



NOTE D'INFO N° 20 – 15 SEPTEMBRE 2015

L'ACTION DE NOTRE SYNDICAT DEPUIS 2007

Lors de la prochaine Assemblée des Propriétaires vous choisirez entre plusieurs listes de candidats pour le renouvellement d'un tiers du syndicat.

C'est l'occasion pour le syndicat actuel, en mettant en perspective les actions menées ces dernières années, de rappeler le contexte et l'état d'esprit avec lesquels tous ses membres ont travaillé.

C'est l'objet de cette note.

Préambule

Lorsque nous avons été élus en 2007, nous avons choisi de poursuivre l'action de nos prédécesseurs en nous appuyant sur leurs réflexions. Il nous semblait agir ainsi dans l'intérêt commun de l'ensemble des membres de l'ASA.

Cette démarche concernait principalement quatre sujets majeurs :

- la rédaction des nouveaux statuts
- l'élaboration de la Base de répartition des dépenses
- le projet de rénovation des VRD
- le curage du ru

C'est ce que nous avons fait dans le cadre juridique qui s'impose à nous, selon les dispositions réglementaires qui régissent les ASA, et dans le souci d'accomplir notre mission que définit l'article 4 de nos statuts: *" l'association a pour but de gérer et administrer le Domaine en vue de le maintenir toujours en bon état de propreté et d'entretien et de lui conserver son caractère de Domaine privé ainsi que l'esthétique du parc qu'il possède actuellement."*

Nouveaux statuts et Base de répartition des dépenses

Les précédents syndicats avaient regroupé une réflexion sur la refonte des statuts et la Base de répartition des dépenses au sein d'une même commission dénommée "Commission de révision des statuts". La première réunion de cette commission a eu lieu le 19/06/2001. Ses réflexions se sont étalées sur six ans.

1. La révision des statuts

En juillet 2004 est intervenue l'ordonnance sur les ASA, complétée par le décret d'application de mai 2006, qui imposait la mise en conformité de nos statuts avec les nouvelles dispositions réglementaires avant le 3 mai 2008.

C'est dans ce contexte que nous avons finalisé le travail de la commission. Cela a débouché sur l'adoption de nouveaux statuts approuvés par l'Assemblée des Propriétaires du Domaine de Grandchamp le 15/03/2008.

Ce texte a été attaqué devant le Tribunal Administratif de Versailles par des propriétaires. Hors la disposition concernant la représentation des copropriétés annulée par le Tribunal Administratif (qui a fait l'objet depuis de la modification de l'article 6 des statuts) ces propriétaires ont été déboutés successivement par jugement du Tribunal Administratif (17/03/2011) et arrêt de la Cour d'Appel de Versailles (11/04/2013). Ces actions en justice sont arrivées à leur terme (le Conseil d'État n'a pas été saisi), nos statuts sont donc définitifs.

2. La Base de répartition des dépenses

Pour la Base de répartition des dépenses, nous aurions pu nous en tenir à la règle utilisée depuis la constitution de l'ASA en 1929, et qui était juridiquement sécurisée. D'ailleurs, les propriétaires qui avaient fait un recours contre cette Base auprès du Tribunal Administratif ont été déboutés (jugement du TA du 18/12/2009).



Cependant, la réflexion menée par nos prédécesseurs, qui concernait la situation de certaines propriétés périphériques qui ne bénéficiaient pas de l'ensemble des services rendus par l'ASA, nous a paru justifiée et nous l'avons poursuivie par la notion de classes de propriétés, ces classes reflétant l'intérêt aux missions.

La Base de répartition votée a également conservé le critère de la surface de terrain, critère dont le maintien avait été validé par la commission.

Cette Base fait l'objet, depuis 2008, de contentieux répétés de la part de membres de l'ASA, y compris de propriétaires bénéficiant d'exonération.

Le Tribunal Administratif a rejeté les requêtes de l'ensemble des requérants (31/03/2011).

Certains ont fait appel: la Cour d'Appel administrative de Versailles s'est déclarée incompétente et a transmis le dossier au Conseil d'État.

