



1996

Répondeur: (1) 46 68 25 52

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'an mil neuf cent quatre-vingt seize, le 12 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 00, l'assemblée générale ordinaire est valablement constituée puisque le quorum est atteint, 362 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, Président du Syndicat de l'ASLGDP.

Mr. Jean-Claude Nicou remercie d'abord l'assistance et plus particulièrement les nouveaux propriétaires. A cette occasion il en profite pour rappeler les buts de l'Association Syndicale Libre Générale du Domaine du Parc.

Cette association, qui n'est pas une copropriété, est régit par une loi de 1865. Elle est, malgré son nom, **obligatoire**.

En effet, lors de la signature de l'acte notarié, les propriétaires s'engagent à en faire partie. Tout propriétaire du Domaine du Parc a des droits et des devoirs envers l'Association. Il se doit notamment de respecter le cahier des charges dans son intégralité. Parmi les principaux points à respecter, cette liste n'étant pas exhaustive, on trouve:

- les charges à payer dans les délais dès lors qu'elles ont été votées valablement en assemblée générale,
- les règles d'urbanisme: Il est par exemple **indispensable** de demander une autorisation à l'ASLGDP pour toute construction ou travaux à effectuer tels qu'abri de jardin, clôture, pose de vélux, construction de piscine... la construction de vérandas, elle, restant strictement interdite.

Ces règles ont d'ailleurs été confortées par la cour de Cassation qui a rejeté le pourvoi d'un propriétaire du Domaine dans son arrêt du 31 janvier 1996.

Ce pourvoi portait sur trois arrêts de la Cour d'appel de Versailles des 26 novembre 1992, 25 mars et 18 novembre 1993 qui sont désormais irrévocables.

- l'entretien des propriétés: propreté, taille des haies, ravalement, peintures des volets et fenêtres...

Cette parenthèse étant faite, Monsieur Jean-Claude Nicou présente alors les membres du Syndicat de l'ASLGDP, élus lors de l'assemblée générale de 1995, puis il détaille brièvement l'ordre du jour et précise les différents points pour lesquels un vote sera nécessaire. Il assure que chacun pourra s'exprimer librement et que toutes les suggestions seront prises en compte

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



RAPPORT MORAL ET APPROBATION DES ACTIONS FAITES EN 1995

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

Cette lecture génère un certain nombre de questions de la part des propriétaires présents. Celles-ci ont porté principalement sur les sujets suivants:

- Nuisances dues à la vitesse excessive des véhicules dans le Domaine,
- Aménagement de la lisière de la forêt,
- Remise en état de l'abribus du rond point des Chênes,
- Amélioration de la disposition des chicanes dans l'avenue G. Buffon. Si l'expérience se révèle positive, des propriétaires (Mrs Dupont et Thinard) proposent qu'elle soit étendue rue Frédéric Chopin.

Le Président apporte alors les précisions suivantes:

Notre association représente les intérêts des propriétaires du Domaine. Elle n'intervient auprès de la Municipalité que dans un cadre restreint qui est celui de ses statuts. Néanmoins, comme il est précisé dans le rapport moral, notre association est régulièrement consultée par les autorités. A ce titre, elle propose des solutions dans le cadre d'une concertation régulière. De nombreux sujets ont été jusqu'alors traités. Certains sont en voie de règlement ou font l'objet d'une expérimentation, d'autres ne sont pas encore résolus. Les chicanes de l'avenue Buffon sont un exemple des expériences que nous mettons en oeuvre avec l'aide de la Municipalité. Nous ne manquerons pas d'être à votre écoute sur tous les sujets que vous avez évoqués.

La lecture du rapport moral étant terminée, 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**, un membre de l'assemblée s'étant abstenu, les autres ayant voté pour.

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



RAPPORT FINANCIER ET APPROBATION DES COMPTES 1995

C'est le Trésorier, Monsieur Lionel Vaugin qui en assure la présentation. Il apporte les précisions demandées.

Au moment où il évoque la question habituelle des impayés, sur question d'un propriétaire, le Président intervient.

"Le Syndicat de l'ASLGDP comprend parfaitement les problèmes financiers que peuvent avoir un certain nombre de propriétaires. La situation économique fait que certains d'entre eux traversent des moments difficiles. Nous recherchons, dès lors qu'on nous sollicite, des solutions humaines afin d'éviter des poursuites inutiles et coûteuses. Nous avons accordé des paiements échelonnés à tous ceux qui, de bonne foi, nous l'ont demandés.

Par contre, et la loi est avec nous, nous sommes impitoyables avec les propriétaires qui sont de mauvaise foi. C'est le cas de l'un d'entre eux qui se reconnaîtra facilement à la lecture de ce procès verbal... puisqu'il ne paye pas ses cotisations depuis son arrivée. **Il est le seul!**
C'est pourquoi nous allons lancer contre lui une procédure judiciaire."

