



---

# PROCES VERBAL

---

Registre des délibérations

Association Syndicale Autorisée du Parc de Maisons-Laffitte

---

**ASSEMBLEE DES PROPRIETAIRES ORDINAIRE DE  
L'ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE DU PARC DE MAISONS-LAFFITTE  
DU MARDI 15 JUIN 2021 à 19H00**

<b>Nombre de rôles émis</b>	
3 278	
<b>Nombre total de voix</b>	
200 000	
<b>QUORUM</b>	
<b>Nombre de voix</b>	
103 672 voix	
<b>Pouvoirs reçus hors-délais</b>	<b>A déduire en application de l'article 12</b>
2 743	32 487
<b>TOTAL DE VOIX POUR LE VOTE</b>	
68 442	

L'an 2021, le 15 juin à 19h00, l'assemblée de propriétaires 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

AGO 2021-1 : Approbation des rapports moral et financier 2020

AGO 2021-2 : Election des membres du Conseil Syndical

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 de 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 présentes et représentées étant de 104 517, 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 ouvre la séance à 19h15 et rappelle l'ordre du jour :

1. Allocution du Président
2. Vote sur la gestion et les comptes annuels 2020
3. Election au scrutin de liste des syndics

### **Choix concernant le vote à scrutin secret**

L'ensemble des votes a lieu au scrutin secret.

### **Allocution du Président : l'acquisition du Rond Boileau**

Sur sa demande, la parole est donnée à madame Amélie Thérond Keraudren qui propose d'ajourner l'assemblée générale extraordinaire et conteste la légalité de l'achat du Rond Boileau par l'ASP.

Le président prend ensuite la parole.

Je vous remercie d'être venus nombreux ce soir malgré les conditions encore contraignantes que nous connaissons en raison de la crise sanitaire.

La tenue de notre assemblée d'abord envisagée dans le hall des parieurs de l'hippodrome, grâce à l'amabilité de France Galop que je remercie ici vivement, est devenue très récemment impossible, suite à la visite d'une commission de sécurité qui a déclaré le lieu inapte à recevoir du public.

Fort heureusement monsieur le Maire a eu la possibilité et la gentillesse de mettre la salle Malesherbes à notre disposition pour nous dépanner, et je l'en remercie.

Notre réunion de ce soir comporte donc l'assemblée générale ordinaire des propriétaires, suivie d'une assemblée générale extraordinaire consacrée au projet de révision des statuts de notre association.



Notre dernière assemblée n'est pas très ancienne puisqu'elle remonte à fin septembre 2020, et je n'ai pas de commentaire spécifique à faire sur l'activité de routine et la situation de l'ASP depuis cette date à l'exception d'un point particulier, à mes yeux très important.

Je veux parler de l'acquisition par l'ASP des parcelles du Rond Boileau appartenant à France Galop, qui mérite de vous donner des explications détaillées. France Galop a souhaité céder ce site dans le cadre de la restructuration du Centre d'Entraînement. Cet achat signé le 10 mars 2021 n'est pas un acte banal pour notre association et mérite quelques explications.

Ce site couvre une surface totale d'environ 7 hectares, dont environ 3 hectares appartiennent à l'ASP (anciennes avenues et réserves) et 4,4 hectares à France Galop répartis sur 4 parcelles. Il comporte des pistes en sable pour les chevaux et une zone plus boisée.

Dans le cadre du PLU, il est situé en zone Na, non constructible.

De ce fait et en raison de cette imbrication des propriétés il est apparu évident pour l'ASP et pour France Galop que la meilleure solution était que les parcelles de France Galop soient vendues à l'ASP.

Nous avons alors vérifié que l'ASP avait le droit de faire cette acquisition et avait les ressources financières pour le faire.

