

L'écho de la B.a.L

Le Conseil Syndical vous informe

Edito

Chers copropriétaires,

Comme chaque année l'Assemblée Générale a permis entre autre d'élire les membres du Conseil Syndical pour le nouvel exercice.

Accueillons donc cette année deux nouveaux membres, Frédérique FREIMAN et Patrick DE OLIVEIRA. N'oublions pas non plus les anciens membres qui ont une nouvelle fois pris la décision de s'engager bénévolement pour le bien de la copropriété.

A noter que suite à la décision prise en Assemblée Générale, la commission travaux va maintenir le cap pour que le chantier de réfection des drains puisse être entériné l'année prochaine et que les travaux puissent être engagés.

Les membres du Conseil Syndical sont comme toujours à votre disposition pour tout renseignement.

Nous vous remercions pour la confiance que vous nous accordez.

Bonne lecture.

Frédéric PONTIER

Voisins Vigilants



Nous en appelons à la vigilance de chacun pour nous remonter les problèmes survenus dans la copropriété.

Le bien être et la sécurité de tous passent par la communication et l'information.

A ce titre vous pouvez contacter la Police Municipale au 01 60 02 62 22 (ou la police Nationale au 17).

Le Conseil Syndical

Présentation des membres du Conseil Syndical

Présidence

Frédéric PONTIER

Les commissions, leurs rôles et leurs membres

Espaces Verts :

Rôle : Assurer l'entretien des espaces verts afin de préserver la beauté de notre copropriété.

Responsable : Janet OTT

Membres : Mireille GUIFFROY, Laurence DESOBRY

Harmonie Générale

Rôle : Assurer le respect du règlement de copropriété afin de maintenir un ensemble cohérent et harmonieux.

Responsable : Mireille GUIFFROY

Membres : Frédérique FREIMAN, Janet OTT

Hygiène et Sécurité

Rôle : Assurer le maintien de la sécurité au sein de notre copropriété.

Responsable : Xavier VESTIEU

Membre : Guillaume PROUST, Loïc PAINDAVOINE, Patrick DE OLIVEIRA

Information

Rôle : Assurer la communication des actions du Conseil Syndical.

Responsable : Frédéric PONTIER

Membres : Guillaume PROUST, Catherine GUERBOIS, Rémy NERRIERE

Juridique et Finances

Rôle : Assurer la gestion et le contrôle budgétaire de notre copropriété.

Responsable : Rémy NERRIERE

Membre : Catherine GUERBOIS, Carole-Line GUILLAIN, Laurence DESOBRY

Travaux

Rôle : Assurer l'entretien des installations de notre copropriété.

Responsable : Alain BARGE

Membre : Xavier VESTIEU, Patrick DE OLIVEIRA

Des charges enfin récupérées...

Vous avez sans doute constaté sur les comptes communiqués dans la convocation de l'Assemblée Générale 2019 qu'un copropriétaire depuis des années avait un retard de paiement de charge qui s'élevait à l'exercice clos de 2018 à un peu plus de 9000€.

Sachez que la justice a rendu son verdict et nous avons réceptionné mi-avril la somme correspondante aux charges non payées par ce copropriétaire.

Frédéric PONTIER pour la Commission Information.

Le Conseil Syndical vous informe

Les travaux... Oui... mais sous certaines conditions !

Les beaux jours sont propices aux travaux ! Merci pour l'harmonie de la Brèche aux loups, toutefois tout droit à embellir est assorti de devoirs :

Vous trouverez ci-dessous un petit rappel des obligations tant vis-à-vis de la copropriété que de la ville.

