

UN rappel du texte actuel (article 9-d) : « L'usage de toit terrasse est interdit. Toutefois pourrons y être installé des panneaux solaires et/ou voltaïque mais sur autorisation expresse et préalable du comité de direction qui précisera les conditions techniques à respecter afin de préserver l'harmonie de l'ensemble immobilier et la vue des voisins. »

14. Modification de l'article 9-d en vue de faciliter et d'encadrer l'installation de panneaux solaires. Annexe 14.

Résolution proposée : l'Assemblée Générale approuve la nouvelle rédaction de l'article 9d du Cahier des Charges qui sera ainsi libellé :

« L'usage des toits terrasses est interdit, toutefois pourront y être installés des panneaux solaires voltaïques ou thermo-voltaïques sous réserve du respect impératif des règles ci-dessous, destinées à préserver l'harmonie de l'ensemble immobilier, la vue des voisins vers la mer et les montagnes et la sécurité des personnes et des biens.

Il sera ainsi obligatoire, **EN SUS des obligations prévues par la loi, et** préalablement à toute installation, de :

~~-Déposer une demande d'autorisation de travaux au Service de l'Urbanisme, notre domaine étant situé en zone classée sous responsabilité de l'Architecte des Bâtiments de France. Car prévu par la loi.~~

-D'informer par écrit les propriétaires des villas proches susceptibles d'être gênés par la vue des panneaux, afin de recueillir leurs avis et de rechercher un consensus, le cas échéant.

~~-De recourir aux services d'un professionnel qualifié RGE, Spécialisé en Systèmes Photovoltaïques Agréé QualiPV et pour les installations thermo voltaïques, agréé Qualisol.~~

En quoi l'obligation d'utiliser un professionnel Quali PV ou Qualisol, répond au souci de préserver l'harmonie de l'ensemble immobilier et la vue des voisins vers la mer et montagne ?

En quoi l'obligation d'utiliser un professionnel Quali PV ou Qualisol, répond au souci de préserver la sécurité des personnes ?

D'ailleurs en quoi l'ASL est mandatée, voir compétente, pour s'occuper de la sécurité des personnes, ce n'est pas ses statuts, son rôle, sa fonction.

En France l'état français, et ses gouvernements ont laissé le choix à chacun de faire le choix d'utiliser les services d'une entreprise ayant ou pas ce label.

Sur le site de ces 2 labels, la page d'accueil incite à faire le choix de les adopter ou pas.

Pourquoi le bureau de l'ASL veut au contraire rendre ces labels obligatoires ?

~~Le professionnel sera couvert par une assurance Décennale et Responsabilité Civile et agréé auprès des compagnies d'assurance. Car prévu par la loi.~~

Par dérogation à l'obligation de recourir à un professionnel agréé, les propriétaires qui s'estiment en capacité de réaliser l'installation par leurs propres moyens pourront le faire à

condition de respecter à la lettre les autres dispositions du présent article.

Pour au final autoriser autre chose ?

~~Ils devront en outre remplir et remettre au Bureau de l'ASL, avant tout début de travaux, une lettre manuscrite d'engagement sur l'honneur de respecter scrupuleusement toutes ces dispositions, suivant modèle ci annexé.~~

Pourquoi une déclaration sur l'honneur, quelle utilité ?

-De respecter une harmonie d'ensemble en installant les panneaux sur le tiers sud du toit terrasse (et si ce tiers sud est à l'ombre de la villa voisine qui le surplombe ?) parallèlement à l'acrotère et proche de celui-ci. Les panneaux seront orientés vers la mer (pente vers la mer, soit dominante est !) et seront jointifs (entretien et nettoyage peu facile). Ils devront former un carré ou un rectangle selon le nombre de rangées et le nombre de panneaux par rangée. Pour des panneaux rectangulaires ce sera la longueur qui sera parallèle à l'acrotère (plus efficace comme cela ?). La superficie totale occupée par les panneaux ne pourra dépasser le tiers de la surface totale de la toiture à savoir : 27 m² pour les modèles Myosotis, 33 m² pour les modèles Véronique, 35 m² pour les modèles Bleuet et Gentiane, 38 m² pour les modèles Lobélie et Lavande. Ces panneaux devront avoir une surface noire anti-reflets.

L'avis du Bureau est supérieur à celui de l'ABF, et le bureau et l'AG possède la compétence quant à l'organisation des panneaux les uns par rapport aux autres, et comment il est plus fonctionnel de ceci ou cela, mieux que le conseil d'installateur qualifié, qui a l'obligation de respecter l'ensemble des réglementations et de résultats !! MAIS si cela fait partie de l'harmonie ...

-D'installer les panneaux de sorte qu'ils ne dépassent pas la hauteur de l'acrotère de plus de 20 cm, hors tout.

C'est UNE RESTRICTION par rapport à l'article actuel, cette restriction est-elle compatible avec les panneaux solaire pour eau chaude ?

~~-De garantir vis à vis des tiers une fixation solide et sécurisée des panneaux au moyen de lests suffisants pour résister à l'arrachement en cas de vents très violents ou autres intempéries.~~ **Car prévu par la loi.**

~~-De souscrire une assurance garantissant les tiers, personnes physiques ou morales, en cas d'accident suite à arrachement, incendie, explosion, dommages divers.~~ **Car prévu par les règlements de l'ASL : obligation de souscrire une RC !!**

~~L'ASL et son Syndic pourront à tout moment, avant, pendant et après l'installation des panneaux, exiger la présentation par le propriétaire concerné ou ses successeurs des justificatifs permettant de contrôler le strict respect des règles ici définies.~~

NON ce n'est pas le rôle de l'ASL de vérifier les membres de l'ASL, c'est le rôle des

administrations et de l'état français.

D'autant que le Cahier des charges actuel le précise (article 9-b) :

« Tout contentieux survenant entre propriétaires (mitoyen ou non), sera résolu par les intéressés, sans que ces derniers puissent demander l'arbitrage de l'A.S.L. ou de la copropriété, et moins encore les mettre en cause.

Les motifs de ces désaccords seront illimités (techniques, architecturaux, esthétiques, etc). »

Enfin : dire « des panneaux solaires et/ou voltaïque », n'est pas équivalent à « des panneaux solaires voltaïques ou thermo-voltaïques ». Pourquoi cette restriction ? Les panneaux solaires, eau chaude sanitaire et chauffage central ne semblent pas prévus, contrairement à l'actuel Cahier des charges.

IL ME SEMBLE QUE LA RESOLUTION ALTERNATIVE issue du travail de groupe est plus efficace, mieux construite et plus raisonnablement applicable car risquant moins de contentieux.

Et donc qu'il faut la maintenir.

(Pourquoi supposer les participants de l'AG incapables de décider intelligemment, laissons les choisir à la règle des 2/3)