

Réponses aux questions orales et écrites arrivées hors délai

Question: Quid des piscines dans les jardins?

Réponse: La Mairie ne donnera aucune autorisation pour une construction de piscine dans notre résidence afin de préserver les ressources. Le Comité ne donnera jamais son accord pour qu'un résident puisse commencer les démarches pour la construction d'une piscine. Cette transformation allant à l'opposé de l'Esprit de notre résidence.

Cependant l'article rédigé en l'état ne correspondant pas aux attentes des résidents présents, nous proposerons lors de l'Assemblée Générale le Ordinaire de corriger ce texte en retirant ce NB.

Question: cf 1.11§1 - « La nature, le volume, l'implantation, le style des constructions projetées et leur harmonie avec les lieux environnants devront être rigoureusement conformes à la série des plans d'origine ».

Réponse: « Je crois que c'est un article original au Cahier des Charges qui n'a pas gêné les résidents qui ont voulu faire des vérandas sous tous les Comités qui se sont succédés depuis quarante ans. On ne voit pas pourquoi il les gênerait maintenant. Cet article n'empêche pas les résidents de construire sous réserve qu'ils aient effectué les démarches obligatoires auprès du Comité et de la Municipalité.

Question: Cette lettre n'est pas une question. J'ai juste remarqué que dans ce Cahier des Charges, rien n'avait été changé, si ce n'est que l'arrière est privatif, alors est ce que je peux construire un hangar de 500m2 dans mon jardin?

Réponse: Il n'a jamais été autorisé de construire autre chose que ce qu'il y a dans le Cahier des Charges, en respectant les démarches obligatoires auprès du Comité et de la Municipalité.

Vous insistez sur le mot « privatif », pour nous, cela veut dire que l'on s'interdit de pénétrer sur et dans une propriété sans y avoir été invité par le propriétaire. Mais le propriétaire est responsable civilement et pénalement si des travaux ont été effectués sans les démarches obligatoires.

Le but étant que lors de la signature d'une vente, le propriétaire délictueux ne pourra pas dire que « ...c'est le Comité qui n'a pas fait son travail, il aurait du venir vérifier de lui-même ». Puisque pour qu'il puisse le faire, il doit y être invité. C'est une démarche de bonne foi de la part du vendeur.

Un résident prend la parole: Si on a des voisins « gentils », ils ne diront rien!. On va devoir surveiller Google et comme cela, on pourra dénoncer tous les gens qui font quelque chose!!.

Réponse: « Le voisin ne doit pas être vu comme un voisin « gentil », il faut le voir comme un voisin respectueux et respectable. Le respect ce n'est pas l'observation ou la délation. Le respect c'est dialoguer, écouter.

Maintenant si un résident souffre, à cause de son voisin, d'une gêne fondée et qu'il ne trouve pas d'écoute auprès de ce dernier, il doit venir voir le Comité pour trouver une alternative.»

Question: Concernant l'article 12, au moment de la vente d'une maison, un état des lieux, établi par un syndic avec l'accord du vendeur est transmis à l'acheteur par le notaire chargé de la vente. Quel syndic fait cet état des lieux?

Réponse: Le syndic est un membre du Comité.

Question: Et si le vendeur refuse son accord?

Réponse: Si le vendeur refuse au syndic la visite du bien, nous avons dans le Cahier des Charges: « ...l'acheteur

prendrait sa décision en connaissance de cause en sachant qu'il est en infraction et peut être condamné au civil pour non respect des servitudes.»

Question: Alors si c'est le cas d'une maison qui a été vendue, il y a quelques années et qui présente quelques anomalies, que se passe-t-il?

Réponse: Si ces anomalies nous ont été transmises de façon officielle, nous avons l'obligation de les transmettre au notaire. Dans le cas contraire, je vous invite à revoir la « Charte D'application du Cahier des Charges » présentée au début de la soirée.(cas n°1)

Un résident prend la parole: « Il est de notoriété publique que de nombreuses DAMPIERRE ont eu les celliers alignés sur le mur arrière de la maison et que au niveau administratif, si il y a un litige.... »

Un plan de la résidence émanant des Services du Cadastre est projeté (www.cadastre.gouv.fr)

Marc RENON:« Voici un plan en date du 21 aout 2010 qui nous permet de constater que nous parlons d'un effet minoritaire. Afin que vous puissiez vous rendre compte, les modifications régulières ou irrégulières ont été coloriées en rouge. Il est à noter que même les irrégulières sont relevées par les Services de l'État! »

