



ASA THERY 2018

ASA THERY INFOS

Février 2018

Comme chaque année maintenant voici la newsletter tant attendue. Conscients de la responsabilité qui nous incombe, à savoir préserver le caractère d'exception de la Division Théry et l'esprit de ses fondateurs, nous avons mené à bien différentes tâches dont vous trouverez un bref compte-rendu ci-dessous.

Mais par-delà les nombreuses réalisations tant techniques que les différents combats juridiques qui ont été menés, il nous semble primordial de sauvegarder un esprit unitaire entre les habitants de Théry et une certaine solidarité de fait.

À ce titre, il est important de souligner que les syndics sont tous des bénévoles, c'est à dire non rémunérés et qu'ils méritent le respect, ce qui n'est pas malheureusement toujours une évidence. Bien sûr, les relations conflictuelles ne sont pas notre quotidien mais il arrive

néanmoins que ce soit parfois le cas.

Nous demeurons très optimistes et tous font de leur mieux pour conserver le cadre historique de la Division Théry tout en l'adaptant aux évolutions techniques de notre époque.

*Sylvie Bailly
Présidente de l'ASA*



Assemblée Annuelle des propriétaires de l'ASA Théry

L'assemblée générale de l'ASA Théry aura lieu le **mardi 3 avril 2018** à 20h30 au Centre culturel de la Montgolfière à Vaucresson.



Assemblée
Générale

Votre présence est indispensable pour que nous atteignons le quorum, obligatoire pour le vote.

Si vous ne pouvez pas vous rendre à l'assemblée générale, ne laissez pas les décisions concernant votre copropriété se prendre sans vous. N'hésitez pas à donner pouvoir à une personne de votre choix, voisin, ami(e), ou un membre du syndic.

Recrutement : nous avons besoin de vous !!!!

Etant un syndicat bénévole, nous avons absolument besoin de vous.

Tous les propriétaires dans la Division Théry sont éligibles et peuvent se présenter à la prochaine élection.

Toutes les bonnes volontés sont les bienvenues et si vous avez des compétences sur les sujets suivants cela nous serait très utile :

- Technique : supervision de chantiers de voirie et d'enfouissement
- Juridique : droit civil, droit administratif et droit de l'urbanisme,
- Mutations : relations notaires, recherches historiques, cadastre, hypothèques,
- Urbanisme : relation avec la Mairie, suivi des dossiers
- Gestion de la relation avec les propriétaires
- Informatique : Gestion du site internet, archives.

Les candidatures peuvent être adressées dès maintenant et jusqu'à six jours avant la date de l'assemblée à l'adresse suivante :

ASA Théry
24 avenue Théry,
92420 Vaucresson ou par mail
asathery@gmail.com.

Nouveaux arrivants

L'Association Syndicale Autorisée de la Division Théry a accueilli **23** nouvelles familles en 2017.

C'est avec un immense plaisir que nous leurs souhaitons la bienvenue dans la Division. Les syndics de l'ASA Théry se tiennent à disposition des nouveaux propriétaires pour répondre à leurs questions et leur donner toutes les informations relatives au respect des Cahiers des Charges et des

Statuts de l'ASA Théry, documents remis par le notaire lors de la signature de l'acte de vente.

BienVenue

Nous rappelons aux propriétaires vendant leur bien situé dans le périmètre de la Division Théry qu'ils doivent informer leur notaire de l'existence du Cahier des Charges de la Division Théry et des Statuts de l'ASA Théry. Ils doivent également transmettre au Syndicat de l'ASA Théry les coordonnées de leur notaire.

Enfouissement des lignes aériennes



Début 2017, les travaux d'enfouissement avenue de Rueil entre le rond-point de l'Etoile et La Celle Saint Cloud, ainsi que l'avenue de La Celle Saint

Cloud (depuis la Celle Saint Cloud jusqu'à l'avenue de Villeneuve) ont été réalisés. A l'automne 2017, les travaux ont démarré avenue Foch depuis le nord de la Division Théry jusqu'au rond-point de l'Etoile inclus. Actuellement, les mats d'éclairage sont posés et les anciens poteaux électriques vont être enlevés. L'engazonnement sera repris en mars aux endroits nécessaires.

