

<https://www.asl-jdv.fr>

asl.joiedevivre@orange.fr

LOTI INFOS N° 23

Mesdames, Messieurs.

Le loti-infos du mois d'octobre est consacré dans sa première partie à l'examen des travaux réalisés et des événements survenus au sein de notre lotissement.

Dans sa seconde partie, ce loti infos est dédié à la préparation de l'ordre du jour de l'assemblée générale annuelle du 3 décembre 2021.

Première partie

Travaux réalisés et événements survenus depuis le dernier loti-infos de juillet

Canalisation des eaux usées

La canalisation de servitude qui recueille les eaux usées des lots 104 (), 101 () et 98 () a été réparée.

Sur les conseils de M. et Mme qui travaillent respectivement dans les travaux publics et à TPM, nous avons opté pour la réfection complète de la canalisation (longueur 24 m). La technique employée consiste à chemiser la canalisation à l'aide d'une gaine pré-imprégnée en usine qui est ensuite polymérisée à l'aide de lampes à rayonnement ultraviolet. Cette technique permet d'éviter d'ouvrir le terrain. Ouverture qui dans ce cas nous aurait posé des difficultés pour accéder à la canalisation compte tenu de la configuration du terrain et de la présence d'arbres. Avec cette technique, la durée des travaux est considérablement réduite, une journée contre environ 3 à 4 jours.

Cette réparation bénéficie d'une garantie décennale.

Nous avons financé ces travaux, d'un montant de 8 250 €, en prélevant une partie de la somme totale sur notre réserve. **Cette dernière sera reconstituée lors de l'exercice 2022 par un appel de fonds spécifique.**

Compte tenu du vieillissement des canalisations, nous en avons profité pour procéder à une inspection vidéo de la canalisation qui rejoint le Bd de la Joie de vivre au niveau du poste EDF à l'allée F. Sardou en passant par les terrains de MM. et . **Cette canalisation est stratégique, car elle reçoit la totalité des eaux usées de la tranche 3 et d'une partie de la tranche 2.**

¹ Sur la version stockée sur le site internet de l'ASL les noms des colotis sont masqués.

Le rapport de l'inspection vidéo fait apparaître un défaut d'emboîture, la présence de racelles et des dépôts de graisse. La configuration de la canalisation du fait de la présence de coudes et d'une pente trop prononcée n'a pas permis d'effectuer l'inspection sur toute sa longueur. Il nous faudra compléter cette inspection à partir des deux regards de servitude situés chez M. [REDACTED] et M. [REDACTED].

Dans l'ensemble, les tronçons inspectés qui sont les plus vulnérables ne présentent pas de risque de colmatage. L'année prochaine, nous programmerons un hydrocurage et l'éradication des racelles à titre préventif.

Rencontre avec le Président de l'ASL Les Fontaines

Trois thèmes abordés :

- Parking JdV en limite de nos lotissements. Afin de limiter les situations conflictuelles dues au stationnement, les membres du syndicat bureau ont implanté un panneau réglementant le stationnement sur chacun des deux parkings de l'allée F. Sardou.
- Lors de travaux d'aménagement au sein de l'ASL Les Fontaines, une borne marquant la limite entre nos deux lotissements avait été déplacée. Le positionnement de la borne a été redéfini et la borne réimplantée en référence à notre plan de bornage.
- Passage de notre canalisation ouverte, servitude pour eaux pluviales, entre le Bd la JdeV et l'allée F. Sardou. Cet espace vert appartient à l'ASL JdeV. Il marque la séparation entre les 2 lotissements. Sa situation et sa largeur ont été vérifiées et validées. **L'implantation de bambous par un de nos colotis sur cette bande de terrain a été constatée**, le coloti a été mis en demeure de supprimer cette plantation envahissante et nuisible sur cet emplacement afin que le passage reste accessible.
- L'état de la canalisation ouverte d'évacuation des eaux de pluie devra être réexaminé du fait que son état et sa configuration ne permettent plus de canaliser correctement les eaux de pluie lors des orages.