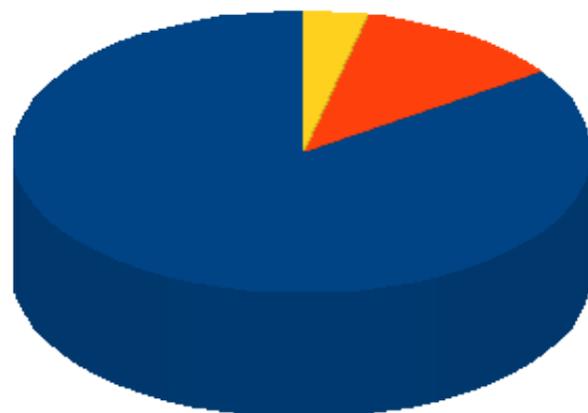
Vincent LARERE: « Nous avons rencontré un cabinet d'avocat qui est spécialisé dans ces questions et qui possède le « Label Habitat ».

On va imaginer qu'une maison soit vendue avec des travaux réalisés sans que le Comité ait été mis au courant. Nous transmettons donc au notaire, le document qui l'informe que le Comité n'a aucune information concernant des modifications effectuées. La maison est vendue. Pendant 18 ans, durée de la prescription, si un voisin se plaint, du jour au lendemain, de cette construction, l'acheteur est obligé de remettre la maison en l'état. Il peut se retourner contre le vendeur pour lui avoir vendu une maison avec un vice caché. Le vendeur est pénalement responsable. C'est une épée de Damoclès placée au dessus du vendeur que de ne pas chercher la régularisation. »

Le Cahier des Charges

est approuvé à 84,5%

93	OUI	84,50%
13	NON	11,80%
4	Abstentions	3,60%



Le comité remercie tous les participants et votants ayant participé à cette soirée hivernale.



Assemblée Générale Extraordinaire Approbation du Cahier des Charges

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 Novembre 2010, présidée par **Gérard SCHRAMBACH**, Président de l'AFUL, commence à 20:30. Messieurs BECK et PERRARD se déclarent volontaires pour être les assesseurs de cette AGE. Le quorum n'étant pas atteint (99 présents et mandats) et en vertu des articles **2.09 §11** et **2.09 §12**, une seconde AGE avec le même objet est reportée ce jour à 21:00. Le 1^{er} vice Président, Vincent LARERE détaille la chronologie de la soirée.

Le Président, **Gérard SCHRAMBACH**, prend la parole:

« Après avoir consulté Monsieur Denis SOUPPE, le service juridique de « La Chambre des Copropriétaires », celui-ci nous a confirmé par écrit que les règles de copropriété ne s'appliquent pas une AFUL!.

Nous avons donc obtenu ce document écrit qui nous confirme que si l'on n'a pas une réglementation à suivre de manière habituelle, notre résidence doit fonder ses règles de vie sur un Cahier des Charges!

Cela veut dire que pour notre propriété, l'ensemble des règles qui nous permettent de vivre ensemble, si possible harmonieusement, sont essentiellement les règles de notre Cahier des Charges. C'est pourquoi nous devons tous y attacher une importance particulière.

Partant de ce constat, nous devons être

particulièrement précis dans

le choix des mots et dans la construction des phrases. Car si il y a sur le même article, une interprétation différente d'une personne à l'autre, il y aura des difficultés dans l'application de cet article.

Il y a un point essentiel : Nous sommes les uns et les autres des adultes, responsables et nous devons TOUS respecter les règles de notre Cahier des Charges sans que le Comité soit là pour nous inciter à le faire....

Il y aura bien sûr quelques résidents qui voudront se faire remarquer et nous serons évidemment plus que vigilants. On peut également et légitimement se poser la question suivante: Est ce que dans le Cahier des Charges, tout est écrit?

Un exemple: Imaginons qu'un résident ait aujourd'hui une passion pour les nains de jardin. Ce résident a deux possibilités : il les installe devant sa propriété pour que les passants les admirent ... mais il n'est pas sûr que ce goût soit partagé! Ou il les installe derrière, dans son jardin! Comme cela il en profite et les passants ne les voient pas....

Cet exemple n'est pas mentionné dans le cahier des charges. Par contre ce document précise ceci : "devant des maisons, seules les plantations de végétaux sont autorisées". Ce résident passionné doit mettre ses décorations à l'arrière. Ce sont des codes que chacun d'entre nous doit et peut respecter.

Je vous remercie de votre attention. »

Adhérent n° 715590 Paris le 01.09.2010

Monsieur,

Suite à notre entretien téléphonique nous vous confirmons qu'une Aful n'est pas soumise aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 mais à la loi 21 juin 1865 du et à l'ordonnance du 1^{er} Juillet 2004. Les statuts de votre association ont dû être élaborés en respect de ces dispositions. Pour la gestion de votre Aful, il faut donc vous référer aux statuts.