La lecture du rapport financier étant terminée, il est procédé alors au vote suivant:

Approuvez-vous le rapport financier présenté par le Trésorier du Syndicat de l'ASLGDP, Monsieur Lionel Vaugin?

Cette résolution est **ADOPTÉE** à l'unanimité.

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



QUITUS DONNE AU SYNDICAT POUR SA GESTION EN 1995

Aucune question de la part de l'assistance, il est procédé alors au vote suivant:

Donnez-vous quitus au Syndicat de l'ASLGDP pour sa gestion en 1995?

Cette résolution est **ADOPTÉE** à l'unanimité.

Le Président de l'ASLGDP, Monsieur Jean-Claude Nicou, tient alors à remercier, au nom des membres du Syndicat, les propriétaires du Domaine du Parc pour la grande confiance que ceux-ci leur ont accordée.

Il est passé alors au point N° 4 de l'ordre du jour. A savoir:



BUDGET DE FONCTIONNEMENT 1996

Ce budget est présenté par le Trésorier du Syndicat de l'ASLGDP, Monsieur Lionel Vaugin. Celui ci précise alors certains points qui demandaient un éclaircissement de la part des propriétaires présents.

EDF

Compte tenu de la rénovation du réseau de télédistribution, il a été nécessaire de créer deux points supplémentaires d'alimentation en énergie électrique. Le poste EDF dans le budget de fonctionnement a augmenté en conséquence.

Envoi de courrier en recommandé avec A.R.

Les statuts de l'ASLGDP nous obligent à agir de cette façon. Cette contrainte ne facilite la tâche de personne mais, sauf à changer les statuts, nous ne pouvons agir autrement.

Télédistribution

Il n'a pas été prévu de budget d'entretien cette année puisque, dès la réception des travaux, le réseau sera **garanti un an**.

Plus aucune question n'étant posée, il est passé alors au vote suivant:

Approuvez-vous le budget de fonctionnement 1996, d'un montant de 223.000 F, présenté par le Trésorier de l'ASLGDP, Monsieur Lionel Vaugin?

Cette résolution est **ADOPTÉE** à l'unanimité.

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



BUDGET DE TRAVAUX: RENOVATION DU COURT DE TENNIS N°4

Sur questions des propriétaires présents, Monsieur Maurice André, responsable de la commission tennis, apporte les précisions techniques demandées. De plus, il explique comment, après négociation, le Syndicat a pu obtenir les prix présentés. Il rappelle que cette opération de rénovation est engagée sur 3 ans.

Plus aucune question n'étant posée, il est passé alors au vote suivant:

Approuvez-vous le budget de 25.000 F qui sera consacré à la rénovation du court de tennis N° 4?

Cette résolution est **ADOPTÉE** à l'unanimité.

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



CREATION D'UN NOUVEL EQUIPEMENT POUR LA RECEPTION "SATELLITE" DE 21 CANAUX SUPPLEMENTAIRES

Monsieur Patrick Dupuis, responsable de la commission "télédistribution" au sein du Syndicat de l'ASLGD, répond alors aux questions.

Rénovation en cours

Les raccordements individuels ont commencé dans le Nord du Domaine. Ils devraient être terminés d'ici la fin mai. Il n'y a aucune difficulté particulière lors de la réception. Un propriétaire présent explique alors brièvement le processus de cette réception. *"Il suffit de regarder un cadran et de constater que le chiffre affiché correspond à la norme officielle telle qu'elle a été présentée dans tous les documents émis par le Syndicat de l'ASLGD"*.

Des difficultés ont été rencontrées lors du passage d'un câble près de l'école Jules Vernes. Cela a nécessité le creusement d'une tranchée pour réparer les fourreaux endommagés. De ce fait, un retard de 15 jours dans le planning des travaux et un supplément de budget de 17.000 F environ ont été engendrés.

Nouvel équipement

Les travaux seront lancés dès que les fonds seront disponibles. L'appel de charge sera envoyé avant la fin mai 1996. Sur multiples questions de l'assistance, le Président de l'ASLGD intervient alors pour lancer un appel aux propriétaires.

"Si vous votez ce budget et que vous voulez que ces travaux soient exécutés AVANT Noël 96, il vous faudra payer rapidement. C'est la seule condition!"

Plus aucune question n'étant posée, il est passé au vote suivant:

Approuvez-vous le budget de 198.121,68 F, qui sera consacré à la création d'un nouvel équipement nécessaire pour la "réception satellite" de 21 canaux?

Le Président de l'ASLGD précise que cette résolution, pour être adoptée, réclame la MAJORITE ABSOLUE DES PROPRIETAIRES, soit 253 voix.

Cette résolution est **ADOPTÉE**, 360 propriétaires sur 504, dont AGF et AGIFRANCE, ayant voté pour, un contre et un autre s'étant abstenu.

