CAHIER DES CHARGES

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

« SUNSET VALLEY »

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Objet

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général établies au profit ou à la charge des différents lots de l'ensemble immobilier dit « SUNSET VALLEY » ainsi que les règles d'intérêt général imposées à cet ensemble immobilier sis sur la commune du PLESSIS-BOUCHARD, tel qu'il figure par ailleurs au plan parcellaire demeuré ci-annexé après mention.

Ces règles et servitudes s'imposeront à tout propriétaire ou occupant à quelque titre que ce soit de l'un des lots dudit ensemble immobilier, quelque soit la source de son droit.

Article 2 – Désignation

a) Généralités :

L'ensemble immobilier en cause comprend sur le terrain ci-après désigné :

- SOIXANTE QUATORZE (74) MAISONS INDIVIDUELLES avec jardin, édifiées chacune sur un terrain privatif.
- et des parties communes à l'usage de tous les propriétaires de l'ensemble immobilier.

Cet ensemble est divisé en SOIXANTE QUATORZE (74) LOTS principaux, voiries et espaces communs ci-après désignés par l'indication de leur référence cadastrale, de leur nature et de leur superficie, le type de maison édifiée sur chaque lot étant précisé.

b) Parties privatives

N°s des lots	Type	Adresse	Section N°	Superficie
1	E1	1 Avenue de l'Europe	AE 861	3 a. 52 ca.
2	E2	3 Avenue de l'Europe	AE 862	4 a. 27 ca.
3	E2	17 avenue Robert Schuman	AE 863	3 a. 53 ca.
4	E1	19 avenue Robert Schuman	AE 864	4 a. 88 ca.
5	E1	21 avenue Robert Schuman	AE 865	2 a. 67 ca.
6	P	23 avenue Robert Schuman	AE 866	1 a. 93 ca.
7	P	25 avenue Robert Schuman	AE 867 AE 1003	2 a. 90 ca. 0 a. 17 ca.
8	P	26 Avenue Robert Schuman	AE 955 AE 987	4 a. 06 ca. 4 a. 34 ca.
9	P	24 Avenue Robert Schuman	AE 956 AE 988	3 a. 67 ca. 1 a. 87 ca.
10	P	22 Avenue Robert Schuman	AE 957 AE 989	3 a. 32 ca. 1 a. 07 ca.

11	E1	20 Avenue Robert Schuman	AE 958 AE 990	3 a. 61 ca. 3 a. 86 ca.
12	P	18 Avenue Robert Schuman	AE 959 AE 991	6 a. 08 ca. 1 a. 08 ca.
13	E2	16 Avenue Robert Schuman	AE 960 AE 992	6 a. 47 ca. 1 a. 53 ca.
14	E1	14 Avenue Robert Schuman	AE 961 AE 993	0 a. 22 ca. 3 a. 18 ca.
15	E1	12 avenue Robert Schuman	AE 868	4 a. 07 ca.
16	E2	5 Avenue de l'Europe	AE 869	4 a. 11 ca.
17	P	7 Avenue de l'Europe	AE 870	3 a. 67 ca.
18	P	9 Avenue de l'Europe	AE 871	3 a. 09 ca.
19		7 Allée Vincent Van Gogh	AE 962 AE 994	7 a. 59 ca. 1 a. 39 ca.
20		5 Allée Vincent Van Gogh	AE 963 AE 995	5 a. 99 ca. 0 a. 89 ca.
21		3 Allée Vincent Van Gogh	AE 964 AE 996	3 a. 13 ca. 1 a. 21 ca.
22		1 Allée Vincent Van Gogh	AE 965 AE 997	3 a. 35 ca. 2 a. 10 ca.
23		11 Avenue de l'Europe	AE 966 AE 998	5 a. 56 ca. 5 a. 03 ca.
24	E2	13 Avenue de l'Europe	AE 872	4 a. 31 ca.
25	E1	15 Avenue de l'Europe	AE 873 AE 968	5 a. 33 ca. 1 a. 59 ca.
26	E2	17 Avenue de l'Europe	AE 874 AE 969	6 a. 48 ca. 0 a. 96 ca.
27	P	1 Allée Léonard de Vinci	AE 875 AE 970	3 a. 98 ca. 0 a. 49 ca.
28	E2	3 Allée Léonard de Vinci	AE 876 AE 971	4 a. 85 ca. 0 a. 38 ca.
29	E1	5 Allée Léonard de Vinci	AE 877 AE 972	4 a. 73 ca. 0 a. 41 ca.
30	E2	7 Allée Léonard de Vinci	AE 878 AE 973	6 a. 84 ca. 0 a. 19 ca.
31	E1	4 Allée Léonard de Vinci	AE 879	7 a. 55 ca.
32	E2	2 Allée Léonard de Vinci	AE 880	3 a. 27 ca.
33	E2	19 Avenue de l'Europe	AE 881	4 a. 52 ca.
34	E2	21 Avenue de l'Europe	AE 882	4 a. 37 ca.
35	E2	23 Avenue de l'Europe	AE 883	7 a. 10 ca.
36	E1	25 Avenue de l'Europe	AE 884	3 a. 65 ca.
37	E2	27 Avenue de l'Europe	AE 885	3 a. 49 ca.
38	P	29 Avenue de l'Europe	AE 886	3 a. 22 ca.
39	E2	5 Allée Pablo Picasso	AE 887	3 a. 51 ca.
40	E2	3 Allée Pablo Picasso	AE 888	2 a. 66 ca.
41	P	1 Allée Pablo Picasso	AE 889	2 a. 51 ca.
42	P	8 Allée Pablo Picasso	AE 890	3 a. 32 ca.
43	P	6 Allée Pablo Picasso	AE 891	1 a. 93 ca.
44	P	4 Allée Pablo Picasso	AE 892	2 a. 63 ca.
45	E1	2 Allée Pablo Picasso	AE 893	4 a. 21 ca.
46	E2	2 avenue Robert Schuman	AE 894	5 a. 25 ca.
47	E1	1 avenue Robert Schuman	AE 895	4 a. 45 ca.
48	P	3 avenue Robert Schuman	AE 896	3 a. 35 ca.
49	E1	5 avenue Robert Schuman	AE 897	3 a. 98 ca.
50	E2	7 avenue Robert Schuman	AE 898	4 a. 11 ca.