Rencontre avec l'ONF

La bande des 50 m d'espaces verts communs bordant certaines zones du lotissement est soumise au **règlement départemental de lutte contre les incendies**, elle est débroussaillée et éclaircie tous les 2 ans. Afin de prévoir les travaux à effectuer en 2022, une rencontre avec l'ONF a eu lieu en septembre, un devis nous sera adressé afin qu'il soit présenté en AGO le 3 décembre.

Nous rappelons que l'obligation de débroussaillage concerne toutes les surfaces privées du lotissement et pas seulement les villas en limite des parcelles 199 (Coopération et familles et CS 1 [SCI Lugagne]).



Signalisation sécurité incendie

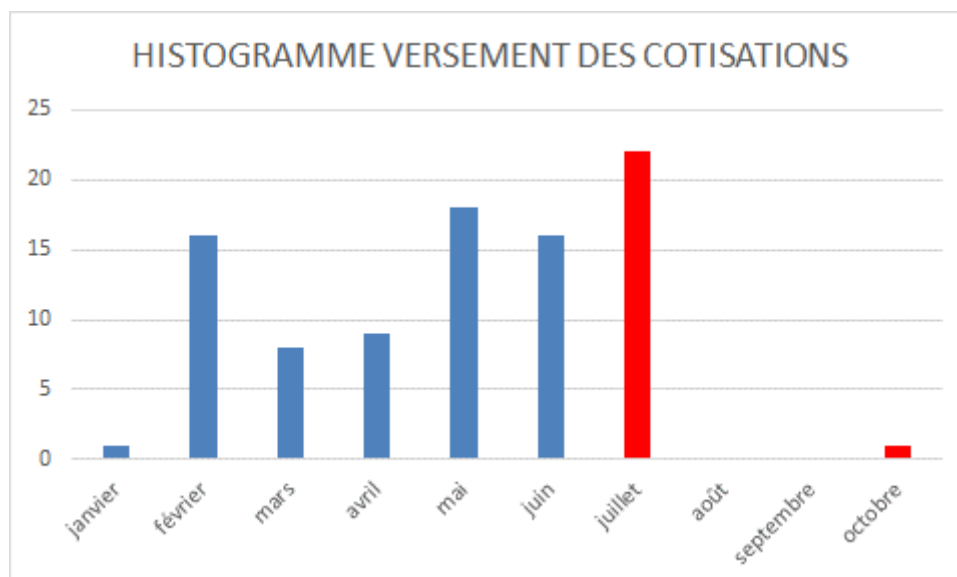
Les membres du syndicat bureau ont implanté un panneau « risque incendie » à l'orée du bois allée F. Blanche.

Cette signalisation a été mise en place pour prévenir les pratiques de certains promeneurs, qui après leur départ, de cet espace boisé laissent des braises allumées.

Recouvrement des cotisations

À ce jour, il reste encore **une cotisation 2021 qui n'a pas été versée**. Les défauts de paiement après le 30 juin nous obligent à relancer les colotis défaillants. Le respect du délai nous éviterait ce travail fastidieux.

Par ailleurs, des colotis nous demandent, par manque de suivi de leurs dépenses, s'ils ont versé leur cotisation. L'ASL n'ayant pas vocation à tenir les comptes bancaires privés, l'année prochaine, nous communiquerons dans les loti-infos **un tableau nominatif des versements réalisés**. Ainsi, chacun en se référant à ce tableau pourra vérifier sa situation.



Poubelles

Nous vous rappelons que les poubelles de tri des déchets : papiers, cartons, briques alimentaires et plastiques sont collectés alternativement tous les 15 jours.

Certaines poubelles, qui n'ont pas été collectées du fait qu'elles ont été déposées la mauvaise semaine, restent à demeure en bord de route. Un coup de mistral ou de vent d'est et les déchets se trouvent disséminés sur le lotissement. Après collecte, vous devez récupérer vos poubelles, elles ne peuvent rester à demeure sur la chaussée ou le trottoir même sorties par erreur et non vidées.

Les pots de peinture, de mastic, d'enduit, de white-spirit sont à déposer en déchetterie, ne pas les abandonner sur le trottoir.