En 2018, l'enfouissement concernera l'allée du Butard entre l'avenue de la Celle Saint Cloud et l'avenue du Clos Toutain.

Travaux de voirie

En 2017, nous avons réalisé des travaux de sécurité et de conservation de nos voies. Nous avons rehaussé l'angle Clos Toutain - Théry, renforcé les entrées de la Division Théry en reprenant certains rétrécisseurs, repris partiellement des caniveaux de l'avenue du Clos Toutain en raison de problèmes d'écoulement des eaux de pluie, traité les nids de poule, et remplacé certains poteaux de signalisation.

En 2018, nous allons refaire l'enrobé de la partie de l'avenue Foch entre Villepreux et Clarisse et boucher les différents nids de poule.

Nous étudions la possibilité de reprendre le dos d'âne de l'entrée nord de l'avenue Foch, le système d'écoulement des eaux pluviales de celui-ci étant régulièrement bouché par des personnes mal intentionnées.



Exemple d'incivilité : tasseau retrouvé entièrement « coincé » dans le tuyau d'écoulement !!

Fibre optique

La commune de Vaucresson a demandé à la société responsable de l'exploitation du réseau très haut débit, Covage 92, l'organisation d'une réunion publique dans le courant du mois de mars 2018 afin de répondre directement aux questions des Vaucressonnais sur ce dossier. Nous vous tiendrons informés par mail dès qu'une date sera communiquée.

Voisins vigilants

Le brigadier-chef Franck Vallée interviendra lors de l'assemblée générale pour nous informer sur le dispositif « Voisins Vigilants ».



Interdiction de circuler avenue de Rueil

Depuis le mois de septembre, une partie de l'avenue de Rueil est interdite à la circulation. En effet, lors du déroulement du câble HTA par ENEDIS en aout 2017, une cavité sous chaussée a été découverte au niveau du rond-point du Coteau de Chablis. Par mesure de sécurité vu le risque d'effondrement, à la demande de l'ASA, la Ville a interdit l'avenue de Rueil à la circulation en attendant une inspection plus approfondie de la zone.

Celle-ci a été faite par imagerie radar sur tout le rond-point et a montré des cavités en sous-face de la chaussée au niveau de

l'avenue de Rueil et devant le restaurant. La Ville de Vaucresson a alors fait rechercher d'éventuelles fuites d'eau puis a fait procéder à une inspection télévisuelle des réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées.

Celle-ci a montré d'importants désordres sur les 2 réseaux qui imposent des travaux urgents aux villes de Vaucresson et de la Celle Saint Cloud.

Ces travaux seront réalisés courant février 2018.

Stationnement dans le centre-ville

Comme vous le savez certainement la loi MAPTAM (Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles du 27 janvier 2014) est entrée en vigueur au 1er janvier de cette année. L'un des principaux enjeux de cette loi est de transférer aux collectivités territoriales la compétence du stationnement et de leur offrir un véritable outil stratégique dans la gestion de celui-ci. En d'autres termes, c'est la commune qui gère le stationnement payant ou non sur son territoire. L'état ayant transféré sa gestion aux communes, le stationnement payant est dépenalisé pour être transformé en un forfait post-stationnement (FPS). Ce système entrera en vigueur sur la commune le 1er avril. (voir le Journal de Vaucresson N°24 de janvier).

Autant l'objectif est louable pour lutter contre les voitures ventouses et la très faible collecte financière, autant sa mise en œuvre va poser de

sérieux problèmes à tous les Vaucressonnais, sans parler des augmentations tarifaires extrêmement sensibles, de 17 à 24 euros les 3 heures, avec maintien des 30 minutes gratuites. L'hyper centre et les coteaux vont être directement impactés, et les résidents de ces zones devront s'acquitter d'un forfait annuel de stationnement résident de 30 euros par mois.

La Division Théry, domaine privé, dont les résidents sont copropriétaires des voies et avenues, échappe de fait à la taxation résidentielle pour nos véhicules et au FPS. Mais le risque certain est que les rues au sud de la Division ne deviennent le refuge et le seul parking gratuit proche de la gare et du centre. Nous avons alerté la municipalité lors des réunions du comité de pilotage de la mise en œuvre du système sur son obligation de protéger nos voies et de faire respecter notre tranquillité légitime. Pour rappel, Madame le Maire a pouvoir de police sur nos voies.

