

Vivre avec les règles à Tamarina

Ce que chaque propriétaire a signé, ce que nous pouvons choisir d'adopter ensemble, et ce qui se passe vraiment quand une règle n'est pas respectée — pour en parler calmement, et décider.

Août 2026 Rédigé par Stéphane Portha, Villa 41 — pour les propriétaires de Tamarina

Sources en fin de document

Ce document ne prend parti pour personne. Il ne nomme aucune villa et n'accuse personne. Son seul but est de mettre les faits sur la table pour que l'Assemblée puisse choisir, en connaissance de cause, entre deux façons de garder Tamarina belle : contraindre, ou s'accorder.

1. D'où viennent nos règles

Trois niveaux de règles existent à Tamarina. Ils n'ont pas le même poids, et une bonne part de nos frictions vient de ce qu'on les traite comme s'ils l'avaient.

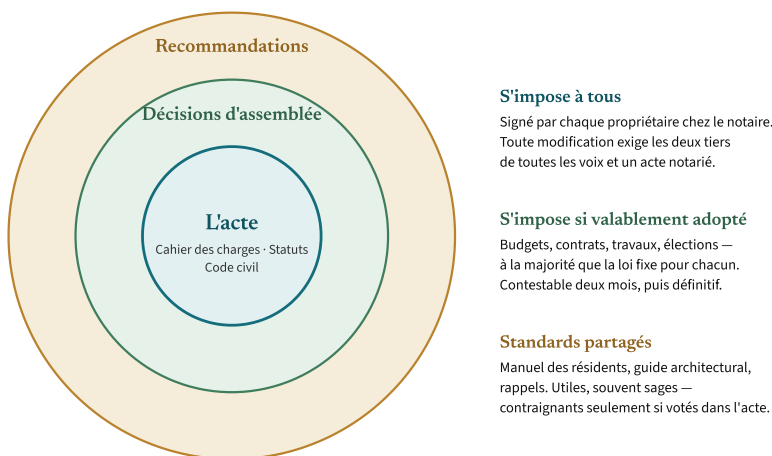


Figure 1 — Les trois niveaux. L'essentiel de ce qui circule à Tamarina se trouve dans le cercle extérieur.

L'acte

Le cahier des charges et les statuts de 2005, avec les amendements de 2006 et 2009, sont annexés à chaque vente. Chacun de nous a déclaré devant le notaire s'y conformer « dans leur intégralité et sans réserve aucune ». Le Code civil (art. 664-119 et suivants) fait de ces règles des servitudes réelles.

Les décisions d'assemblée

Les statuts le disent clairement : les décisions de l'Assemblée « obligent l'universalité des propriétaires ». C'est vrai même pour ceux qui ont voté contre ou sont restés chez eux — à condition que la bonne majorité ait été atteinte et que personne n'ait contesté dans les deux mois.

Les recommandations

Le Manuel (2015) et le Guide architectural (2025) reprennent des parties de l'acte et y ajoutent beaucoup de choses sensées — nombre d'animaux, heures de calme, sacs à déchets, limite de vitesse. Aucun de ces ajouts n'a jamais été voté dans l'acte. C'est ce que nous nous *recommandons* les uns aux autres.

2. Ce que chaque propriétaire a déjà accepté

Tout ceci vient de l'acte lui-même. Il n'y a pas de débat à avoir sur ces points — seulement sur la façon de les honorer.

● Extrait du cahier des charges et des statuts

NOUS AVONS ACCEPTÉ...	OÙ C'EST ÉCRIT
D'utiliser notre villa comme une habitation — ni hôtel, ni pension, ni bureau, ni club, ni école — et de ne jamais la diviser en appartements.	art. 1.4.1
De ne pas modifier l'aspect extérieur de la villa — couleurs, enduits, bardeaux, stores — ni ajouter une construction, et de reconstruire « à l'identique » après un sinistre.	art. 1.16
Depuis 2009 : avant toute modification ou construction supplémentaire, de déposer un dossier auprès du syndic, que l'architecte du domaine examine. En cas de refus, le propriétaire peut saisir la prochaine Assemblée.	art. 1.16 c, amendé le 2 mai 2009 (101 voix)

NOUS AVONS ACCEPTÉ...	OÙ C'EST ÉCRIT
De garder réservoirs, chauffe-eau solaires, compresseurs et antennes hors de vue depuis la route et les voisins ; câbles enterrés.	art. 1.18
D'entretenir jardin, haies et bâtiment, et d'accepter le calendrier d'entretien de l'Association.	art. 1.4.4, 1.9, 1.17
De ne pas troubler la tranquillité du domaine ; pas d'animaux nuisibles ; chiens en laisse sur les parties communes ; ni élevage, ni feux, ni camping.	art. 1.4.2, 1.4.3
De communiquer à l'Association les noms de nos employés, et de lui signaler par écrit qui occupe la villa en notre absence.	art. 1.13 a, 1.31
De garder véhicules et bateaux sur notre lot, pas sur les parties communes ; de ne jamais construire sur les parties communes.	art. 1.13
De payer notre part égale des charges — chaque lot la même, bâti ou non — dans le mois de l'appel.	Statuts, « Charges »
De laisser l'Association faire respecter tout cela en justice si nous ne le faisons pas.	art. 1.10 ; Code 664-121

