



PROCES VERBAL

Registre des délibérations

Association Syndicale Autorisée du Parc de Maisons-Laffitte

**ASSEMBLEE DES PROPRIETAIRES EXTRAORDINAIRE DE
L'ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE DU PARC DE MAISONS-LAFFITTE
DU MARDI 15 JUIN 2021 à 20H30**

Nombre de rôles émis	
3 278	
Nombre total de voix	
200 000	
QUORUM	
Nombre de voix	
104 524 voix	
Pouvoirs reçus hors-délais	A déduire en application de l'article 12
2 743	32 487
TOTAL DE VOIX POUR LE VOTE	
69 294	

L'an 2021, le 15 juin à 20H30, l'assemblée de propriétaires extraordinaire dûment convoquée le 5 mai 2021 s'est réunie dans la salle Malesherbes de Maisons-Laffitte sous la présidence de Monsieur François LEJEALLE, Président de l'ASA du Parc de Maisons-Laffitte.

La liste d'émargement est disponible au bureau de l'ASP, 13 avenue Cuvier, Maisons-Laffitte.

LISTE DES DELIBERATIONS

2021-1 : Modification des statuts de l'ASP
2021-2 : Proposition d'amendement Jacques Myard

Transmis pour contrôle de légalité le 08 juillet 2021*

**Le Tribunal Administratif de Versailles peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa publication.*



Règles de convocation

La convocation a été distribuée aux propriétaires le 5 mai 2021. Adressée par le Président et les membres du Conseil Syndical, elle contenait l'indication du jour, de l'heure, du lieu et l'ordre du jour de la séance.

La date limite de réception des pouvoirs était fixée au 10 juin 2021.

Quorum et ouverture de séance

Le nombre de voix représentées étant de 105 160, il est égal à plus de la moitié des voix de l'Association, quand bien même elles ne peuvent s'exprimer en application de l'article 12.

Monsieur Lejealle, en qualité de Président de l'ASA du Parc de Maisons-Laffitte, préside l'assemblée extraordinaire ouvre la séance à 20h30 et rappelle l'ordre du jour :

1. Vote pour l'approbation de la modification des Statuts de l'ASP
2. Echange avec les associés

Le Président indique à l'Assemblée que Monsieur le Maire, Jacques Myard, a fait une demande d'amendement de l'article 22.2 du projet de modification des Statuts. L'ordre du jour devant être communiqué au moins 15 jours avant la tenue de l'assemblée, il était impossible, légalement, de modifier le dit ordre du jour. Cependant, comme tout associé, Monsieur le Maire a un droit à l'amendement et c'est à ce titre qu'il sera proposé aux associés de voter pour ou contre cet amendement en fin d'Assemblée.

Choix concernant le vote à scrutin secret

L'ensemble des votes a lieu au scrutin secret.

Présentation des grandes modifications présentes dans les nouveaux Statuts

A la question pourquoi avoir révisé les statuts, la réponse tient en trois points :

- Une mise en conformité : notre autorité de tutelle, la Préfecture des Yvelines, nous a demandé de réviser les statuts suite à un arrêt du Conseil d'Etat du 20 mars 2015 qui entachait d'illégalité l'article 31.c des statuts existants. Il s'agit également d'être en parfaite conformité avec les textes régissant les ASA en France : l'ordonnance n° 2004-632 et le décret n°2006-504.
- Modernité : La pandémie a révélé un certain nombre de lacunes dans les statuts existants, notamment la possibilité d'organiser les assemblées par correspondance ou par voie dématérialisée
- Toilettage : Certaines formulations et/ou expressions n'étaient plus adaptées au langage actuel, des anomalies et des contre-sens subsistaient, ...



