

A. S. L. D. M.

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE DE MONTMELIAN

33 Rue des Étangs - 95470 SAINT-WITZ - Tél : 01 34 68 45 29

Email : aslhm.secretariat@gmail.com

Site Internet : <http://aslhm-stwitz.fr>

CONVOCATION A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE 2026

Madame, Monsieur,

Vous êtes invités à participer à l'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) de notre Association qui se tiendra à la Tuilerie

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE ASLDM

Mardi 26 MAI 2026 à 20H30

La Tuilerie - 8 rue André Berson 95470 SAINT-WITZ

La salle sera ouverte dès 20 heures pour faciliter l'émargement.

Ordre du jour :

Résolution N°1 : Modification du chapitre II des statuts ASSEMBLEES GENERALES DE L'ASLDM

Vote 1 : Ajout du vote par correspondance en AGE uniquement

Les changements proposés pour ce chapitre des statuts ont pour but de permettre à un maximum de propriétaires de s'exprimer lors des votes en Assemblées Générales Extraordinaires.

- Article 6 COMPOSITION - §6-9 Ajout possibilité du vote par correspondance
- Article 8 CONVOCATIONS - §8-6 Modification délai de l'envoi de la convocation
- Article 8 CONVOCATIONS - Ajout §8-8 Ajout documents & formulaire
- Article 10 QUORUM ET MAJORITES - §10-2 Ajout prise en compte des votes.

Vote 2 : Ajout d'un possible second vote lors des décisions prises à la double majorité (Article 10-Quorum et Majorités).

Les modifications proposées ont pour but d'inciter les propriétaires à se mobiliser. La possibilité d'un second vote permet à la majorité au 2/3 des participants de décider.

- Article 10 QUORUM ET MAJORITES - §10-2 Suppression de la référence à la loi de 1965
- Article 10 QUORUM ET MAJORITES - §10-3 à 10-6 Reformulation & Ajout de précisions
- Article 10 QUORUM ET MAJORITES - ajout du §10-7 Ajout de la possibilité d'un second vote.

→ Voir document « Résolution N°1 » joint en Annexe.

Résolution N°2: Modification de l'Annexe A du Cahier Des Charges

Les changements proposés ont pour but de préserver l'harmonie du Domaine.

Rappel du PLU (Règlement) : « Le groupement d'habitations du Domaine de Montmélian, circonscrit dans le secteur UBb, est couvert par un Cahier des Charges particulier dont certaines règles peuvent être plus contraignantes que celles établies par le présent règlement. »

Ajouts des « Cas Standards » (cf. Chapitre 2 Article 8 du CDC) suivants :

- Vote 3 : Ajout § 2.3 - Constructions et/ou extensions déjà autorisées en AGO et équivalentes

Et ceux déjà présents au Règlement du PLU (pages 50 - 67) :

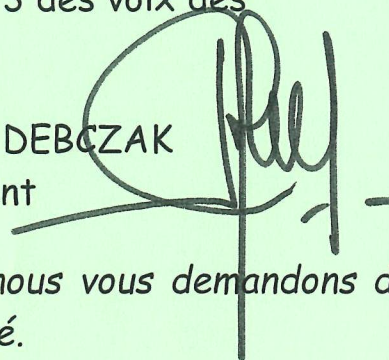
- Vote 4 : Ajout § 1.6 - Pose de panneaux photovoltaïques (PLU p57)
- Vote 5 : Ajout § 1.7 - Isolation par l'extérieur (PLU p60)
- Vote 6 : Ajout § 2.4 - Vérandas (PLU p57)
- Vote 7 : Ajout § 2.5 - Carports (PLU p51)
- Vote 8 : Ajout § 2.6 - Pergolas (PLU p51)
- Vote 9 : Ajout § 2.7 - Cabanes de jardin (PLU p51)

→ Voir document « Résolution N°2 » joint en Annexe.

Aucune autre question ne sera abordée.

Pour valider ces modifications du Cahier des Charges, 2/3 des voix des propriétaires, soit **260 voix POUR** sont nécessaires.

Jean-Michel DEBCZAK
Président



En cas d'empêchement d'assister à cette Assemblée, nous vous demandons de remplir et nous remettre votre pouvoir complété et signé.