51	E1	26 Avenue de l'Europe	AE 899	3 a. 48 ca.
52	E2	24 Avenue de l'Europe	AE 900	3 a. 47 ca.
53	E1	22 Avenue de l'Europe	AE 901	4 a. 57 ca.
54	P	20 Avenue de l'Europe	AE 902	2 a. 80 ca.
55	P	18 Avenue de l'Europe	AE 903	2 a. 80 ca.
56	E1	16 Avenue de l'Europe	AE 904	3 a. 22 ca.
57	P	14 Avenue de l'Europe	AE 905	2 a. 46 ca.
58	P	12 Avenue de l'Europe	AE 906	2 a. 98 ca.
59	E2	10 Avenue de l'Europe	AE 907	3 a. 60 ca.
60	E1	8 Avenue de l'Europe	AE 908	3 a. 17 ca.
61	E1	6 Avenue de l'Europe	AE 909	3 a. 54 ca.
62	P	10 avenue Robert Schuman	AE 910	2 a. 13 ca.
63	P	8 avenue Robert Schuman	AE 911	2 a. 31 ca.
64	E1	1 Allée Claude Monet	AE 912	3 a. 35 ca.
65	P	6 avenue Robert Schuman	AE 913	1 a. 69 ca.
66	P	4 avenue Robert Schuman	AE 914	2 a. 32 ca.
67	P	2 Allée Claude Monet	AE 915	2 a. 16 ca.
68	E1	3 Allée Claude Monet	AE 916	4 a. 60 ca.
69	E2	9 avenue Robert Schuman	AE 917	3 a. 93 ca.
70	E1	11 avenue Robert Schuman	AE 918	3 a. 40 ca.
71	E2	13 avenue Robert Schuman	AE 919	3 a. 40 ca.
72	E1	15 avenue Robert Schuman	AE 920	3 a. 51 ca.
73	E2	2 Avenue de l'Europe	AE 921	4 a. 45 ca.
74	E1	4 Avenue de l'Europe	AE 922	3 a. 27 ca.

c) Parties collectives

N°s des lots	Nature	Section N°	Contenance
101	Espace vert façade avant	AE 923	1 a. 32 ca.
102	Espace vert façade avant	AE 924	2 a. 93 ca.
103	Espace vert façade avant	AE 925	1 a. 32 ca.
104	Espace vert façade avant	AE 926	0 a. 42 ca.
105	Espace vert façade avant	AE 927	0 a. 93 ca.
106	Espace vert façade avant	AE 928	1 a. 48 ca.
107	Espace vert façade avant	AE 929	1 a. 17 ca.
108	Espace vert façade avant	AE 930	0 a. 22 ca.
204	Parkings	AE 934	0 a. 60 ca.
206	Parkings	AE 936	0 a. 42 ca.
300	Chemin piéton	AE 946	13 a. 20 ca.
301	Espace vert façade avant	AE 947	2 a. 86 ca.
302	Transformateur	AE 948	0 a. 28 ca.
303	Espace vert façade avant	AE 999	1 a. 45 ca.
304	Espace vert façade avant	AE 1000	2 a. 78 ca.
305	Espace vert	AE 1002	0 a. 16 ca.
306	Chemin piéton	AE 967 AE 1001	1 a. 26 ca. 2 a. 36 ca.

Ces parties sont propriété de l'Association libre « SUNSET VALLEY » dont les statuts ont été votés en Assemblée Générale.

d) Désignation des MAISONS

L'ensemble immobilier comprend TROIS TYPES de maisons tels que définis par la société KAUFMAN & BROAD, à savoir :

- MAISON « ELLEEN » (E1) –

Une maison de plain-pied, comprenant :
. Au rez-de-chaussée : Entrée avec rangement sous l'escalier conduisant à l'étage, séjour-repas, cuisine, lingerie, garage, vestiaire et water-closet.
. A l'étage : dégagement, une chambre avec salle de bains, water-closet et rangement, trois chambres avec rangement, salle d'eau et water-closet.
Un jardin et deux places de parking devant le garage.