Vous souhaitant bonne réception de la présente lettre, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos sincères salutations.

Le service juridique
Denis Souppe

Gérard SCHRAMBACH	Président
Vincent LARERE	1 ^{er} vice Président et Responsable CENTRE DE LOISIRS
Gérard DUBARLE	2 ^{ème} vice Président et Responsable SECURITE (absent)
Jean Paul TISSERAND	Trésorier
Pierre PERREZZAN	Trésorier adj. et Responsable ESPACES VERTS
Marc RENON	Secrétaire et Responsable PISCINE
Thomas AVERLAND	Responsable TRAVAUX
Magali BALLAND	Responsable LOISIRS
Gérard BEVIONE	Responsable INFORMATIQUE
Joelle HADDAD	Commission LOISIRS et Responsable ANIMATION
Paul KOELL	Commission ESPACES VERTS en charge du dossier « Développement Durable »
Camille MOMBET	Commission LOISIRS

Présentation de la «Charte d'Application du Cahier des Charges» par Vincent LARERE

« Nous avons mis un mode d'application au niveau du Comité pour avoir systématiquement la même approche quand une personne sera en indécatesse avec le règlement.

Cas N° 1

Si la preuve peut être fournie que des travaux non visibles de la rue et déjà réalisés sont :

- Compatibles avec les règles de l'urbanisme ou les codes en vigueur.
- Compatibles avec l'unité esthétique de la résidence.
- N'engendrent pas de nuisances aux voisins proches (pas de plainte).

► Le Comité envoie un courrier, proposant au résident la possibilité d'une rencontre pour mettre en conformité sa situation en collaboration avec les services de la Mairie.

(...) « unité esthétique de la Résidence », est un terme que l'on retrouvera souvent dans le Cahier des Charges (...).

Cas N° 2

Les travaux ne sont pas en conformité avec l'ensemble esthétique de la Résidence.

► Le Comité prend rendez vous avec le résident concerné.

Si un accord est trouvé, la mise en conformité des travaux est validée.

Si aucun accord n'est trouvé, le Comité sera obligé d'indexer les travaux au dossier du lot concerné et le notaire sera informé lors de la vente de la maison.

Présentation des points importants du nouveau Cahier des Charges par Marc RENON

La nouvelle physionomie du Cahier des Charges est expliquée. Elle s'inscrit dans une recherche d'économie (les pages modifiées seront insérées ou retirées sans perturber l'ensemble hiérarchique et logique du document)

► plus besoin de rééditer un document dans sa totalité lors des modifications.

1.11-§11. « L'arrière des maisons est privé » car comme vous l'a dit le Président, lorsque l'on se promène dans la résidence, la vue de l'avant des maisons bien que privé est un élément visuel incontournable de notre qualité de vie. Nous sommes tous « copropriétaires de la façade de nos voisins ».

A contrario l'arrière des maison est le lieu privé par excellence. Et le Comité s'interdit par cet article, le droit de rentrer sur la partie arrière du propriétaire sans y avoir été invité.

1.11-§15. « Les autres installations, les équipements de développement durable » . C'est une notion nouvelle qui est dans l'air du temps. Elle a, et c'est normal, ses adeptes et ses adversaires.

Le Comité a décidé de l'inscrire dans le Cahier des Charges, car il lui semble nécessaire de réfléchir et d'anticiper cette notion. Un syndic Paul KOELL est en charge spécialement de cette réflexion. Bien sur, loin de nous, l'idée d'accepter des éoliennes ou autres éléments visuels qui ne rentreraient pas dans le caractère esthétique de la résidence. Mais qui sait de quoi demain sera fait? Est ce que la technologie ne fabriquera pas des tuiles ayant la double casquette: étanchéité et production électrique? Aussi il nous a semblé responsable d'y penser.

1.13-§4. « Les arbustes et les arbres en façade non taillés ou non élagués occasionnant des désordres en voirie (...) sont sous la responsabilité de leurs propriétaires ». La plante d'un arbre est régie par le Code Civil. Le Cahier des Charges indique les essences des plantations mais les distances sont régies par la législation en vigueur et en cas de litige c'est celui ci qui sera évoqué.

Dans ce cas de figure, le comité pourra également engager une procédure judiciaire destinée à remettre les parties concernées en conformité avec l'ensemble esthétique de la Résidence.(...) si ces travaux portent atteinte à la tranquillité, à la visibilité du voisin,(...). La notion de nuisance est retenue.