POUVOIR ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
Mardi 26 MAI 2026 à la Tuilerie

Je soussigné

Nom et Prénom

Adresse

N° de Lot

Déclare donner Pouvoir à

Nom et Prénom

Adresse

N° de Lot

OU à défaut à

Nom et Prénom

Adresse

N° de Lot

Pour me représenter à l'Assemblée Générale Extraordinaire le Mardi 26 mai 2026 à la Tuilerie et en conséquence émarger toute feuille de présence, prendre connaissance de tous les documents et renseignements et prendre part à toutes délibérations et à tous votes, signer tous procès-verbaux et toutes pièces et en général faire le nécessaire.

Fait à le
Signature précédée de la mention manuscrite " Bon pour Pouvoir "

Les Membres de l'Association Syndicale peuvent se faire représenter soit par leur conjoint, ascendant ou descendant majeur, soit par un autre Propriétaire du Domaine de Montmélian.
Chaque mandataire ne peut détenir plus de 6 mandats.

Résolution N°1 : Modification des statuts

Titre II - ASSEMBLEES GENERALES DE L'ASLDM

ARTICLE 6 – COMPOSITION

- 6-1. L'Assemblée Générale de l'ASLDM se compose de tous les membres de l'ASLDM définis ci-dessus à l'article 2-1.
- 6-2. Si l'un des lots fait l'objet d'une copropriété, c'est le copropriétaire qui est membre de l'ASLDM.
- 6-3. Par contre la représentation de la copropriété doit être unique, et lorsqu'un Syndic existe pour ladite copropriété, c'est le Syndic de la copropriété qui représente l'ensemble des copropriétaires du lot. A l'égard de l'ASLDM, les votes émis par le Syndic de copropriété sont en toute hypothèse considérée comme l'expression de la volonté de ceux que le Syndic représente et sont indivisibles.
- 6-4. Au cas où un lot est la propriété indivise de plusieurs personnes, les indivisaires sont tenus de se faire représenter de manière unique par l'un d'entre eux.
- 6-5. En cas d'usufruit, le nu-propiétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informer des décisions prises par celle-ci.
- 6-6. Les membres de l'ASLDM peuvent se faire représenter par un mandataire qui doit lui-même être membre de l'ASLDM. Toutefois, un membre de l'ASLDM peut se faire représenter soit par son conjoint, soit par un de ses ascendants ou descendants.
- 6-7. Les mandats sont obligatoirement donnés par écrit.
- 6-8. Aucun mandataire ne peut détenir, à lui seul, plus de six mandats.
- 6-9. ***Lors des AGE et uniquement dans ce cas, les membres de l'ASLDM peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire qui leur sera transmis avec la convocation.***
- 6-10. Avant chaque Assemblée Générale, le Président constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie en conséquence l'état nominatif des membres de l'ASLDM.

ARTICLE 8 - CONVOCATIONS

- 8-1 L'Assemblée Générale de l'ASLDM se réunit ordinairement au moins une fois par an, l'une de ces réunions ayant lieu obligatoirement au cours du semestre qui suit la clôture de l'exercice social.
- 8-2 L'Assemblée Générale peut être convoquée extraordinairement dans deux cas :
 - a) Soit lorsque le Syndicat de l'ASLDM le juge nécessaire,
 - b) Soit lorsque la demande écrite en a été faite au Syndicat de l'ASLDM par un nombre de membres de l'ASLDM représentant au moins le quart des voix de l'ensemble, soit au moins 98 membres de l'ASLDM,