Réalisation de travaux	Au regard de la copropriété	Au regard de la Ville
Rénovation et Peinture des portes d'entrée, volets et porte de garage	<p><u>Portes d'entrée :</u> Ton bois naturel ou peintes en respectant la couleur d'origine. MAIS QUELLES SONT LES COULEURS D'ORIGINES ?????</p> <p><u>Porte-fenêtre, fenêtres et volets :</u> Blanc ou lasure ton bois naturel</p> <p><u>Portes des garages :</u> Obligatoirement de couleur blanche.</p>	Pas de formalité à accomplir.
Ravalement	<p><u>Couleurs Obligatoires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - RAL 9010 Blanc Pur - RAL 9003 Blanc de Sécurité - RAL 9016 Blanc de Signalisation 	Nécessite une déclaration de travaux.
Modification de façade (création ou suppression d'ouvertures)	Etude du projet avec le conseil syndical, celui-ci n'est pas habilité à prendre de décision. Décision du ressort de l'Assemblée Générale.	Après accord de la copropriété. Nécessite une déclaration de travaux.
Réfection de toiture (changement de tuiles)	Examen préalable par le conseil syndical sur l'harmonie globale de la copropriété. Examen de l'incidence vis à vis des voisins principalement pour les « blanches neiges ».	Après accord de la copropriété. Nécessite une déclaration de travaux.
Réalisation/ changement de clôture	Examen préalable par le conseil syndical sur l'harmonie générale de la copropriété.	Après accord de la copropriété. Nécessite une déclaration de travaux.
Pose de velux	Examen préalable par le conseil syndical si compris entre 0,25 m² et 1,20 m² .	Après accord de la copropriété. Nécessite une déclaration de travaux si la surface créée est inférieure à 20m ² .
Agrandissement d'une construction existante abri de jardin	Examen préalable par le conseil syndical. Cette construction ne devra jamais dépasser au faitage 2m et 6m² au sol.	Après accord de la copropriété. Nécessite une déclaration de travaux, si inférieur à 20m ²
Agrandissement d'une construction existante véranda	Examen préalable par le conseil syndical si inférieur à 20m² . Examen de l'incidence vis à vis des voisins principalement pour les « blanches neiges » et vérification de l'accord des voisins dans tous les cas.	Après accord de la copropriété. Nécessite une déclaration de travaux, si inférieur à 20 m ² .
Agrandissement d'une construction existante garage	Pas autorisé.	Nécessite une déclaration de travaux, si inférieur à 20 m ² .
Réalisation d'une piscine non couverte	Examen préalable par le conseil syndical au regard de l'évacuation des eaux	Nécessite une déclaration de travaux.
Pose d'une antenne d'émission ou de réception de signaux radio électriques		Nécessite une déclaration de travaux.
Pose d'un générateur électrique éolien	Pas autorisé.	?

Catherine GUERBOIS pour la Commission Information.

Appartement F3 à louer

Un des logements (3 pièces refait à neuf) appartenant à la copropriété sur la place de la Brèche aux loups est libre à la location.

Pour tout renseignement merci de vous adresser à L'ADRESSE - Agence De L'Eglise 59 Avenue du Général de Gaulle, 77330 Ozoir-la-Ferrière

Catherine GUERBOIS pour la Commission Juridique et Finances.

Le Conseil Syndical vous informe

Clarification sur les regards de visite

Regard, canalisation individuelle de tout à l'égout, mise en conformité, réparation : qui est responsable : le copropriétaire ou le syndicat des copropriétaires ?

De nombreux copropriétaires ont saisi le Conseil syndical d'une question relative à la mise en conformité de leur installation d'assainissement. Cette demande de mise en conformité intervient le plus souvent lors de la vente de leur maison. En effet, la commune d'Ozoir-la-Ferrière impose lors de toute vente un contrôle de VEOLIA sur les installations de raccordement au réseau collectif d'évacuation des eaux usées et pluviales. Dans le cadre de ces contrôles, VEOLIA oppose au copropriétaire le nouveau règlement d'assainissement qui a été modifié il y a quelques années par la Ville d'Ozoir la Ferrière. Les regards doivent être situés sur le domaine public ou à moins de trois mètres dans la propriété.

VEOLIA impose alors au copropriétaire une mise aux normes (déplacement du regard) si les limites ne sont pas respectées. Les concepteurs originaux de la Brèche aux Loups n'avaient pas ces contraintes.

A qui revient le coût d'une mise aux normes (copropriétaire ou le syndicat de copropriété) ?

Les membres du Conseil syndical ont consulté différents services juridiques qui ont confirmé **l'opposabilité** du nouveau règlement sanitaire à chaque copropriétaire dès lors que ce règlement leur avait été adressée personnellement dès sa parution. **Il a valeur contractuelle envers tous les "abonnés" au réseau d'assainissement.**

Ils nous ont indiqué que les nouvelles prescriptions s'imposent également à tous en vertu de l'article L1331-1 du code de la santé publique. Ces dispositions s'appliqueraient donc aux installations préexistantes.