Nous vous demandons donc d'être très attentif dans les semaines à venir à l'évolution du nombre de véhicules 'inconnus' se garant sur nos voies et sur la durée moyenne de stationnement.

Nous aborderons ce sujet à la prochaine assemblée générale et nous pourrons débattre des différentes actions que nous serons certainement amenés à conduire. Dans un premier temps, nous vous invitons à venir nombreux à la réunion publique organisée par la ville le 15 mars à 20h30 à la Montgolfière et à vous exprimer.

Environnement

La division Théry c'est un cadre de vie agréable pour les résidents et un patrimoine à la fois culturel et naturel qui participe fortement à l'identité de Vaucresson et du département (ceci reconnu par l'article L .341-1 du code de l'environnement).

Les espaces et la transparence de nos voies et avenues nous permettent de laisser prospérer des arbres qui donnent du relief à notre territoire et une qualité de vie indéniable.

Cependant l'arbre dans notre jardin mérite toute l'attention de son propriétaire !

L'arbre est un être vivant qui évolue selon des critères bien précis : beaucoup de nos vieux chênes sont maintenant arrivés à maturité.

Voilà pourquoi un contrôle visuel, voire un diagnostic phytosanitaire de nos arbres par un spécialiste peut anticiper une chute d'arbre. Plusieurs arbres sont tombés dans la division lors du mois de janvier, entraînant des dégâts matériels ainsi qu'un danger pour les personnes.



Louis Vallin, syndic spécialiste des espaces verts se propose de venir gracieusement chez vous pour examiner vos arbres et

vous conseiller pour leur entretien :

louisvallin@wanadoo.fr

Maintenir les arbres, c'est garder l'esprit arboré qui fait la spécificité du domaine Théry, c'est protéger notre cadre et la valeur de vos biens.

Déjections canines

La mairie de Vaucresson fournit des sacs pour les déjections canines. Rendez-vous au service Environnement (côté cour de la Mairie).

Rappel des Bonnes pratiques :

De fin novembre à février :

- Elagage des arbres sur rue, dégagement de la végétation autour des poteaux d'éclairage
- Ramassage des feuilles sur les trottoirs et dans les caniveaux si besoin
- Rabattage des arbustes situés sur les trottoirs
- Nettoyage des caniveaux pour laisser passer les eaux de pluie
- Nettoyage des pancartes de signalisation sur les trottoirs

De mars à juin

- Tontes régulières des trottoirs, désherbage et amendement
- Nettoyage et désherbage des caniveaux pour favoriser l'écoulement des eaux de pluie
- Elagage des couronnes d'éclairage si elles sont cachées par la végétation

Pendant la période de vacances

- Tonte régulière des trottoirs en fonction de la chaleur (synonyme de présence, dissuasif)

- Ramassage systématique des déchets ou ordures sur les trottoirs

De septembre à novembre

- Tonte et désherbage des bordures

Aspects juridiques

Comme vous le savez nous avons réussi à faire retranscrire les plus importants éléments de notre cahier des charges, document de droit civil, dans le PLU. Cela nous a permis de conserver un COS de 0,25 en relation avec notre caractère de site inscrit, ainsi qu'une superficie minimale du terrain de 1000 m² pour les constructions et une hauteur limitative de 7 et 9 m.

Demeure néanmoins, la question de la pérennité du statut des ASA et des stipulations réglementaires ou non des cahiers des charges car l'article 442-9 de la loi ALUR entrée en vigueur en 2014 prévoit leur disparition de fait si au 26 mars 2019 les cahiers des charges ne sont pas publiés au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

Alinéa 5 à l'article L.442-9 du code de l'urbanisme
"Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier. La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-

10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret."

Comme nous l'avons souligné lors de notre dernière AG d'avril, cette inscription ne peut se faire qu'en fonction d'un décret d'application et les gouvernements successifs tardent sur ce sujet.