- 8-3 Lorsque l'Assemblée est convoquée extraordinairement sur la demande de membres représentant le quart au moins des voix de l'ensemble, soit au moins 98 membres de l'ASLDM, ces membres doivent indiquer par écrit au Syndicat de l'ASLDM les questions que celui-ci doit porter à l'ordre du jour et formuler par écrit leurs projets de résolutions.
- 8-4 Dans l'éventualité évoquée ci-dessus à l'article 8-3., cette Assemblée Générale ne peut délibérer que sur les seules questions expressément inscrites sur l'ordre du jour accompagnant la convocation.
- 8-5 Dans cette même éventualité évoquée ci-dessus à l'article 8-3., le Syndicat de l'ASLDM peut néanmoins formuler son propre ordre du jour et ses propres projets de résolutions et les présenter distinctement.
- 8-6 Les convocations doivent être adressées au moins ~~15 jours ouvrables~~ **21 jours calendaires** avant la date de l'Assemblée Générale et contenir à la fois le lieu, le jour et l'heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour.
- 8-7 Ces convocations peuvent être distribuées aux membres de l'ASLDM de deux manières :
- a) Soit envoyées aux propriétaires (ou à leurs représentants désignés) sous pli recommandé à l'adresse qu'ils auront préalablement fait connaître au Syndicat de l'ASLDM,
 - b) Soit remises contre émargement d'un état de distribution directement à leur domicile par toute personne nommément désignée par les membres du Syndicat de l'ASLDM.
- 8-8 ***Les documents nécessaires au vote par correspondance (convocation, ordre du jour, projets de résolutions et formulaire de vote) sont adressés aux propriétaires par courrier ou tout autre moyen équivalent au moins 21 jours calendaires avant la date de l'assemblée.***
- Le formulaire de vote par correspondance doit : mentionner clairement chaque résolution soumise à l'assemblée ; permettre au propriétaire d'exprimer un vote "pour", "contre" ou "abstention" pour chaque résolution ; être signé et daté par le propriétaire.***
- Les formulaires doivent être reçus par le syndicat au plus tard 7 jours avant la tenue de l'assemblée. Tout formulaire incomplet, non conforme, non signé, non daté ou reçu hors délai est réputé nul.***
- Le vote par correspondance ne sera pas validé et intégré dans le processus de vote de l'assemblée générale si une des cases de ce formulaire n'est pas correctement cochée. En l'absence de toute case cochée, le vote ne sera pas comptabilisé.***
- Les formulaires de vote sont conservés pendant un délai minimum de 5 ans après l'assemblée.***

ARTICLE 10 - QUORUM ET MAJORITES

10-1. Une l'Assemblée Générale Ordinaire est réputée délibérer valablement dès qu'un Quorum égal au minimum au quart des voix appartenant a l'ensemble de tous les propriétaires, soit au moins 98 membres de l'ASLDM, est présent ou représenté.

10-2. ~~Les majorités définies dans les articles 10.3 à 10.6 ci-dessous s'entendent conformes aux prescriptions des articles 24, 25 et 26 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, modifiée par la loi n° 94-624 du 21 Juillet 1994 et complétée par la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 (loi SRU), articles 81.5 à 81.9, et en application du décret modificatif n° 2004-479 du 27 Mai 2004.~~

Les votes exprimés par correspondance sont pris en compte au même titre que les votes des propriétaires présents ou représentés. Ils sont comptabilisés au moment du dépouillement des votes de l'assemblée.

Au moment du vote le formulaire de vote n'est pas pris en compte lorsque le propriétaire ou son mandataire est présent à l'Assemblée Générale Extraordinaire.

10-3. ~~Sauf exceptions ci-après explicitement énoncées dans les articles 10-4, 10-5, 10-6 et 25.2, l'Assemblée Générale **Ordinaire** de l'ASLDM sont prises à la majorité simple des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés.~~

Les décisions relevant de l'Assemblée Générale Ordinaire de l'ASLDM sont prises à la majorité simple des voix des propriétaires présents ou représentés.

10-4. Les décisions de l'Assemblée Générale **Extraordinaire** de l'ASLDM sont prises à la majorité absolue des voix ~~exprimées appartenant à l'ensemble~~ de tous les propriétaires, soit au moins 196 membres de l'ASLDM **présents ou représentés**, dans les cas suivants :

- a) Création ou suppression d'un bien ou équipement commun ou d'un service existant,
- b) Engagement d'une action judiciaire en exécution forcée d'une des dispositions du Cahier des Charges autre que la mise en recouvrement des charges au les mesures à caractère conservatoire qui sont du ressort du Syndicat de l'ASLDM (Voir Article 17-3, Titre III).
- c) Modification d'un des articles du Cahier des Charges {Annexes Ba G incluses}.

10-5. Au cas ou lors d'une Assemblée Générale **Extraordinaire** de l'ASLDM, saisie d'un projet de résolution cité ci-dessus dans l'Article 10-4, n'a pas décidé à la majorité absolue, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix appartenant à ~~l'ensemble~~ de tous les propriétaires, soit au moins 130 membres de l'ASLDM, la même assemblée peut décider à la majorité simple **des voix des présents et représentés** prévue ci-dessus à l'article 10-3 en procédant immédiatement a un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix appartenant à l'ensemble de tous les propriétaires, soit au moins 130 membres de l'ASLDM, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans un délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité simple de l'article 10.3.