Toute ASA a, en vertu de l'article 5 de l'ordonnance de 2004 la capacité d'acquérir un bien. En effet, « *Les associations syndicales de propriétaires peuvent agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues selon le cas aux articles 8, 15 ou 43.* »

Il n'est donc pas nécessaire que cela figure explicitement dans les statuts, et à l'inverse, les statuts n'interdisent pas nommément l'acquisition de biens fonciers ou immobiliers.

Cette acquisition n'est pas contraire à l'objet social de l'ASP (« *ainsi que tous aménagements favorisant l'agrément de tous* »). Acheter n'est pas un objet en soi mais un moyen d'accomplir l'objet social en préservant l'environnement du Parc et le cadre de vie des associés

Ces points nous ont été confirmés par un mail de la préfecture de novembre 2020 indiquant que ni les textes en vigueur (ordonnance et décret) ni les statuts de l'ASP ne constituaient un obstacle à l'acquisition des parcelles du Rond Boileau.

La décision d'acquérir un bien fait partie des compétences générales du Conseil Syndical (Syndicat dans le langage des textes administratifs) comme indiqué dans l'article 18 alinéa 2 de l'ordonnance 2004-632 et ne nécessite pas l'accord de l'assemblée des propriétaires : « *Sous réserve des attributions de l'assemblée des propriétaires, le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association syndicale autorisée.* »

Concernant la valeur du bien, il a été estimé par un géomètre expert à 223 000 €. Comme la loi nous y oblige pour une acquisition supérieure à 180 000€, nous avons soumis cette estimation à l'administration des Domaines qui a validé ce montant.



Pour le financement nous avons possibilité de contracter un emprunt, de demander une ligne de trésorerie à la banque ou de payer comptant sur nos fonds propres. C'est cette dernière solution, la plus simple, qui a été retenue en raison du bon niveau de notre trésorerie.

Je tiens à remercier vivement ici France Galop pour avoir permis de mener à bien cette transaction.

Pourquoi acheter le Rond Boileau ? Comme je vous l'ai déjà montré, les parcelles appartenant à France Galop étaient imbriquées avec nos propres terrains (anciennes avenues et réserves) et l'idée était de constituer une nouvelle réserve foncière d'un seul tenant, non constructible, et ouverte à tous pour la promenade et l'équitation.

Mais la raison à mes yeux la plus importante était d'assurer une protection complète et définitive de ce site, notamment vis-à-vis du risque d'urbanisation à long terme. En effet rien ne dit que dans quelques années ou dizaines d'années, sous la pression foncière et immobilière, le PLU ne sera pas modifié pour rendre ces parcelles constructibles. Elles seront mieux préservées par l'ASP qu'entre les mains d'autres propriétaires privés.

Nous allons d'ailleurs étudier les possibilités de classement de ce site, au même titre que les réserves pour en assurer une protection solide et pérenne.

Vous pourrez bien sûr poser toutes vos questions à ce sujet en fin de réunion.

Je terminerai ce propos préliminaire en remerciant vivement une nouvelle fois tous les salariés et tous les syndicats de l'ASP pour leur assiduité, leur motivation, leur efficacité et le travail effectué au cours de ces derniers mois.

Je vous propose donc de passer maintenant à la présentation des rapports d'activités des différentes commissions

### **Approbation des rapports moral et financier de l'exercice 2020**

Les syndicats rapporteurs des commissions voirie et circulation, communication, environnement et développement durable, activité hippique, urbanisme, espaces verts et administration générale, sécurité et juridique, présentent les rapports annuels respectifs, joints à la convocation dans le Parc Actualité n°88.

Le Président présente le rapport financier de l'année 2020 qui était joint à la convocation dans le Parc Actualité n°88.

Il est demandé à l'assemblée d'approuver les rapports moral et financier de l'exercice 2020.



Après avoir délibéré, l'assemblée des propriétaires, à la majorité,  
avec 67 862 voix POUR, 80 voix CONTRE, 168 voix NULLES et 109 voix BLANC,  
APPROUVE les rapports moral et financier de l'exercice 2020.