Nous avons rencontré le nouveau député des Hauts de seine, Jacques Maire qui nous a promis de nous soutenir dans notre démarche afin d'obtenir un décret d'application et nous sommes dans l'attente d'un rendez-vous auprès du Ministère de la cohésion territoriale.

D'autre part, un décret serait néanmoins à l'étude depuis 2 ans auprès du Conseil d'État, que nous avons contacté par lettre AR, mais pour l'instant nous n'avons pas encore obtenu de réponse.

Tout n'est pas négatif pour autant, la jurisprudence de la cour de cassation, la plus haute autorité en matière civile est totalement favorable aux obligations résultant des cahiers des charges, même si ces arrêts sont en contradiction avec la loi ALUR. Cela marque la volonté de la Cour de Cassation de

s'affranchir de la lettre de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, ce quel que soit le document considéré.

Par un arrêt du 13 octobre 2016, n°15-23674, la Cour de Cassation a jugé qu'un cahier des charges d'un lotissement, "approuvé ou non" et "quelle que

clauses du cahier des charges, opposables sur le plan contractuel aux colotis, restaient applicables dans leurs rapports entre eux nonobstant le plan local d'urbanisme en vigueur, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à des recherches que ses constatations rendaient

inopérantes, en a déduit à bon droit que tout coloti pouvait demander au juge le respect du cahier des charges sans avoir à justifier d'un préjudice et a légalement justifié sa décision de ce chef. "

Cet arrêt est le dernier d'une série de trois arrêts rendus en 2016, par lesquels la Cour de Cassation a réfuté toute caducité des dispositions inscrites dans les cahiers des charges des

lotissements (pour les précédents arrêts, Cour de Cassation, 29 septembre 2016, n°15-22414 et 15-25017 ; Cour de Cassation, 21 janvier 2016, n°15-10566).c

En conclusion, cela fait plus de deux ans que la loi ALUR est en vigueur. Cependant aucun texte n'est venu préciser le contenu des « règles d'urbanisme » présentes dans les cahiers des charges approuvés ou dans les

Zéro papier

Il est essentiel que vous communiquiez vos adresses email à l'ASA THERY.

L'envoi des convocations et des courriers coûte très cher. En donnant votre adresse email, vous recevez toutes les informations de l'ASA en temps réel, vous permettez une bonne utilisation de notre budget pour des travaux ou pour l'embellissement de notre cadre de vie.



La démarche est très simple : adressez un mail à asathery@gmail.com et demandez à faire partie de la liste des propriétaires. Les adresses sont strictement utilisées par le secrétariat de l'ASA.

soit sa date", restait la loi des parties et pouvait fonder une action en démolition des constructions irrégulières : "Mais attendu que les clauses du cahier des charges d'un lotissement, quelle que soit sa date, approuvé ou non, revêtent un caractère contractuel et engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues ; qu'ayant exactement retenu que les

clauses réglementaires des cahiers des charges non approuvés qui tendraient à restreindre le droit de construire. Aucun décret ne précise les modalités de publication des cahiers des charges.

Dans les dernières jurisprudences en la matière, les cours tiennent compte de l'évolution législative en citant la loi ALUR dans les motivations de leurs arrêts. Cependant, eu égard au manque de précision sur le contenu des « règles d'urbanisme » mentionnées à l'article L.442-9, les juges sont libres de définir ces règles d'urbanisme a minima et d'intégrer essentiellement les dispositions contestées dans les « rapports entre colotis » à l'alinéa 3 qui échappent à la caducité...

Enfin nous avons aussi entrepris des démarches auprès du Grand Paris afin de faire valoir la spécificité de l'ASA dans le cadre de la négociation actuelle du SCOT (Schéma de cohérence territoriale). Nous vous tiendrons bien sûr informés sur l'évolution de ces questions lors de notre prochaine AG.

(Pour rappel un cahier des charges est un contrat de droit civil qui définit des obligations entre les propriétaires. Il pouvait comporter des clauses de nature réglementaire, notamment d'urbanisme ainsi que des clauses d'autre nature. La loi ALUR qui vise à une densification urbaine a donc tenté d'extraire toute stipulation qui pourrait représenter une entrave.)

Tournage cinématographique

La Division Théry a une nouvelle fois accueilli un tournage :

« Garde alternée ».