3. Ce que nous pourrions adopter ensemble

Le Manuel et le Guide contiennent des règles que la plupart d'entre nous trouveraient raisonnables. Elles ne sont pas dans l'acte et ne peuvent être imposées ni à la majorité simple ni par circulaire. Mais rien ne nous empêche de nous **mettre d'accord** — et, si nous voulons qu'elles s'imposent, de les voter dans les formes.

- Recommandations que nous pourrions faire nôtres
- Exigeraient un vote aux deux tiers et un notaire pour s'imposer

STANDARD	AUJOURD'HUI	POUR DEVENIR CONTRAIGNANT
Horaires des entrepreneurs (lun-ven 7h30–17h, sam 7h30–13h) ; pas de souffleurs thermiques	VOTÉS 2020 / 2017 à la majorité simple — ce qui se rapproche le plus d'un règlement intérieur	Les confirmer dans les nouveaux statuts

STANDARD	AUJOURD'HUI	POUR DEVENIR CONTRAIGNANT
Calme après 22h ou 23h ; grandes réceptions annoncées à l'avance	MANUEL	Vote aux deux tiers + notaire, ou charte volontaire
Deux chiens et deux chats par villa ; animaux enregistrés ; pas d'errance	MANUEL	Idem
45 km/h sur les routes ; voitures pour entrer et sortir, voiturettes à l'intérieur	MANUEL	Idem
Déchets verts en sacs agréés, 2 m ³ par villa ; pas de dépôt sur les parties communes	L'INTERDICTION DE DÉPÔT EST DANS L'ACTE ; le format des sacs est une RECOMMANDATION	Le format peut rester une recommandation
Hauteur des murs (latéral 2,3 m, façade 1–1,5 m, clôture arrière 1 m) ; trois modèles de bardeaux ; références de peinture	PROJET 2024 / GUIDE 2025 — « pris note », 55 voix	Vote aux deux tiers + notaire — c'est le point le plus important
Personnel enregistré avec une carte ; entrepreneurs identifiés à la barrière	LES NOMS SONT DUS SELON L'ACTE ; le système de cartes est une PROCÉDURE	Peut rester une procédure
Amendes (Rs 2 000 pour dépôt sauvage ou vitesse)	MANUEL SEULEMENT — le propre relecteur du syndic a écrit en 2023 qu'aucune amende n'existe dans l'acte	Seulement en insérant une clause pénale dans l'acte aux deux tiers — jamais fait

Un standard que tout le monde a *accepté* est plus facile à tenir qu'un standard imposé — et bien plus facile qu'un standard dont le statut juridique est incertain.

4. Ce qui se passe quand une règle n'est pas respectée

Honnêtement : voici le chemin, et nous ne l'avons jamais parcouru jusqu'au bout.

1 Un mot, puis une lettre

Le syndic constate le manquement et demande la mise en conformité. La plupart des cas devraient s'arrêter là — si la règle est claire et la demande équitable.

2 Le dossier à l'architecte

Pour des travaux, l'acte donne la réponse : dépôt d'un dossier, validation ou refus par l'architecte ; en cas de refus, l'Assemblée suivante tranche à la majorité simple. Pour ce qui est déjà construit, le même dossier permet de régulariser — comme pour environ soixante-dix villas en 2009.

3 Mise en demeure

Signifiée par huissier. L'acte dit que le syndic « pourra prendre les mesures nécessaires pour les stopper » en cas de travaux non conformes.

4 Un mandat de l'Assemblée

Le syndic ne peut pas agir en justice sans une résolution précise nommant la villa et l'objet (Cour suprême, 2025). Ce vote peut lui-même être contesté dans les deux mois s'il traite un propriétaire autrement que les autres dans la même situation.

5 Le Juge en Chambre

Le tribunal peut ordonner la mise en conformité ou la démolition — et, comme l'acte le prévoit, pas de dommages-intérêts à la place. Tout propriétaire, pas seulement le syndic, peut engager cette action.

6 Appel, puis exécution

L'appel va devant la Court of Civil Appeal et, rarement, devant le Privy Council à Londres. Le jugement doit ensuite être exécuté — une procédure de plus.