Le Président rappelle également qu'un document très précis a été transmis à tous les associés. Sur ce document, nous avons fait ressortir trois types de modifications :

- En bleu : les articles directement issus de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004
L'ASP n'a pas d'autres choix que de les intégrer.
- En vert : les articles directement issus du décret n°2006-504 du 3 mai 2006
L'ASP n'a pas d'autres choix que de les intégrer.
- En ocre : modifications des statuts, réalisées avec un juriste spécialiste des Associations Syndicales Autorisées (ASA) ainsi que la Préfecture des Yvelines.

Le Président revient ensuite sur les quatre grands changements que comportent les statuts.

Tout d'abord la suppression de l'article 31.c. Cette suppression se justifie par l'article 4 de l'arrêt du Conseil d'Etat n°360019, du 4 mars 2015 qui stipulait « *L'arrêté du préfet des Yvelines du 20 mars 2008 est annulé en tant qu'il approuve les deuxième et troisième alinéa du c du 1 de l'article 31 des statuts de l'association syndicale autorisée du parc de Maisons-Laffitte.* ». De fait, l'article 31.c des statuts de 2008 est entaché d'illégalité. La Préfecture a demandé à l'ASP de le retirer. Les dispositions de l'article 31.c seront intégralement reprises dans une délibération du conseil syndical. Cette suppression ne signifie pas un changement du mode de calcul de la redevance.

Ensuite, la modification de la répartition des voix des associés pour l'assemblée des propriétaires. Avant les changements, le système calqué sur le calcul de la redevance prenait en compte la valeur foncière et la surface de la parcelle, or la valeur foncière des biens change chaque année (elle nous est communiquée par les impôts fonciers de Versailles au mois de décembre). Les propriétaires ne pouvaient donc pas connaître leur nombre de voix car le calcul était complexe. Le nombre de voix attribué à une propriété changeait d'une année à l'autre, même si la valeur foncière du bien ne changeait pas. Le nombre de voix étant limité à 200 000 pour l'ensemble du Parc ; c'est la répartition des voix qui évolue en fonction de la valeur foncière de l'ensemble des biens immobiliers. Avec le nouveau calcul, l'attribution du nombre de voix se fait selon la surface de la propriété : le nombre de voix est immuable pour chaque propriété tant qu'elle gardera son intégrité. Aussi $10\text{m}^2 = 1$ voix, l'arrondi se faisant au nombre entier supérieur ($<10\text{m}^2 = 1$ voix). Par ailleurs, en cas de copropriété : la surface de la parcelle est répartie entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes.

Troisièmement, nous avons inscrit la possibilité de procéder au vote par correspondance, d'organiser une réunion dématérialisée ou encore d'avoir recours à la consultation écrite. Pour le vote par correspondance : les bulletins de vote annexés à la convocation, le système de double enveloppe afin de garantir le secret du scrutin sera utilisé et les enveloppes de vote seront dépouillées après le vote en réunion. Pour la réunion dématérialisée : sur décision du syndicat, l'assemblée peut se réunir par voie dématérialisée, les modalités de participation et de vote sont fixées par le syndicat. Enfin, pour la consultation écrite : sur décision du syndicat, une consultation écrite des associés peut être faite, un courrier recommandé avec avis de réception sera envoyé à tous les membres et les réponses de chaque membre annexées au procès-verbal.



Et enfin, il est à présent possible et légal de tenir des conseils syndicaux par voie dématérialisée. Par ailleurs, nous avons souhaité régulariser une situation de fait : l'envoi des convocations par voie dématérialisée à l'ensemble des membres du conseil. De plus, une réunion se tiendra tous les trois mois.

Il est demandé à l'assemblée réunie en session extraordinaire d'approuver les modifications des statuts telles que présentées dans le document joint à la convocation :

Après avoir délibéré, l'assemblée extraordinaire, à la majorité, avec

58 233 voix POUR

10 455 voix CONTRE (*dont deux bulletins où les mentions écrites « pour » et « contre » étaient rayées et sur lesquels la mention « contre » a été inscrite à la main*)

37 voix BLANC

APPROUVE les modifications des statuts telles que transmises avec la convocation.