Réalisé par Alexandra Leclère, avec Didier Bourdon, Valérie Bonneton, Isabelle Carré, Hélène Vincent, Laurent Stocker. Ce film a rapporté 3000 Euros à la Division Théry.

Il est sorti sur les écrans le 20 décembre 2017 et sera disponible en DVD le 25 avril 2018.



Redevance syndicale

Comme indiqué lors de la dernière assemblée Annuelle des propriétaires, la question de la redevance syndicale a été étudiée par le syndicat et sera inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

Chaque propriétaire doit adresser le paiement de sa redevance à la trésorerie principale de St Cloud (adresse précisée sur la redevance) et non pas dans la boîte aux lettres de l'ASA. Le code général des impôts précise également que « tout titre exécutoire doit être payé dans les 20 jours suivant

sa date d'émission ». En ce qui concerne la redevance liée aux travaux d'enfouissement, l'avis de paiement (50€ par propriété) est adressé vers la fin février. Il est également exigible sous 20 jours.

Budget

Le projet de budget pour l'année 2018 a été affiché fin décembre en mairie. Nous le tenons également à votre disposition sur demande par mail.

Fête de la ville

Les associations de Vaucresson doivent toutes être présentes pour animer la fête de la ville. A ce titre, l'ASA Théry a animé en 2017 un stand sur le thème de l'arbre.

Les vainqueurs des animations ont pu gagner des épreuves réalisées par une artiste photographe, *madame Lilia El Goll*, et imprimées en tirage de qualité, ainsi qu'une multitude de jeunes plants.



Cette année la fête de la ville aura lieu le 23 juin et aura pour thème les années 80. Nous avons choisi de présenter la Division Théry et Vaucresson tels qu'ils étaient durant les années 1880.

Vide garage

Un vide garage est organisé par la ville le samedi 9 juin 2018.



Théry en fête

Comme chaque année pendant les beaux jours, l'ASA Théry organisera la soirée « Théry en fête ». Venez partager un moment de convivialité avec vos voisins et amis.



Apportez un plat ou une boisson, l'ASA vous offrira l'apéritif.

Publicité

L'affichage de publicité est interdit dans la Division Théry. En cas d'affichage lors de travaux, les entreprises peuvent utiliser des panneaux de 30 X 50 cm. Ceux-ci devront être retirés une fois le chantier terminé et au maximum pendant une durée de deux mois.

Lors d'affichage sauvage (vente de tapis, évènements commerciaux...), nous recommandons aux riverains de retirer les pancartes afin de dissuader les futurs candidats.

Collecte des déchets

A partir du 1er janvier 2018, Le calendrier de collecte des déchets en porte à porte a changé. Vous pouvez retrouver ce calendrier et plus d'information sur le site de la mairie.

Nous vous rappelons qu'il faut déposer vos conteneurs sur le trottoir seulement la veille, après 19h.



Composteurs et lombricomposteurs

La Ville, à l'initiative du SYTCOM (Syndicat intercommunal des ordures ménagères de l'agglomération parisienne), propose des composteurs au prix symbolique de 4€.



Elle propose également des lombricomposteurs au prix de 8€. Pour les commander il suffit de vous rendre sur le site de la mairie.

Site Internet

Le site est en cours de construction et sera bientôt disponible. Nous vous en informerons aussitôt.

Quand prendre contact avec l'ASA ?

- Déménagement : une demande indiquant les dates, adresse, tonnage des véhicules doit être adressée par le déménageur.

- Tournages cinématographiques : ils font l'objet d'une convention entre l'ASA et la société de tournage.
- Urbanisme : En cas de division de terrain ou lorsqu'un projet de construction ou de rénovation impacte les clôtures et les bateaux donnant sur les voies.
- Vente : le notaire adresse à l'ASA Théry le questionnaire

Pour recevoir toutes les informations de l'ASA Théry : asathery@gmail.com



BUREAU DE L'ASA

Présidente :	Sylvie Bailly
Vice-présidente :	Joelle Euvé
Syndics titulaires :	Anne Marshal Cyril Boulard Louis Vallin Philippe de la Gardette
Syndics suppléants :	Guillaume Allais Martine Domart-Rançon