0

amende prévue dans l'acte, les statuts ou le Code civil

0

démolition ou remise en état forcée constatée à Tamarina depuis 2005

1

action en justice jamais autorisée par une Assemblée (2020) — jamais déposée

~70

villas régularisées par un seul vote en 2009, quand la règle a été expliquée et une procédure proposée

Deux faits de plus ont leur place ici, sans reproche. Nos archives d'autorisations ont été perdues entre deux administrateurs, et l'Assemblée a choisi en 2024 de ne pas dépenser d'argent pour les récupérer. Et en 2023, le relecteur du syndic lui-même, relisant l'acte, a noté que les amendes du Manuel n'ont pas de base. Un tribunal verrait tout cela.

5. Combien de temps prend vraiment la voie judiciaire à Maurice

Les chiffres ci-dessous viennent du Rapport annuel 2025 et des statistiques du Judiciaire, de la Banque mondiale et du World Justice Project, et de praticiens locaux. Ils décrivent une affaire civile contestée ordinaire ; la nôtre en serait une.

6 811

affaires civiles pendantes devant la Cour suprême fin 2025

46 %

des affaires civiles pendantes ont plus de 12 mois

≈ 4,4 ans

de file d'attente pour un procès au fond : 1 416 « complaints with summons » en attente, 323 jugés par an

25 %

du montant en litige — coût typique pour faire exécuter un contrat simple (Banque mondiale, 2020)

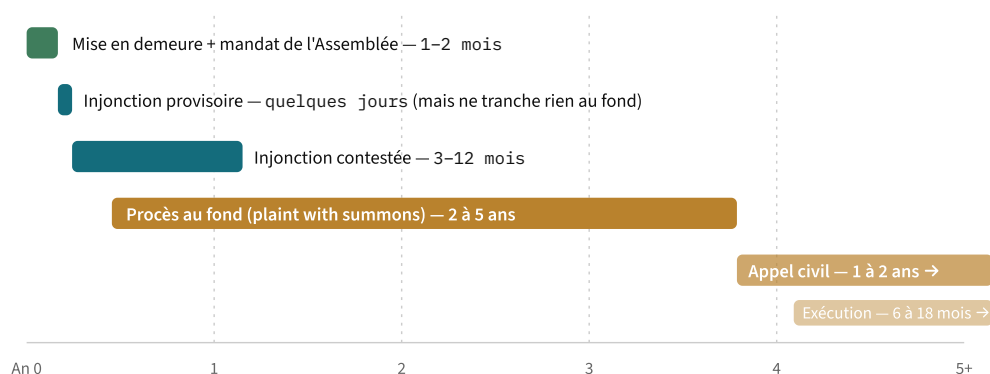


Figure 2 — Une action contestée, de la mise en demeure au jugement exécutoire : trois à six ans en première instance ; quatre à huit avec un appel. Coût de Rs 0,5 à 2 millions en première instance, dont le gagnant ne récupère qu'une faible part. Sources : Rapport annuel du Judiciaire 2025 ; Chambers Litigation Guide 2026 ; praticiens cités par Le Défi (2023, 2026).

« *Les affaires civiles peuvent s'étirer sur une décennie.* »

Le Défi Quotidien, 11 janvier 2026, sur l'arriéré de la Cour suprême

« *Un jugement est rendu deux, trois ou même quatre ans après le début des auditions.* »

Un avocat mauricien, Le Défi, novembre 2023

Une affaire récente montre le risque de notre côté de la table : en 2025, la Cour suprême a rejeté l'action d'un syndicat à Tamarin — deux ans après le vote de son Assemblée — parce que le mandat du syndic n'était pas assez précis. Rien n'a été jugé sur le fond. La leçon n'est pas que les tribunaux sont hostiles ; c'est que la voie judiciaire est longue, coûteuse, incertaine, et sans indulgence pour les erreurs de procédure.

6. Deux routes, côte à côte

Expliquer, déposer, s'accorder

Conversation → dossier à l'architecte → Assemblée si nécessaire

TEMPS 2 semaines — 6 mois

COÛT Rs 6 900 (honoraires de l'architecte)

RÉSULTAT Validé, adapté ou régularisé ; la règle s'applique visiblement à tous

Contraindre

Mise en demeure → mandat → Juge en Chambre → appel → exécution

TEMPS 3 — 8 ans

COÛT Rs 0,5 — 3 millions, en grande partie irrécupérables

Figure 3 — Même règle, deux façons de la faire vivre. Les barres sont à l'échelle du temps ; la voie judiciaire aboutit au mieux à une « mise en conformité » — le résultat même qu'un dossier aurait produit.