10-6. Les décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire de l'ASLDM sont prises à la ~~double~~ majorité ~~représentant les~~ **des** deux tiers des voix ~~exprimées appartenant à l'ensemble~~ de tous les propriétaires, soit au moins 260 membres de l'ASLDM présents ou représentés, dans les cas suivants :

- a) Modification d'un des articles des présents statuts (Annexes 1 à 3 incluses), ou encore de l'Annexe A du Cahier des Charges,
- b) Achat ou mise en vente d'un bien, terrain ou équipement commun.

10-7. Au cas ou lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire de l'ASLDM, saisie d'un projet de résolution cité ci-dessus dans l'Article 10-6, n'a pas décidé à la majorité des deux tiers, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les propriétaires, soit au moins 130 membres de l'ASLDM, la même assemblée peut décider à la majorité des 2/3 des voix des présents et représentés en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix appartenant à l'ensemble de tous les propriétaires, soit au moins 130 propriétaires de l'ASLDM, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans un délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité des 2/3 des voix des présents et représentés.

Résolution N°2 : Modification de l'Annexe A du Cahier des Charges

ANNEXE A

A) CAS STANDARDS :

- ***Avant tout dépôt en mairie, le projet (signé par les voisins) sera transmis au bureau ASLDM pour validation accompagné de la signature de tous les voisins. (CDC chapitre 2 article 8).***
- ***Être en conformité avec les règles d'urbanisme en vigueur (PLU Règlement).***

Les Cas Standards peuvent concerner des projets de nature différente :

1. Ravalement des façades, Entretien et Rénovation.

1.1. *Menuiseries (Fenêtres et Volets)*

- L'aspect extérieur initial doit être conservé,
- Les matériaux suivants sont acceptés : bois, acier, aluminium, PVC,
- Les teintes des volets doivent être choisies dans le nuancier approprié (*Annexe D*),
- Sur une même façade, tous les éléments d'un même type doivent être de la même couleur et présenter le même aspect, cependant, par dérogation, les menuiseries des portes d'entrée peuvent être soit de couleur bois, soit de couleur blanche (*voir § 1.4. ci-dessous*),
- Dans le cas d'ajout de volets roulants, les volets existants seront conservés et entretenus.

1.2. *Enduits extérieurs*

- L'aspect extérieur initial doit être conservé.
- Les teintes doivent être choisies dans le nuancier approprié (*Annexe E*).

1.3. *Portes de garage*

- L'aspect extérieur initial doit être conservé,
- Les matériaux suivants sont acceptés : bois, acier, aluminium, PVC,
- Les portes sont de type pleine (pas de hublots),
- Les teintes doivent être choisies dans le nuancier approprié (*Annexe D*); cependant, par dérogation, les portes de garage peuvent être de couleur blanche.

1.4. Portes d'entrée principales

- L'aspect extérieur initial doit être conservé,
- Les matériaux suivants sont acceptés : bois, acier, aluminium, PVC,
- Les portes sont de type « pleine » comportant deux ou trois caissons, un seul de ces caissons pouvant être réalisé en verre,
- Les teintes doivent être choisies dans le nuancier approprié (*Annexe D*), cependant, par dérogation, les menuiseries des portes d'entrée peuvent être soit de couleur bois, soit de couleur blanche.

1.5. Aménagements des combles ou de la toiture

- Les tuiles doivent être identiques, en couleur et en aspect, aux tuiles initiales,
- Sous réserve d'accord du Syndicat et du voisinage, des possibilités existent pour poser des fenêtres de toit (type VELUX ou similaire).