Site internet de l'ASL

Ce site est régulièrement mis à jour par **M. M. Mouttet**. Lors de la vente de votre villa, votre notaire trouvera tous les documents relatifs à l'ASL : dernier compte rendu des AG, statuts, cahier des charges, règlement de copropriété.

Troubles du voisinage.

Nous vous rappelons que l'ASL **n'intervient pas dans le règlement des conflits de voisinage**.

L'intervention d'un membre du syndicat bureau ne peut se faire qu'à titre personnel et n'engage pas l'ASL.

Des conflits naissent au motif du non-respect de l'implantation des végétaux en mitoyenneté, mais aussi pour les haies qui débordent sur les trottoirs et les voies de circulation.

Le rôle de l'ASL est de renvoyer vers les textes législatifs et réglementaires qui fixent les relations entre voisins.

Pour ce qui est des plantations à proximité des clôtures de séparation, et en bordure de trottoirs [le voisin ce sont les parties communes ASL JdV], outre le règlement de lotissement, les **articles² 670, 671, 672 et 673 Code civil** précisent sur les terrains les positions des plantations de végétaux :

- S'il n'existe aucune règle locale, selon le Code civil, la distance minimum à respecter en limite par rapport au terrain du voisin varie selon la hauteur de la plantation :
 - Lorsque la hauteur de la plantation est et restera inférieure à **2 m**, la distance minimum à respecter en limite de propriété est de **0,5 m**.
 - Lorsque la hauteur de la plantation, ou son devenir, est supérieure à **2 m**, la distance minimum à respecter est de **2 m**.
- Le voisin dérangé a le droit de couper les racines, les ronces et les brindilles qui pénètrent sur son terrain, mais pas les branches. S'il coupe ces dernières, il est en infraction avec ce même art 673.

Plusieurs jurisprudences de la Cour de cassation et de Cour d'appel traitent de ces sujets.

Les nuisances sont multiples, et peuvent être réelles quand bien même la haie, l'arbre ou le bosquet seraient à bonne distance et sans surplomb.

Il n'existe pas de texte spécifique pour chacun de ces cas, mais la responsabilité du propriétaire peut être engagée par **les articles³ 1240, 1241 et 1242 du Code civil** relatifs à la responsabilité extracontractuelle.

Ces articles peuvent s'appliquer pour les dommages que l'on cause par son propre fait, Les arbres et plantations peuvent provoquer des nuisances pour le voisinage :

- Vue gâchée par la hauteur d'une haie ou autres végétaux.

²https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006117907/#LEGISCTA000006117907

³ <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000032021488/>

Ces liens internet seront accessibles à partir de notre site internet

<https://www.asl-jdv.fr/index.php/grands-projets/textes-reglementaires>

- Toitures, gouttières et terrasses endommagées ou souillées par les déchets d'un arbre.
- Ombre permanente sur un immeuble du fait de la végétation.
- Présence de nuisibles attirés par une essence ou par l'absence d'entretien d'un espace vert.
- Risque de favoriser les incendies.

Entretien des bords de route

Nous procéderons fin octobre début novembre à un entretien des bords de route et des trottoirs.

Nous rappelons que vos végétaux en bordure des voies et des trottoirs ne doivent pas gêner la circulation des piétons et ne pas masquer la visibilité des conducteurs.

Seconde partie

Préparation des ordres du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire et de l'Assemblée Générale Extraordinaire qui se tiendront le 3 décembre 2021.

Nous espérons cette année pouvoir tenir l'AGO et l'AGE en présentiel.

L'AGO portera comme chaque année sur la présentation des principaux points suivants :

- Bilan des activités.
- Résultat financier et budget prévisionnel pour faire face aux travaux d'entretien annuel et aux travaux de réfection ou d'amélioration du lotissement. Appel de fonds spécifiques pour couvrir les coûts des réparations des canalisations des eaux usées qui ne peuvent pas être intégrées dans le budget de maintenance courante en raison de leur importance.

Nous vous présenterons aussi un tableau comparatif des tarifs pratiqués par différents administrateurs de biens des coûts des prestations à imputer aux colotis en cas de défaillance.