Néanmoins, il ne nous a été fourni aucune confirmation écrite (article juridique, jurisprudence...). Cette problématique juridique étant complexe, **nous restons preneurs de toute analyse juridique que tout copropriétaire pourrait fournir de la part d'un professionnel du droit.**

Même en dehors de toute vente, il est donc conseillé de vérifier l'emplacement de votre regard de branchement.

Il subsiste également une seconde question : qui doit payer la mise aux normes : la copropriété ou le copropriétaire concerné ?

En vertu de l'article 3 du règlement de copropriété, le regard de branchement ainsi que les canalisations d'évacuation sont considérées **comme des parties privatives** lorsqu'il ne concerne que le lot de copropriété, puisque ces installations sont affectées exclusivement au lot détenu par le copropriétaire. La mise aux normes est donc exclusivement à sa charge. Concernant les regards "communs" à plusieurs lots, le service juridique de notre syndicat a été consulté : il s'agit de "parties communes spéciales" qui concernent exclusivement certains copropriétaires. Seuls les copropriétaires concernés par cette partie commune participent aux dépenses relatives à ces parties communes.

Rémy NERRIERE pour la Commission Juridique et Finances.

Quelques propositions pour vos portillons

Nous avons été sollicités par des copropriétaires au sujet des portillons et des haies vives. De ce fait nous vous proposons quelques exemples de ce qui est, de notre vision des choses, en harmonie avec l'ensemble immobilier.



Le Conseil Syndical vous informe

Et pour vos haies vives

Depuis les années 80/90 le thuya a été l'arbre le plus utilisés pour composer les haies, pourtant c'est une espèce qui présente d'énormes inconvénients en effet les maladies cryptogamiques et les prédateurs parmi lesquels l'araignée rouge et le terrible Bupreste auront d'ici quelques années contribuées à leur extinction.

C'est aussi un arbre qui comporte un énorme défaut, c'est qu'il ne supporte pas la taille forte si la haie est trop poussée.

Il est donc aujourd'hui préconisé de changer d'espèces végétale pour créer vos haies.

A ce titre la commission Espaces Verts et Harmonie Générale a étudié les possibilités offertes dont vous trouverez ci-dessous quelques exemples.

Des haies fleuries

composées de plusieurs espèces tels que : Forsythias, wegelias, viburnum tinus, phoyinia, spirée etc...

contrainte : caduque, pas de feuillage persistant donc transparents l'hiver, pas très dense mais biodiversité préservée.



Ou des haies à feuillage persistant :

PHOTINIA FRASERI RED ROBIN

(persistant et change de couleur du vert au rouge) idéal pour les haies



EAGNUS EBBINGEI :
feuille persistant et idéal pour les haies compactes croissance rapide, parfumé très résistant à la sécheresse. Plusieurs variétés existent (panachés)



PRUNUS LUSITANICA ANGUSTIFOLIA (Laurier du Portugal) feuillage vert foncé persistant fleur grappe blanche en mai.

TROENE DE CALIFORNIE :
Compacte, pour des haies écrans.



LIGUSTRUM JAPONICUM :

Incontournable de toutes les haies persistantes, feuillage vert lumineux et floraison abondante fleur blanche estivale.



Mais ne nous arrêtons pas aux Sentes voyons ce qu'il est aussi possible de faire côté Rue.



Frédérique FREIMAN, Janet OTT, Mireille GUIFFROY et Laurence DESOBRY pour les Commissions Espaces Verts et Harmonie Générale.

A vos agendas...

REUNIONS DU CONSEIL 2019

Lundi 2 septembre à 20h30

Lundi 2 décembre à 20h30

Lundi 7 octobre à 20h30

Lundi 6 janvier 2020 à 20h30

Lundi 4 novembre à 20h30

Lundi 3 février 2020 à 20h30

CONTACT:

Syndic Fontenoy Immobilier M. Benoist :

Agence-meaux@fontenoy.com - 01 64 34 83 30

Conseil Syndical: conseil.syndical.bal@gmail.com

Site Internet de la copropriété :

www.labrecheauxlups.fr (copro/labal)