

Versailles, le **27 JUIN 2022**

Le Préfet des Yvelines

à

Monsieur le Président de l'ASA DU PARC DE MAISONS-LAFFITTE

Objet : Délibération n°2021-32 du 17 novembre 2021 instituant une redevance forfaitaire de mutation.

Vous m'avez télétransmis par l'application ACTES le 18 novembre 2021 une délibération du conseil syndical de l'association autorisant la mise en place d'une redevance forfaitaire de mutation pour toutes les modifications et transferts de propriété, en date du 17 novembre 2021.

Je souhaite vous informer de la fragilité juridique de cette décision.

Une telle redevance instaurée par l'ASA ne ressortit tout d'abord pas de la redevance prévue au 1° de l'article 31 de l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

L'article 7 du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance précise que « *les statuts de l'association syndicale autorisée fixent notamment : 5° Ses modalités de financement et le mode de recouvrement des redevances* ». L'article 51 du décret précise que : « *Lors de sa première réunion et de toute modification ultérieure, le syndicat élabore un projet de base de répartition des dépenses entre les membres de l'association, accompagné d'un tableau faisant état pour chaque membre de la proportion suivant laquelle il contribue et d'un mémoire explicatif indiquant les éléments de ses calculs et assorti le cas échéant d'un plan de classement des propriétés en fonction de leur intérêt à l'exécution des missions de l'association et d'un tableau faisant connaître la valeur attribuée à chaque classe.* »

Dès lors, l'article 35 des statuts de l'ASA, aux points 1, 2 et 3, précise que « *les ressources de l'ASP comprennent : les redevances dues par ses membres, les revenus des biens meubles ou immeubles de l'ASP, les redevances d'occupation du domaine et facilités de circulation, les subventions, les legs, les donations ou les fonds de concours, les produits des emprunts, les produits de cession d'éléments d'actifs, l'amortissement, les provisions et le résultat disponible à la section de fonctionnement, tout autre produit afférant aux missions définies dans les statuts.* »

Le montant des redevances dues par les membres est donc calculé en fonction des caractéristiques de leur propriété selon leur intérêt à l'exécution des missions de l'association. Elles sont établies annuellement.

En l'espèce, la redevance instituée afin de faire peser le coût de l'enregistrement des mutations de propriété sur les seuls propriétaires intéressés aux cessions et successions est forfaitaire, et ne fera pas l'objet d'un versement annuel. Elle est due uniquement en cas de changement de propriétaire.

Il n'est donc pas possible d'assimiler la redevance que vous avez instituée par délibération du 17 novembre 2021 aux redevances visées à l'article 31 de l'ordonnance n°2004-632.

Vous exposez dans votre délibération du 17 novembre 2021 que l'instauration de la redevance est justifiée par la défaillance des notaires qui négligeraient le plus souvent d'informer l'ASA des changements de propriétaires à l'intérieur du parc.

Cependant l'article 3 de l'ordonnance n°2004-632 prévoit que « lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre d'une association syndicale, avis de la mutation doit être donné (...) à l'association qui peut faire opposition (...) pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire », et l'article 4 ajoute que « le président de l'association syndicale tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci ainsi que le plan parcellaire. A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre lui est notifié par le notaire qui en fait le constat. » Le propriétaire vendeur est tenu d'informer l'acheteur.

Cette tâche fait par conséquent partie des obligations légales du notaire . Il paraît ainsi difficilement concevable que cette mission justifie l'instauration d'un produit supplémentaire pour l'association, lequel est sans lien avec la redevance annuelle élaborée par le conseil syndical au titre de l'article 51 du décret.

Il n'appartient pas en tout état de cause aux propriétaires de l'ASA ni aux acheteurs d'un bien situé dans le parc de supporter le coût d'une éventuelle méconnaissance ou manquement d'un notaire ayant eu à connaître de la transaction, qui par ailleurs apparaît hypothétique .

Faire supporter aux seuls vendeurs le coût d'une obligation légale imposée aux notaires relève en conséquence d'une pratique inégalitaire, selon qu'il y aurait ou non nécessité de doubler la tâche du notaire et la légalité de cette redevance instaurée par la délibération du 17 novembre 2021 est très contestable.

Cette délibération pourrait faire l'objet d'un contentieux par la voie d'exception d'illégalité lors de prochaines mutations.

Par conséquent dans un souci de sécurisation de vos actes, je vous invite à procéder à son abrogation en application des dispositions de l'article L.243-2 du code des relations entre le public et l'administration, qui vous fait obligation « d'abroger expressément un acte réglementaire illégal ou dépourvu d'objet ».

Je vous remercie de bien vouloir prendre en considération mes observations et m'informer dans un délai de deux mois de la suite que vous entendez donner à cette affaire.

le Préfet

Pour le Préfet et par délégation
La Sous-Préfète de Rambouillet


Florence GHILBERT

Copie à M.le Maire de Maisons-Laffitte
Copie à M.le Sous-Préfet de St Germain-en-Laye

Tél : 01.39.49.72.79
Mél : veronique.laupies@yvelines.gouv.fr
pref-drcl-urbanisme@yvelines.gouv.fr

1 rue Jean Houdon – 78 010 Versailles Cedex