Si vous souhaitez inscrire une question à l'ordre du jour⁴, merci de nous renvoyer avant le 5 novembre le coupon-réponse joint en annexe.

L'AGE portera sur les points suivants.

Élection des membres du syndicat⁵.

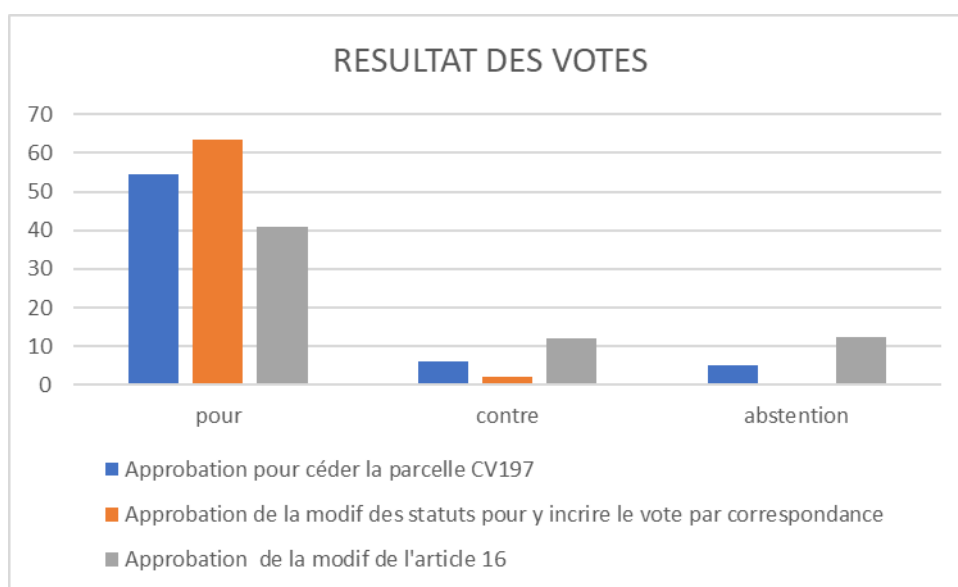
*Tous les deux ans, les **membres du syndicat⁶** sont élus par l'assemblée générale à la majorité des voix présentes ou représentées et pour une durée de deux [2] ans. Ils sont rééligibles.*

⁴ Article 13 des statuts

Les candidats à l'élection doivent se faire connaître en remplissant le coupon-réponse joint en annexe afin que leur nom soit inscrit à l'ordre du jour.

Les candidatures devront nous être adressées avant le 5 novembre 2021.

Enfin deux questions qui furent présentées et votées par correspondance lors de l'AGE de juin, mais ces propositions ne reçurent pas la majorité des 2/3, elles seront réexaminées.



Ces deux questions méritent un débat en présentiel, elles **seront** réinscrites à l'OdJ et **votées à la majorité simple des membres présents et représentés + 1 voix** conformément aux statuts [2^{ème} vote],

- **Cession de la parcelle CV 197 aux autorités publiques. [TPM]**
- **Modification de l'article 16 des statuts.** Inscrire dans nos statuts la possibilité de nommer un administrateur de bien pour assister le syndicat de l'ASL pour les actes de gestion.

Pour la modification de l'article 16, nous vous demandons de relire attentivement la présentation qui a été faite dans la convocation de la précédente AGE de juin ainsi que **l'exposé sur les modes de gestion possible d'une ASL dans le Loti-Infos 21.**

⁶ Article 16 des statuts

COUPON-RÉPONSE.

À nous renvoyer le plus tôt possible et dans tous les cas avant le **5 novembre 2021** par courriel avec avis de réception, remise en main propre auprès d'un membre du syndicat ou par courrier suivi⁷.

M Mme — Nom prénom-----demeurant -----

Lot N°-----,

Souhaite inscrire à l'OdJ de l'AGO AGE du 3 décembre 2021 la les question(s) suivante(s).

Souhaite être candidat à l'élection comme membre du syndicat de l'ASL pour un mandat de 2 ans.

Fait à Hyères le -----

⁷ Il n'est pas utile d'user d'une lettre recommandée