Cas N° 3

Un voisin mitoyen se plaint **par écrit** au Comité.

► Le Comité organise une réunion de médiation entre les parties concernées.

Si une solution est trouvée lors de cette réunion, celle ci sera validée par le Comité en accord avec les Services de la Mairie.

Si aucune solution n'est trouvée durant la réunion de médiation, le dossier sera transmis aux services de l'urbanisme de la Mairie.

(...) la recherche du dialogue reste privilégiée pour trouver une solution (...).

L'indexation sera faite sur la fiche de visite du lot concerné, qui est la partie du dossier obligatoire que le Comité doit fournir au notaire lors d'une vente.

Exception faite pour la taille des haies maximales, que le Cahier des Charges normalisent à 2,5m. Alors si un arbre fait des dégâts à la voirie, le gestionnaire pourra se retourner contre le propriétaire de cet arbre. Le Comité n'est plus responsable de cette action puisque la voirie a été rétrocédée à la commune il y a de quelques années.

1.13-§4. « Les arbustes et les arbres en façade non taillés ou non élagués occasionnant des désordres en voirie (...) sont sous la responsabilité de leurs propriétaires.

La plante d'un arbre est régie par le Code Civil. Le Cahier des Charges indique les essences des plantations mais les distances sont régies par la législation en vigueur et en cas de litige c'est celui ci qui sera évoqué. faite pour la taille des haies maximales, que le Cahier des Charges normalisent à 2,5m. Alors si un arbre fait des dégâts à la voirie, le gestionnaire pourra se retourner contre le propriétaire de cet arbre. Le Comité n'est plus responsable de cette action puisque la voirie a été rétrocédée à la commune il y a de quelques années.

1.13-§7. « Toute modification doit faire l'objet d'une déclaration de travaux en mairie et d'une autorisation de l'AFUL » Il est fait mention depuis longtemps dans le Cahier des Charges de cette phrase, mais avec le recul, le Comité se rends compte que cette démarche est peu ou jamais entamée. Le résident décidant à tort et quelque fois à raison de passer outre et de rentrer dans l'illégalité.

Cette formalité ne doit pas être pour le propriétaire un synonyme de rejet systématique de son projet par le Comité. Le Comité est là pour accompagner le propriétaire dans son dossier, pour lui éviter d'avoir des soucis ultérieurement. Elle s'appuie bien sûr le Cahier des Charges. Mais c'est avant tout un « conseil » pour votre projet. Si un résident envisage de repeindre ses volets ou sa façade. Il ne va pas consulter le RAL qui est à sa disposition au secrétariat. Il va acheter sa peinture, il va passer du temps pour peindre consciencieusement ses volets ou sa façade. Et il y a de forte chance qu'il soit en infraction avec le Cahier des Charges et ce serait dommage.

1.13-§8. « Le propriétaire peut pratiquer une ouverture pour fenêtre ou porte-fenêtre dans les murs latéraux ou à l'arrière de la maison (...) le cadre harmonieux de l'ensemble ». Au sein de la Résidence, il y a des maisons qui ont des jardins dont la surface est différente et l'emprise aussi. Des jardins placés sur le coté. Et il nous a semblé injuste pour ces propriétaires d'être écarté du Cahier des Charges initial. Tous les propriétaires doivent avoir les mêmes droits devant leur projet en respectant le le Cahier des Charges.

Nous avons également modifié l'obligation qu'avait le propriétaire d'obtenir l'accord écrit de son voisin pour commencer ses démarches. Le voisin ne doit pas être un obstacle au projet. Seul le non respect du Cahier des Charges ou des réglés d'urbanisme est un obstacle.

Nous avons cependant rédigé un Nota Bene qui stipule que: « Pour tous les points ci-dessus, il est souhaitable d'obtenir l'accord des voisins (...) » Ce NB prouvera que vous êtes en accord avec votre voisin et que dans le cadre des relations de bon voisinage, vous vous êtes concertés sur le projet.

1.13-§9. « L'extension de la surface des montées de garage est encouragée pour éviter le stationnement sur les voies. (...) pas altérer la superficie des espaces verts. » L'Orée d'il y a 40 ans n'est plus la même qu'aujourd'hui. La typologie des résidents a changé et les foyers qui ne possèdent qu'un véhicule sont rares. Les propriétaires doivent faire face à un problème de stationnement. Le Comité en concertation avec la municipalité, pour des raisons de sécurité routière, préconise le stationnement des véhicules, sur les montées de garage. Il faut donc qu'elles évoluent. Que leurs surfaces évoluent.

Nous avons limité l'emprise de cette augmentation de surface pour éviter de se retrouver avec surfaces disproportionnées devant les maisons.