### **DELIBERATION AGO n°2021-1 : Approbation des rapports moral et financier 2020**

#### **Election des membres du Conseil Syndical**

Cette année, cinq mandats de membres titulaires et deux mandats de membres suppléants sont ouverts pour pourvoir au renouvellement par tiers des membres du Conseil Syndical.

Les propriétaires suivants ont présenté leur candidature pour un mandat de syndic titulaire :

- Monsieur Frederic Certain
- Monsieur Jean-Jacques Chiozzi
- Madame Nathalie Passedouet
- Monsieur Jean-Luc Pottier
- Madame Sandra Ta-Ngoc

Les propriétaires suivants ont présenté leur candidature pour un mandat de syndic suppléant :

1. Madame Patricia Butel
2. Monsieur Pierre Liebaert.

Les candidatures présentées étant conformes à l'article 20 des statuts de l'ASA (Association Syndicale Autorisée) du Parc de Maisons-Laffitte, elles sont regroupées sous la « Liste ASP ».

Il est demandé à l'assemblée d'élire au scrutin de liste sans panachage les membres du Conseil Syndical :

Après avoir délibéré, l'assemblée des propriétaires, à la majorité,  
avec 66 661 voix POUR, 168 voix CONTRE et 1 390 voix BLANC,

APPROUVE la « liste ASP ».

Membres élus en tant que syndic pour un mandat de 6 ans : Monsieur Jean-Jacques Chiozzi, Monsieur Jean-Luc Pottier, Madame Sandra Ta-Ngoc et Monsieur Frederic Certain.

Madame Nathalie Passedouet est élue pour un mandat de 4 ans.

Sont élus en tant que syndics suppléants : Madame Patricia Butel et Monsieur Pierre Liebaert.

### **DELIBERATION AGO n°2021-2 : Election des membres du Conseil Syndical**



## **REPONSES AUX QUESTIONS DES PROPRIETAIRES**

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

- 1. Des élagages très drastiques ont été pratiqués sur l'une des plus grandes propriétés privées (angle des avenues Desaix, Vergniaud, Wagram et Benjamin Contant). De nombreux propriétaires se sont manifestés aux bureaux de l'ASP, ainsi que pendant l'Assemblée, inquiets de connaître les projets qui y seront réalisés.**

Aucune division n'est prévue sur cette parcelle. Le nouveau propriétaire a été reçu par le Président ainsi que le régisseur afin de présenter son projet. L'habitation existante sera rénovée et transformée en appartements, le parc sera lui réaménagé. C'est dans cette optique que les tailles d'éclaircies, certes sévères, ont été réalisées sur les arbres de la propriété.

Le maire-adjoint délégué à l'urbanisme, Monsieur Serge Godaert, précise que l'ensemble des documents relatifs aux constructions et aménagements sont en cours d'instruction au service de l'urbanisme.

Le maire, Jacques Myard, précise que la surface minimale des terrains a été oubliée dans la *Loi Duflot*. Il faut bien comprendre que ces grandes propriétés sont très attractives pour les promoteurs, et souvent, les ayant-droits et héritiers cèdent à la pression.

- 2. Pourquoi le Vésinet semble-t-il mieux protéger que le Parc de Maisons-Laffitte ?**

Jacques Myard indique que le Vésinet a gardé, dans son PLU, la surface minimale pour construire, ce qui selon lui est illégal. Les maires perdent chaque année du pouvoir, notamment en ce qui concerne l'urbanisme et les constructions. Il ne peut rien faire pour protéger les plus grandes propriétés.

- 3. Que compte faire l'ASP du Rond Boileau ?**

Le Rond Boileau est situé dans une zone qualifiée de « zone naturelle » dans le PLU. Cet espace sera accessible aux résidents du Parc. Rien n'est encore totalement défini. L'idée est de permettre la cohabitation entre les piétons et les chevaux de selle qui pourraient venir utiliser l'espace hippique déjà aménagé.