DELIBERATION AGE n°2021-1 : Approbation des modifications des statuts

Présentation de la proposition d'amendement Jacques Myard

Le président présente la demande de Monsieur le Maire qui souhaite soumettre au vote l'ajout d'un paragraphe à l'article 22 des statuts : « A ce titre, deux représentants désignés par le conseil municipal participent au Conseil Syndical. »

Lors d'une réunion, Monsieur le Maire a fait la demande de modification des statuts en ce sens. Le Président indique avoir répondu que nous étions « hors-délai », c'est-à-dire que l'ordre du jour doit parvenir au moins 15 jours avant la réunion, comme il l'est très clairement prévu par les textes régissant l'assemblée des propriétaires, ordinaire ou extraordinaire.

Le maire a fait appel aux services de la Préfecture pour faire valoir son droit d'amendement.

Le Président ne souhaite pas ajouter cette mention dans les statuts car cette présence est liée à l'apport de subventions par la municipalité (art. 23 du décret 2006-504), donc circonstancielle et non pas statutaire. Cela ne présume en rien des relations avec les équipes municipales actuelles, qui sont au demeurant excellentes. Cependant, le comportement des futures municipalités vis-à-vis de l'ASP n'étant pas connu, le Président se dit défavorable à l'ajout de la mention citée dans les statuts de l'ASP.

Réponse de Monsieur Le Maire, Jacques Myard

« J'ai appris et découvert, comme vous, le projet de statuts qui est un texte bien écrit et très bien présenté. La présence de conseillers désignés par la municipalité est un usage ancien qui date de mon prédécesseur. Je rappelle que la ville a participé pour 252 610 euros aux dépenses de l'ASP, à savoir 172 000 euros pour la « subvention voirie », 80 000 euros pour la « subvention embellissement » et 610 euros pour la « subvention eau ».



La ville œuvre pour la préservation du Parc notamment avec la politique d'urbanisme. Je vous rappelle que j'ai fait voter un amendement à la loi Duflot mais il est vrai que nous n'avons pas vu le problème des divisions de terrains.

L'ajout de la mention de deux élus désignés par la ville au sein du Conseil avec voix consultative répond à un principe de transparence. »

Il est demandé à l'assemblée réunie en session extraordinaire de se prononcer sur la proposition de Jacques Myard telle qu'elle figure sur le bulletin de vote :

Après avoir délibéré, l'assemblée extraordinaire, à la majorité, avec

11 798 voix POUR, 44 880 voix CONTRE et 1 841 voix BLANC

REJETE la proposition d'amendement de Jacques Myard.

DELIBERATION AGE n°2021-2 : Proposition d'amendement de Jacques Myard

REPONSES AUX QUESTIONS DES PROPRIETAIRES

Liste des questions non exhaustives reçues par courrier ou email avant la réunion de l'Assemblée ainsi qu'une partie des questions posées lors des débats durant la réunion en assemblée.

1. Avec cette nouvelle répartition des voix, il semblerait que les résidents propriétaires en résidence sortent « perdants », ce qui ne semble pas très juste.

Monsieur le secrétaire général, Philippe Alric, explique que seuls deux choix étaient possibles dans le cadre de la mise en conformité des statuts : une répartition des voix selon les contributions aux dépenses ou une répartition des voix selon la surface du bien.

Opter pour une répartition des voix selon la contribution aux dépenses posait plusieurs problèmes : il est impossible pour un membre de l'Association de comprendre à la seule lecture des statuts quel est son nombre de voix, car le calcul est complexe. Or un propriétaire doit connaître, au moment de l'acquisition de son bien dans le périmètre, son nombre de voix. A défaut, il doit pouvoir le calculer simplement muni de son acte de vente et des statuts de l'ASA. Le deuxième inconvénient est que, par le jeu de la réévaluation des valeurs foncières, et du fait d'un nombre total de voix fixe et prédéterminé, le nombre de voix attribué à une propriété change d'une année à l'autre, même si sa valeur foncière ne change pas (par le jeu du partage et de la répartition des 200 000 voix).