1.14-§12. « Le tapage 'diurne et nocturne' ressort de la réglementation en vigueur et des relations de bon voisinage». Il fut une époque où le Comité était considéré comme le bureau des renseignements, des plaintes et des demandes. Le Comité et son Bureau est constitué de propriétaires bénévoles, qui donnent beaucoup de leur temps pour que le système fonctionne. Ils n'ont pas vocation à se substituer aux autorités ou aux services de l'Etat. C'est pourquoi nous avons rédigé cet alinéa qui avait besoin d'exister.

La meilleure des actions est la communication entre voisins. Il est beaucoup plus simple et responsable de prévenir l'ensemble de son entourage du bruit que va occasionner une soirée que l'on fait chez soi.

1.20-§3 « Le propriétaire peut aussi notifier au syndic s'il le souhaite, (...)ou d'adresse e-mail qui lui a été notifié». Le Comité s'est doté depuis quelques temps d'une adresse email « administrative » qui concerne cet alinéa : orée.aful@wanadoo.fr ainsi qu'une adresse « Communications »: comaful@free.fr

En utilisant ce moyen moderne de communication, le Comité s'implique dans le développement durable en utilisant moins de papier, moins d'encre,.... Il fait preuve de réactivité en informant quasi instantanément les résidents qui nous ont déjà communiqué leur contact, ils sont actuellement une centaine. Et surtout il permet de maintenir ce contact entre résidents.

Voici un exemple concret: C'est actuellement une période habituelle de passages des éboueurs, des facteurs et des pompiers pour les étrennes. Certains malins se font passer pour le service de ramassage des encombrants. Ils sont habillés comme les éboueurs, ils vous disent qu'ils ramassent les encombrants, ils vous présentent un calendrier mais ce ne sont pas des 'vrais'.

Nombre d'entre nous se sont fait avoir avec cette arnaque. Si nous étions reliés, peut-être un résident aurait pu relevé cette arnaque et en aurait fait partager le maximum en un minimum de temps!!Nous étudions la faisabilité d'une 'signature électronique' pour vos émargements lors des convocations d'AG. Ceci toujours dans la volonté d'économies.

2.1« Une AFUL est soumise aux dispositions de la loi du 21 juin 1865 et à l'ordonnance du 1er juillet 2004 (référence: chambre des propriétaires septembre 2010). Le principe à retenir est celui de la liberté contractuelle pour la rédaction des clauses des statuts. mode d'administration de l'Association, les limites du mandat confié aux administrateurs et syndics, les règles de majorités, les conditions de représentation en justice sont ainsi déterminés par les statuts. »

Le Président en préambule nous a donné toutes les informations concernant cette modification majeure. Dans les faits, nous, copropriétaires, pouvons faire ce que nous voulons de notre Cahier des Charges. Il est le notre et personne ne peut venir nous dire ce que l'on peut y mettre. C'est primordiale, car ce document de référence qui trouve ses racines au 19ème s. était visionnaire et il s'est laissé la possibilité d'évoluer à travers le temps. Cette évolution est juste une question de quorum et de volonté.

Réponses aux questions écrites

Question: Pourquoi l'état parcellaire et cadastral n'est-il pas dans le Cahier des Charges?

Son absence peut invalider ce dernier.

Réponse: L'Etat parcellaire sera disponible au secrétariat ou téléchargeable sur le nouveau site à venir de l'AFUL, si le Cahier des Charges est approuvé. Il suffira ensuite de l'insérer dans le document de référence.

Question: La hauteur de 2,5 m est trop importante pour les courts ou triangulaires (...) l'effet visuel est étouffant.

Pourrions nous ramener cette hauteur à 2m et/ou dire que la hauteur de 2,5 m est uniquement compatible pour la partie terrasse?

Réponse: Nous reconnaissons que bien qu'ayant des maisons identiques, les jardins ont des emprises différentes. La hauteur de 2,5m retenue est évidemment la hauteur maximale et ne correspond pas à une obligation. La communication et l'échange entre voisins est un privilège pour les cas provoquant des situations irritantes.

Dans tous les cas, le Comité sera là, pour écouter et apporter son expertise.

Question: Afin d'éviter des problèmes de voisinage, pouvez lancer un appel d'offre en direction des géomètres?

Réponse: Le Comité ne peut pas lancer un appel d'offre pour l'ensemble des résidents. Ce n'est pas son rôle. Il pourrait être accusé de favoriser un prestataire au détriment d'un autre. Il peut par contre servir de relais pour fournir une liste de fournisseurs qui ont donné satisfaction à des copropriétaires, si ces derniers informent le Comité.