nous allons nous trouver devant l'alternative suivante:

Si nous votons OUI à cette résolution, nous montrerons notre désir:

- d'une responsabilité collective de l'entretien de nos biens, de ce fait, de leur préservation,
- du maintien de l'objet de l'Association,
- d'une projection positive de l'image du Domaine du parc.

Si nous votons NON, c'est à dire pour un budget minimum, nous allons vers une dégradation lente et inexorable de nos biens.

La résolution suivante est alors soumise au vote de l'Assemblée:

**Approuvez-vous le provisionnement d'une somme de 214.000 F, en plus du budget de fonctionnement préalablement voté, entraînant un appel supplémentaire de 425,00 F par maison, ce qui amènera la cotisation pour l'année 1994 à 1.000,00 F par maison?**

Cette résolution est ADOPTÉE, 17 propriétaires ayant voté contre, 7 s'étant abstenus, les autres ayant votés pour.

### **3° ETAPE: BUDGET DE TRAVAUX TELEDISTRIBUTION**

C'est Monsieur Patrick DUPUIS, Vice-Président du Syndicat qui présente le projet que les propriétaires ont en main. Il explique que notre réseau est à saturation compte tenu des normes qui n'ont pas été respectées à sa construction, qu'il est entré dans une voie de lente dégradation et qu'il est de plus en plus difficile de l'entretenir. Il montre par des exemples précis les différences entre des solutions individuelles et la solution présentée par le Syndicat, cette dernière étant de loin la plus avantageuse et surtout techniquement la plus facile à mettre en oeuvre. Son coût: 3.000 F.

Compte tenu des étapes précédemment votées, notamment les provisions, l'appel de cotisation supplémentaire serait de 2.200 F, portant ainsi la cotisation pour l'année 1994 à 3.200 F par maison.

Un long débat s'ensuit qui s'achève sur le vote de la résolution suivante:

**Approuvez-vous un budget exceptionnel de 1.108.800 F destiné à rénover le réseau de télédistribution, entraînant un appel supplémentaire de 2.200 F par maison, ce qui amènera la cotisation pour l'année 1994 à 3.200 F par maison?**

**Cette résolution conformément aux statuts de l'ASLGDP devra, pour être adoptée, être votée à la majorité absolue des propriétaires, soit 253.**

Cette résolution est REFUSEE, puisque deux cent dix propriétaires ont voté pour alors que la majorité absolue requise était de 253, 137 propriétaires ayant voté contre ou s'étant abstenus.

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

### **PROJET DE RESOLUTION:**

Monsieur Jean-Claude NICOU lit cette résolution et apporte les explications complémentaires:

"L'Assemblée Générale de l'Association Syndicale Libre Générale du domaine du Parc, lors de sa réunion en date du 25 Mars 1994,

VU l'article 9-2 du cahier des charges générales de l'Association Syndicale Libre Générale du Domaine du Parc spécifiant:

"Il ne pourra non plus être édifié des poulaillers, pigeonniers, clapiers ou abris divers, etc..., ladite énumération n'étant pas limitative, *sauf à obtenir l'accord de l'Association Syndicale Générale.*"

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, 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"

VU les délais qu'engendrerait l'application pure et simple de ces principes,

**DECIDE** de déléguer l'autorisation de telles constructions ou aménagements au Syndicat de l'ASLGDP, représenté par son Président, et cela dans les conditions suivantes:

- a) Les constructions seront faites avec des matériaux identiques aux maisons alentours (tuiles, ardoises, enduits...)
- b) L'autorisation écrite des voisins, au vue des constructions ou aménagements envisagés, sera exigée

En tout état de cause les autorisations, visées par cette délégation, seront données *"Sous réserve des autorisations administratives de la Municipalité"*

**ACCORDE** cette délégation jusqu'à la prochaine Assemblée Générale de l'ASLGDP

**INTIME** les propriétaires ayant effectué de telles constructions sans autorisation, à se mettre en règle au plus vite, conformément au cahier des charges de l'ASLGDP".

**Il est procédé au vote sur le texte présenté:**

Cette résolution est **ADOPTÉE**, un propriétaire s'étant abstenu, les autres 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 I. Viot, Mrs M. André, P. Dupuis, MA. Forster, JM. Mélique, JC. Nicou, P. Péchiné, JL. Poulain, JM. Sudriez, L. Vaugin.

Monsieur Jean-Claude Nicou remercie les candidats et demande alors si un propriétaire a une objection particulière contre l'un d'entre eux. 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 dix candidats qui se présentent?**

Toutes les candidatures sont **ACCEPTÉES**, aucun propriétaire n'ayant voté contre, une s'étant abstenu, les autres ayant voté pour.

A l'issu de ce vote, Monsieur Jean-Claude NICOU tient à remercier au nom des membres du Syndicat, tous les propriétaires, qui à la quasi unanimité, leur ont renouvelé leur confiance au cours de ce vote bien sur, mais aussi tout au long des différentes étapes de cette Assemblée. Il souhaite que le Syndicat continue son travail dans la voie qu'il s'est tracé, c'est à dire donner une âme à notre Domaine.

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

## QUESTIONS DIVERSES

*Question:* Un propriétaire, Monsieur ORSAT, dans une lettre cosignée par 15 propriétaires, demande qu'une commission soit créée dans le but de modifier le cahier des charges afin, qu'entre autre, les règles de modifications des constructions soient assouplies. (Vérandas)

*Réponse:* Monsieur Jean-Claude NICOU apporte alors les précisions suivantes:

Seule une Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier le cahier des charges de l'ASLGDP. Cette Assemblée Générale Extraordinaire est valablement constituée lorsque le nombre des voix des membres présents ou représentés est supérieur aux trois quarts de la totalité des voix (378). La décision en cause ne peut alors être prise que si les propriétaires détenant les deux tiers des fonds et les deux tiers des voix votent en sa faveur. (336)

Dans le but d'éviter des frais supplémentaires, il est bon de s'assurer que cette majorité sera acquise, ce qui nécessite de mener une campagne d'informations, puis de "chasse aux pouvoirs" avant de convoquer cette Assemblée Générale Extraordinaire.

Il est passé alors au vote de la résolution suivante:

**Acceptez-vous qu'une commission soit créée afin de préparer la modifications du cahier des charges et des statuts de l'ASLGDP?**

Cette résolution est ADOPTEE, dix propriétaires ayant voté contre, le reste ayant voté pour.

L'ordre du jour étant alors épuisé et personne ne demandant la parole, la séance est levée à 23 h 45

Conformément à cette Assemblée Générale, l'appel de cotisation sera donc de:

**1.000 F par maison**

**pour l'année 1994**

### NOTE IMPORTANTE:

**Si vous ne voulez pas payer plus de frais de gestion, acquittez vous de votre dette envers le Syndicat en moins de 15 jours, vous éviterez des relances onéreuses pour tous... Merci.**



Le Président de l'ASLGDP  
Jean-Claude NICOU

*Copie certifiée  
conforme à  
le original*