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



RECONSTITUTION DES PROVISIONS POUR TRAVAUX FUTURS

Pas de questions. Il est procédé au vote sur la résolution suivante:

Approuvez-vous la reconstitution des provisions pour travaux futurs pour un montant de 56.952 F?

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

Toutes les résolutions ont été adoptées, ce qui porte le montant final du budget 1996 à: 503.073,68 F

soit 1.000,00 F par maison

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



RECONDUCTION DE LA RESOLUTION "AUTORISATION DE CONSTRUCTIONS"

Le Président de l'ASLGDP, Monsieur Jean-Claude Nicou, explique alors pourquoi il est nécessaire de faire voter cette résolution. *En effet, dans ses décisions qui portaient sur trois arrêts des 26 novembre 1992, 25 mars et 18 novembre 1993, la Cour d'Appel de Versailles a précisé que ces autorisations devaient être accordées par l'Assemblée Générale de l'ASLGDP qui est seule souveraine.*

C'est pourquoi il propose de déléguer cette autorisation, sous condition, au Syndicat de l'ASLGDP, représenté par son Président, et cela pour une période de 3 (trois) ans.

Après discussion avec les propriétaires présents, dans le but de clarifier cette résolution, il est procédé à un changement de texte, souligné dans l'annexe I de ce procès verbal.

Il est passé alors au vote suivant:

Approuvez-vous la résolution, modifiée, 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 et ce, jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire de l'ASLGDP de l'an 1999?

Cette résolution est **ADOPTÉE** à l'unanimité.

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



ELECTION DU SYNDICAT DE L'ASLGDP

Le Président de l'ASLGDP demande alors s'il y a des candidats dans la salle?

Se présentent:

Mrs Boudot, Evain, Thuly, et Wagner.

Se représentent:

Mme Bocquet, Mrs Dupuis, Forster, Mélique, Nicou, Poulain, Sudriez, et Vaugin.

Il est procédé alors au vote suivant:

Approuvez-vous ces candidatures aux postes de membres du Syndicat de l'ASLGDP?

Ces candidatures sont **APPROUVEES** à l'unanimité.

Il est passé alors au dernier point, le N° 10, de l'ordre du jour. A savoir:



QUESTIONS DIVERSES

Cahier des charges

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire en 1995, les propriétaires avaient demandé que les règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges du domaine soient prorogées.

La Municipalité n'a pas soulevé d'objection et a transmis le dossier à la Direction Départementale de l'Équipement. Nous attendons une réponse de cette dernière.

Vérandas

Le Syndicat de l'ASLGDP a demandé l'avis de la Municipalité sur la possibilité de construire, compte tenu des règles d'urbanisme en vigueur, des vérandas dans le Domaine du Parc.

Dans un courrier, que lit le Président de l'ASLGDP, le Maire de Noisy-le-Roi, Monsieur Colin, nous a répondu "*qu'il était préférable d'attendre la fin de la révision du POS et, qu'en attendant il ne pouvait donner de réponse précise. Il nous appartiendrait alors d'envisager la modification ou non des règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges du Domaine*".

Le Président de l'ASLGDP précise que cette révision du cahier des charges est régie, dans nos statuts, de la manière suivante:

1° Les règles posées par le cahier des charges ou par les statuts peuvent être modifiées par voie de décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire suivant ce qui est précisé dans les statuts.

2° L'Assemblée Générale Ordinaire peut être convoquée *extraordinairement* sur demande du Syndicat ou lorsque des propriétaires, représentant au moins le quart des voix de l'ensemble, la demandent par écrit.

3° Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des statuts, ou du cahier des charges, ses décisions seront prises par les propriétaires détenant les deux tiers des fonds et les deux tiers des voix.

D'autre part:

- a) Les nouvelles règles définies devront être juridiquement vérifiées,
- b) l'aspect technique et architectural des constructions devra être clairement défini,
- c) les fonds de chaque propriété devront être inventoriés,
- d) afin d'éviter des frais inutiles à l'ASLGDP, il faudra être sûr de pouvoir réunir la majorité spéciale.

En tout état de cause le travail à faire, très complexe, sera considérable et nécessitera beaucoup de temps, des volontaires... et certainement de l'argent...

Un sondage effectué alors auprès des propriétaires présents ne donne pas de tendances précises.

Paraboles existantes

Les propriétaires devront démonter les paraboles existantes sur leurs propres maisons dès lors que les travaux d'équipement pour la réception "satellite" auront été terminés et distribueront les chaînes TV souhaitées.


Société de surveillance du Domaine


Sur demande des propriétaires présents, une étude sera menée par le Syndicat

Environnement

Les propriétaires du Domaine sont très sensibles aux problèmes d'environnement et de sécurité, et demandent qu'il en soit tenu compte.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président remercie les participants et déclare l'assemblée générale ordinaire close à 23 heures.

Copie certifiée
conforme à
l'original



Le Président de l'ASLGDP
Jean-Claude Nicou