1.6. Pose de panneaux photovoltaïques

- ***Uniquement sur la toiture, Interdit sur les murs et pignons.***
- ***Un seul bloc rectangulaire par pan de toiture.***
- ***Dans le jardin à l'arrière de la maison, non visible des voies de circulation, hauteur maximale de 1,60m.***
- ***Mats orientables interdits.***
- ***Tuiles photovoltaïques autorisées sur la totalité d'un pan de toiture.***

1.7. Isolation par l'extérieur

- ***Aspect extérieur conservé.***
- ***Dans tous les cas, un recouvrement en zinc ou autre de l'isolant extérieur est interdit. Seules les tuiles peuvent recouvrir l'épaisseur de l'isolation.***
- ***Encadrement des fenêtres uniquement en blanc et repose des volets ouvrants identiques à l'origine.***
- ***Épaisseur permettant de conserver un cache moineaux de 8 cm minimum.***

2. Constructions Additionnelles (Abris de Jardin / Extensions de maison)

- Dans tous les cas, il est expressément recommandé de conserver une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites de propriété.
- De plus, les conditions suivantes doivent être impérativement respectées :
- Tout projet de construction doit être en conformité avec la réglementation et la législation en vigueur au jour de la demande. (Ex : Permis de construire, Déclaration de travaux)

- Tout projet de construction doit être attenant ou accolé au bâtiment principal,
- L'accord de tous les voisins ayant une vue directe sur le projet de construction doit être obtenu préalablement par écrit par signature des plans du projet,
- L'aspect extérieur de la toiture, des gouttières, des corniches, des crépis des murs et des portes doivent être identiques, en couleur et en aspect, au bâtiment principal,
- La surface au sol (murs inclus) doit être inférieure à 30 m², cette surface incluant un éventuel abri de jardin déjà existant,
- La largeur maximale du projet ne doit pas excéder 2,50 m,
- La hauteur maximale au point le plus bas de la toiture du projet ne doit pas dépasser 2,00 m,
- Un « décroché latéral » d'au moins 0,80 m doit être laissé en retrait entre l'extrémité de la toiture du projet et la verticale du mur pignon du bâtiment principal, et ceci de chaque côté du projet.

2.1. Abris de jardin ou Extensions avec une seule pente de toiture :

- Dans le cas d'un abri de jardin, l'ossature de celui-ci doit être soit de couleur bois, soit de la même couleur que les menuiseries extérieures existantes,
- La partie en auvent, quand elle existe, doit être aménagée du côté rue,
- Les seules ouvertures, du type œil de bœuf ou fenêtre, doivent être percées du côté opposé à l'auvent,
- Un muret d'une hauteur minimale d'1,10 m doit fermer la (ou les) partie(s) en auvent et ainsi permettre de cacher les poubelles.

2.2. Abris de jardin ou Extensions avec deux pentes de toiture :

- Les pentes de la toiture du projet doivent être parallèles à celles du bâtiment principal.

2.3. Constructions et/ou extensions déjà autorisées en AGO et équivalentes

- ***Accord simple du bureau obligatoire pour dépôt d'un permis de construire sans repasser en AGO pour les constructions et/ou les extensions déjà réalisées et équivalentes, ayant été autorisées en AGO***

2.4. Vérandas

- ***Uniquement sur l'arrière des habitations.***
- ***Attenant à l'habitation principale.***
- ***Non visible de la rue ou masquées par une haie végétale.***
- ***Construction polycarbonates ou plexiglas interdits***

2.5. Carports

- *En partie latérale des habitations uniquement à l'exclusion de la face avant.*
- *Structure uniquement en bois recouvert de tuiles identiques à l'habitation ou panneaux photovoltaïques.*
- *Attenant à l'habitation principale.*
- *Largeur limitée à une voiture*

2.6. Pergolas

- *Uniquement sur l'arrière des habitations.*
- *Attenant à l'habitation principale.*
- *Non visibles de la rue*

2.7. Cabanes de jardin

- *Surface limitée à 12 m²*
- *Sur l'arrière de la maison*
- *Toit 2 pentes*
- *Pas de plexiglas.*
- *En bois, en résine ou en métal.*
- *Couleur beige, gris clair, vert ou imitation bois.*
- *Masquées par des végétaux.*

B) CAS NON-STANDARDS :

TOUT projet dont une seule des caractéristiques (forme, dimensions, usage, matériaux utilisés, emplacement sur le lot) diffère d'une quelconque façon avec les spécifications ci-dessus sera traité comme un cas « non-standard » et pourra, sur décision du Syndicat, être soumis au vote de l'assemblée générale. (Attention aux délais nécessaires, l'anticipation est donc indispensable)