Aujourd'hui une clôture existe, et l'ASP souhaite la laisser tel que en créant une ou plusieurs ouvertures respectivement pour les piétons et les cavaliers.



**4. Pourquoi ne pas utiliser la notion de patrimoine forestier qui caractérise complètement l'ensemble du Parc : les réserves, mais également les arbres d'alignement ?**

Le Président indique ne pas connaître les règles régissant le patrimoine forestier et le contexte réglementaire qui permet l'application d'une telle protection.

Le maire-adjoint délégué à l'urbanisme, Monsieur Serge Godaert, rappelle l'importance de la propriété privée en France et précise qu'il est « interdit d'interdire ». A ce titre, le classement du Parc en patrimoine forestier semble impossible. La ville constitue une « Charte de l'arbre » pour laquelle seront mises en place des tables rondes auxquelles seront conviés tous les résidents de Maisons-Laffitte.

**5. L'ASP a-t-elle prévu une campagne de sensibilisation pour limiter les crottes de chiens sur la voirie et les banquettes, qui semble se multiplier chaque année ?**

Le Président rappelle que le Maire est seul responsable de la salubrité publique. La municipalité est parfaitement compétente pour prendre des arrêtés pouvant sanctionner les propriétaires de chiens qui ne ramassent pas. En cas de non-respect de l'interdiction, l'infraction est passible d'une contravention de 1ère classe. L'amende pour déjection canine est donc fixée à 35 euros le plus souvent, mais les communes sont libres de fixer le montant. La loi sur la déjection canine recommande à tous les citoyens d'envoyer une lettre recommandée avec accusé de réception à votre Maire pour signaler cette incivilité et demander à ce que cela cesse.

**6. A qui revient la compétence de création de piste cyclable dans le Parc ? Pourquoi la piste cyclable avenue Eglé ne se prolonge-t-elle pas jusqu'au bout de l'avenue, vers le fond du Parc ?**

L'ASP n'est pas favorable à la matérialisation des pistes cyclables dans le Parc et ce, afin de favoriser le « vivre ensemble » et le partage des voies entre les différents utilisateurs (piétons, vélos, trottinettes, chevaux...). L'idée est avant tout de réduire de plus en plus les vitesses pour arriver à l'objectif des 30 km/h dans tout le Parc.

Cela est également lié au stationnement dense et souvent anarchique dans le Parc, qui s'explique en partie par l'absence de parking en ville, repoussant les automobilistes dans le Parc. Le problème est plus complexe qu'il n'y paraît mais d'une manière générale, le Conseil Syndical n'est pas favorable à la création de voies exclusives à tel ou tel mode de circulation.

**7. Pourquoi certaines banquettes ne sont toujours pas tondues alors que nous sommes à la mi-juin ?**

Chaque année, la priorité est donnée aux carrefours (intersection d'avenues) afin de ne pas entraver la visibilité des automobilistes. Cette année, la campagne de tonte a commencé avec un peu plus de 15



jours de retard à cause des intempéries. Il faut bien comprendre que les équipes ont plus de 120 km de banquettes à tondre ainsi que certaines réserves à faucher : cela ne peut se faire en quelques jours !

L'équilibre est dur à trouver : il faut commencer par un bout et finir par un autre. L'avancée de la tonte n'est pas linéaire afin de ne jamais favoriser une partie du Parc plus qu'une autre. Il faut aussi gérer les volontés de chacun : les résidents qui veulent laisser les herbes folles le plus longtemps possible et ceux qui veulent une banquette « à ras ».

**Documents présentés :**

Les rapports moral et financier de l'exercice 2020 ont été joints à la convocation, puis projetés sous forme d'un power-point pendant la lecture des rapports.

Un plan indiquant les limites du Rond Boileau a également été projeté en séance.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Président lève la séance à 20h30.

A Maisons-Laffitte, 08 juillet 2021

**Le Président**

**François LEJEALLE**