Le modèle que nous proposons, l'attribution du nombre de voix en fonction de la surface de la propriété, a l'avantage d'être simple, facile à comprendre et à calculer (10m² = 1 voix). Par ailleurs le nombre de voix sera immuable pour chaque propriété tant qu'elle gardera son intégrité, ce qui sera plus compréhensible pour les propriétaires.

Bien sûr, comme vous le décrivez, les propriétés de grande surface avec une maison de faible valeur vont voir leur nombre relatif de voix augmenter, à l'inverse des propriétés de valeur élevée sur un petit



terrain. Dans la grande majorité des cas les changements seront marginaux et les grands équilibres entre les différents types de propriété seront préservés. Toutefois, il est clair que l'ASP cherche, du mieux qu'elle peut à promouvoir les grandes propriétés et surtout, les espaces arborés et végétalisés.

2. Pourquoi avoir supprimé la date du cahier des charges dans l'article 1^{er} des nouveaux statuts ?

S'il est envisageable de modifier le cahier des charges, notamment d'en accroître la portée, les mentions originelles de ce dernier ne saurait disparaître. Le Cahier des Charges peut être amené à évoluer, notamment dans une version plus contraignante et c'est dans cette optique que nous avons supprimé la mention du « 1834 ». Le Cahier des Charges de Jacques Laffitte est, et demeure, un texte fondateur de l'ASA du Parc de Maisons-Laffitte.

3. Existe-t'il plusieurs versions du Cahier des Charges ?

Non, à ce jour seule la version originale de Jacques Laffitte de 1834 existe.

4. Pourquoi avoir rajouté la mention permettant une rémunération des syndicats ?

Nous avons supprimé la mention que les fonctions de syndicats ne comportent aucune rémunération. Cette suppression ne signifie pas que les syndicats seront rémunérés.

Seule l'assemblée des propriétaires peut décider de verser une indemnité aux syndicats et en fixer le montant. Pour des raisons pratiques, la suppression de cette mention évitera de devoir réformer les statuts si l'assemblée décide de rémunérer les syndicats à l'avenir.

L'article 19 ne fait que répondre aux exigences légales. Il s'agit d'une simple mention des dispositions du décret. Cet ajout ne changera donc rien, les syndicats resteront bénévoles.

Ceci étant vu les critiques et les attaques reçues, les responsabilités encourues et la charge de travail, il ne sera peut-être pas exclu à l'avenir d'envisager de rémunérer la fonction de président si on souhaite en trouver un !

5. Une information plus importante sur la modification des statuts aurait dû être transmise en amont, et n'aurait pas dû être mise au vote avant discussions et échanges.

Tout a été fait dans les règles et de manière parfaitement légale.

Après la demande de notre autorité de tutelle, la Préfecture, le conseil syndical s'est réuni à plusieurs reprises afin d'élaborer ce projet, lequel a ensuite été transmis pour relecture à la Préfecture, à un avocat spécialiste du droit public et plus précisément des ASA ainsi qu'à notre prestataire ASA Info. Des modifications ont été faites en conséquence et le projet vous a été proposé, sous un format qui a été pensé pour être clair et lisible de tous.

Dès réception, il vous était possible - et certains l'ont fait - de nous faire parvenir (par mail, par courrier, par téléphone ou en venant au bureau de l'ASP) vos questions ou éventuelles interrogations. Notre personnel administratif a, jusqu'au jour de cette assemblée, répondu à toutes les demandes qui se sont présentées.