Le Conseil d'État, par deux arrêts rendus le 6/03/2015, a annulé les jugements du Tribunal Administratif, les considérant comme insuffisamment motivés. Le TA doit donc se prononcer à nouveau sur ce dossier.

Le projet de rénovation des VRD

Cela fait de nombreuses années que le syndicat de l'ASA cherche à améliorer les Voies et Réseaux Divers du Domaine :

- En 2002, l'Assemblée a refusé le projet d'enfouissement des câbles et d'un nouvel éclairage qui était soumis à son vote.
- En 2004, un projet de rénovation des collecteurs d'assainissement était adopté par l'Assemblée, sous réserve d'obtenir une subvention de l'Agence de l'Eau. Nous n'avons pas obtenu cette subvention et, en conséquence, seules les interventions nécessaires et obligatoires ont été réalisées.
- Devant nos difficultés à concrétiser des travaux proposés "au fil de l'eau", sans vision globale, il était évoqué par le précédent syndicat, à l'Assemblée 2006, que *" la solution la plus rationnelle pour la réalisation des travaux dans notre voirie consisterait à réaliser toutes les opérations nécessaires dans chaque allée et avenue en un seul et unique chantier "*.

C'est dans cette optique que le syndicat a mené ce projet, toujours après approbation de l'Assemblée.

Malheureusement, la crise bancaire de 2008 a totalement modifié les paramètres financiers (montant, durée, taux des emprunts nécessaires), ce qui a rendu le projet irréaliste.

Le syndicat travaille actuellement sur une nouvelle orientation.

Le curage du ru

Par son jugement du 17/02/2005, le Tribunal Administratif a annulé l'arrêté du préfet relatif au rôle ayant servi à l'appel des fonds nécessaires pour le curage du ru effectué en 2001.

Depuis, le syndicat avait laissé le sujet en instance.

Le syndicat actuel a alors entamé, à travers un groupe de travail, une réflexion pour l'élaboration d'une Base de répartition spécifique aux dépenses de curage, en tenant compte des considérants du Tribunal de Versailles.

Il est en effet nécessaire pour l'ASA de se doter d'une telle Base de répartition afin d'assurer sa mission de coordination énoncée dans son objet:

"... D'entretenir en bon état de curage et de propreté la rivière traversant le Domaine "

Ce travail, long et laborieux a débouché sur la Base de répartition adoptée par le syndicat le 4/07/2012.

En application, l'ASA a émis, le 13/11/2012, un rôle pour le recouvrement des dépenses de curage du ru de 2001 (19.392,56€), qui, jusqu'à cette date, étaient restées supportées irrégulièrement par l'ensemble des propriétaires de l'ASA et non par ses seuls riverains. Il fait l'objet d'un recours de la part d'un propriétaire riverain auprès du Tribunal Administratif de Versailles.

Cependant le curage du ru est une nécessité qui s'impose à l'ASA.

Le ru n'a pas été curé depuis 14 ans !

C'est la raison pour laquelle le syndicat a lancé un appel d'offres auprès de sociétés spécialisées en novembre 2014. L'ASA a préparé un rôle à cet effet. Toutefois ce rôle a été annulé ; en effet, compte tenu de la position de nos autorités de tutelle qui préconisent des procédures administratives différentes de celles que le syndicat avait retenues, nous avons décidé de surseoir à cette opération.



Conclusion

En conclusion de ce compte-rendu de la gestion du syndicat, il convient de revenir sur l'aspect essentiel du devenir de l'ASA.

Depuis sa création la question de la dissolution de notre ASA et de la reprise du Domaine par la commune a été soulevée plusieurs fois en Assemblée des Propriétaires. Un tel questionnement est lié en général à la mise en évidence de la nécessité d'engager des travaux importants, ce qui n'est bien sûr pas neutre pour les propriétaires.

L'Assemblée a toujours voté en faveur du maintien du caractère privé du Domaine.

Nous rappellerons que la dernière évocation de ce sujet est récente. Elle date de 2006. A la question posée sur ce thème en Assemblée, vous avez décidé une nouvelle fois de ne pas engager de pourparlers avec la commune, et, par conséquent, de rester Domaine privé.

Et c'est dans le respect de ce vote que nous avons inscrit toute notre action.

Le Syndicat