La voie judiciaire n'est pas mauvaise en soi. Elle est la garantie que l'acte veut dire quelque chose, et elle doit rester disponible — face à une construction qui changerait le caractère du domaine, une action doit être possible et crédible. Mais comme *habitude*, elle ne peut pas fonctionner : trop lente pour dissuader, trop chère pour être répétée, et toujours dirigée contre un seul propriétaire à la fois pendant que les autres regardent.

7. Une proposition : rendre les règles faciles à tenir

Tout ce qui suit peut être décidé par nous, l'essentiel dès la prochaine Assemblée, rien de tout cela contre qui que ce soit.

Six sujets à discuter

1. **Une page, pas trois livres.** Publier une seule feuille : ce que l'acte exige, ce que nous avons voté, ce que nous recommandons. La remettre à chaque nouveau propriétaire avec les clés.
2. **Une procédure de travaux simple, avec un délai.** Une liste de contrôle publiée, une seule adresse, la réponse de l'architecte sous deux semaines (son contrat le prévoit déjà), et le recours à l'Assemblée que l'acte prévoit. Personne ne devrait avoir à deviner.
3. **Une fenêtre de régularisation — comme en 2009.** Douze mois pour que tout propriétaire dépose ses travaux existants, au tarif standard, sans question sur le passé. Ensuite un registre existe, et la règle s'applique à tous à partir de ce jour.
4. **Voter les standards que nous voulons vraiment.** Hauteur des murs, matériaux, heures de calme, animaux : les soumettre à un vrai vote aux deux tiers et à un notaire pour qu'ils s'imposent à tous — ou les garder comme recommandations et le dire. Les deux sont honnêtes ; l'entre-deux ne l'est pas.
5. **La médiation avant le contentieux.** Avant tout mandat d'agir en justice, une réunion entre le propriétaire, un membre du conseil et l'architecte. La Mediation Division de la Cour suprême règle la moitié de ses dossiers en 30 à 60 jours.
6. **Reconstituer les archives.** Un registre des autorisations à partir d'aujourd'hui, et un budget modeste pour récupérer ce qui peut encore l'être. Sans cela, personne — ni le syndic, ni le conseil, ni un juge — ne peut dire qui est dans son droit.

Questions pour l'Assemblée

- ☐ Voulons-nous que les standards du Manuel s'imposent ? Si oui, lesquels soumettre à un vote aux deux tiers en décembre ?
- ☐ Ouvrons-nous une fenêtre de régularisation pour les travaux existants ? Pour combien de temps, à quel tarif ?
- ☐ Adoptons-nous une étape de médiation avant tout mandat judiciaire ?
- ☐ Finançons-nous un registre des autorisations et la récupération des archives ?
- ☐ Demandons-nous à l'architecte et au syndic de publier la liste de contrôle et le délai de réponse de deux semaines ?

Ce que chacun de nous peut faire ce mois-ci

- ☐ Lire les dix engagements de l'acte, en partie 2 — cinq minutes.
- ☐ Si vous avez modifié quelque chose à l'extérieur, déposez un dossier. Cela coûte Rs 6 900 et clôt la question.
- ☐ Conservez chaque autorisation écrite que vous avez reçue. Les archives ont disparu ; la vôtre est peut-être la seule copie.
- ☐ Avant d'écrire au syndic au sujet d'un voisin, parlez au voisin.

Rédigé par Stéphane Portha, Villa 41, août 2026. Partagé pour discussion entre propriétaires.

Sources. Acte de vente et Cahier des charges et servitudes, Me Montocchio, 18 octobre 2005, avec les amendements déposés les 19 avril 2006, 17 juillet 2006 et 1er décembre 2009 (Vol. 7573 No 17) ; PV de l'Assemblée du 2 mai 2009 (Annexe 3) et des Assemblées 2020–2026 ; Manuel des résidents 2015 et projet 2023 avec les notes de son relecteur ; projet de Guide architectural 2024 et résolution 14 du 18 décembre 2025 ; Code Civil Mauricien (Amendment) Act 2018, art. 664-119 à 664-140 ; Judiciary of Mauritius, Annual Report 2025 et Statistical Highlights 2025 ; Banque mondiale, Doing Business 2020 (Enforcing Contracts, Maurice : 490 jours, 25 % de la créance) ; World Justice Project, Rule of Law Index 2025 ; Chambers Litigation Guide 2026 (Maurice) ; *Syndicat des Co-Propriétaires de la Tourelle Ocean View Residence v District Council of Black River*, 2025 SCJ 213 ; Le Défi Quotidien, 11 janvier 2026 et novembre 2023.

Note. Les fourchettes de délais et de coûts sont des estimations construites à partir des statistiques officielles et de témoignages de praticiens, non d'un échantillon d'affaires comparables. Ce document est une synthèse pour discussion, pas un avis juridique ; la compilation de référence complète, avec les citations article par article, est à la disposition de tout propriétaire qui la demande.