6. Ces nouveaux statuts permettent-ils d'envisager la création d'une ferme ou d'un site de méthanisation dans le Parc ?

Il faut bien comprendre que les statuts de l'ASP constituent l'ensemble des dispositions relatives aux modalités de fonctionnement interne de l'association. Si l'ASP reste libre dans la rédaction, les obligations prévues par la loi ou le décret en termes de contenu des statuts sont très précises. Doivent ainsi figurer les éléments identifiant l'ASA (nom, objet, siège, périmètre), les modalités de fonctionnement de ses organes que sont l'Assemblée des propriétaires, le syndicat (ou conseil syndical), le Président et le vice-Président, les dispositions financières et enfin les interventions de l'ASA (commission d'appel d'offres, réalisation d'ouvrage).

Pour répondre à la question, l'installation d'un site de méthanisation pose un réel problème de nuisance dans le Parc. Or le sujet des nuisances est très précisément abordé dans le cahier des charges de Jacques Laffitte qui s'applique à tous les propriétaires en son point 6. « *De ne pouvoir former ou laisser former par des locataires ou sous locataires, soit du terrain vendu, soit des constructions à y élever, aucun établissement insalubre, des usines, des manufactures, des exploitations, un commerce, ni industrie, ni en un mot, exercer un état quelconque, pouvant nuire, soit par le bruit, soit par l'odeur.* »

Monsieur le Maire Jacques Myard, indique avoir eu l'idée il y a bien longtemps et qu'à ce titre, il travaille sur un projet avec le SIAAP (le Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne). Il précise également qu'il y avait effectivement une ferme avenue de Turenne, il y a bien longtemps, ce qui rend possible le projet. D'autre part, il indique qu'il existe des projets de ferme écologique dans l'appel à projet pour l'hippodrome.

7. Pourquoi avoir ajouté la mention « l'acquisition de biens immobiliers en rapport avec les missions de l'ASP » à l'article 27 des nouveaux Statuts ? N'est-ce pas une manière déguisée de régulariser une situation de fait, à savoir l'acquisition du Rond Boileau sur fonds propres tel que vous l'avez annoncé dans le Parc Actualité n°87 ?

Tout d'abord, l'acquisition du Rond Boileau s'est faite en toute légalité et en toute transparence. Le processus d'acquisition applicable aux ASA a été respecté. Le Président indique d'ailleurs l'avoir longuement expliqué dans son discours introductif de l'Assemblée ordinaire des propriétaires. L'achat d'un terrain est un moyen d'action de l'ASA, lui permettant de réaliser son objet social. A ce titre, et nous l'avons dit à maintes reprises, l'ASP s'engage à ce que le Rond Boileau soit un lieu aménagé pour l'agrément de tous, conformément à l'article 2.1 des statuts, dans le respect de toutes les dispositions réglementaires en vigueur, notamment les dispositions du Plan local d'urbanisme (PLU), dans sa zone Na, zone dite naturelle.

Par ailleurs, il convient de préciser que les nouveaux statuts ne font que préciser la loi : à savoir qu'acheter est une compétence de l'ASA et non un moyen. L'article 5 de l'ordonnance 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires indique : « *Les associations syndicales de propriétaires peuvent agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer*



ASP

Association syndicale autorisée du parc de Maisons-Laffitte

sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues selon le cas aux articles 8, 15 ou 43. ».

Documents présentés :

Une lettre relatant les motivations derrière les modifications statutaires a été transmise à tous les associés avec les convocations. De même, un document présentant la nouvelle rédaction proposée comparée à l'ancienne avait été envoyé avec la convocation à chaque membre.

Une présentation a également été projetée, listant les « grands changements » de cette nouvelle version.

Enfin, l'article 22 des nouveaux statuts a été projeté, dans sa version telle qu'elle figure sur le document transmis par l'ASP, et dans sa version proposée par Monsieur le Maire Jacques Myard.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Président lève la séance à 22h15.

A Maisons-Laffitte, le 08 juillet 2021

Le Président

François LEJEALLE