- MAISON « ELISE » (E2) –

Une maison de plain-pied, comprenant :
. Au rez-de-chaussée : Entrée avec rangement sous l'escalier conduisant à l'étage, séjour-repas, cuisine, lingerie, garage, vestiaire et water-closet.
. A l'étage : dégagement, une chambre avec salle de bains, water-closet et rangement, trois chambres avec rangement, salle d'eau et water-closet.
Un jardin et deux places de parking devant le garage.

- MAISON « PRIMEROSE » (P) –

Une maison de plain-pied, comprenant :
. Au rez-de-chaussée : Entrée donnant dans le séjour, cuisine, garage, dégagement avec escalier conduisant à l'étage et water-closet.
. A l'étage : Palier de distribution, une chambre avec rangement, dressing et salle de bains, deux chambres, salle d'eau et water-closet.
Un jardin et une place de parking devant le garage.

Chacune de ces maisons comprend un type inversé dont la composition et les superficies sont identiques à celles des maisons de même type, ci-dessus défini.

Un plan droit et inversé de chaque type de maison avec coupes et élévation, est demeuré ci-annexé après mention.

P L A N S

Sont demeurés ci-annexés les plans suivants :

- Plan parcellaire établi par Monsieur BERTRAND, Géomètre à EAUBONNE (Val d'Oise), 1 rue George V.

- Plan de masse,

- Plan des Maisons du type :

  - ELLEEN
  - ELISE
  - PRIMEROSE

- Plan des clôtures,

- Plan des canalisations et ouvrages divers entraînant servitudes.

REMARQUES

Les superficies indiquées aux tableaux récapitulatifs ci-dessus ont dû faire l'objet d'une certaine approximation. En conséquence, tout acquéreur à quel titre que ce soit des lots existants, aux termes du présent Cahier des Charges, prendra le lot sans garantie de contenance ; une différence de un/vingtième en plus ou en moins devant faire son profit ou sa perte, en tous cas, sans pouvoir exercer de ce chef aucun recours possible contre le vendeur du dit lot.

Article 3 – Destination de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier est destiné à l'implantation sur les parcelles de terrains privatives de maisons individuelles avec jardin à usage principal d'habitation ainsi qu'il sera précisé à l'article 8 ci-après.

Sont en conséquence interdites toutes les activités commerciales ou artisanales, qu'il s'agisse de fabrication, de vente ou de prestation de services.

Article 4 – Association Syndicale

Tout propriétaire d'un lot est obligatoirement membre de l'Association Syndicale, quelle que soit la source de son droit et comme tel, tenu au respect des statuts établis ci-après et de toutes les dispositions du Cahier des Charges.

Chaque lot bâti donne à son propriétaire une voix de l'Association Syndicale.

TITRE 2 – SERVITUDES RECIPROQUES ET PERPETUELLES D'INTERET GENERAL

Article 5 – Servitudes générales

1 – Généralités

Chaque lot devra souffrir les servitudes à l'un quelconque des fonds dépendant de l'ensemble immobilier « SUNSET VALLEY », telles que de passage, d'entretien et de réfection de toutes canalisations souterraines existantes ou à venir (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, téléphone, télévision etc… Cette énumération n'étant pas limitative), ainsi que les servitudes tenant à la présence sur un terrain privatif ou commun, de bornes, regards, avaloirs, armoires de coupures, stations de relèvement ou de refoulement, équipement hydroélectrique, etc… cette énumération n'étant pas limitative.

Tous les lots sont frappés d'une servitude générale :

- pour le passage des réseaux de branchements et la mise en place d'équipements tels que : poteaux d'incendie, candélabres, installations téléphoniques, bornes de raccordement, regards… dans les zones qui ne sont pas affectés à l'implantation de maisons.

- pour l'écoulement des eaux de pluie d'une parcelle à l'autre (ruissellement superficiel par système de thalwegs.

L'Association Syndicale sera seule juge avec les services intéressés, notamment le fournisseur d'électricité et le fournisseur d'eau, de l'opportunité et de l'époque des travaux qu'ils estimeront nécessaires à l'accomplissement de leur mission.

En conséquence, tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre accès, et ne pourra jamais s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour une installation, vérification ou réparation concernant son lot ou un autre lot étant entendu que les travaux devront être effectués et les lieux remis en état dans les plus brefs.

De même, chaque propriétaire devra souffrir les travaux de terrassement rendus nécessaires pour un meilleur drainage des eaux pluviales en un point quelconque de l'ensemble immobilier.

D'une manière générale, tous les lots seront grevés de toutes les servitudes de passage et d'entretien des canalisations et réseaux.

Pour l'exécution éventuelle de tous travaux souterrains, tout propriétaire sera tenu au préalable de se renseigner auprès de l'Association Syndicale.

2 – Interdictions

Il est interdit à tout propriétaire de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur le réseau d'eaux usées, de brancher tous tuyaux d'arrosage et appareils de pompage sur les poteaux d'incendie et d'une manière générale d'utiliser un réseau de manière non-conforme à sa destination, le tout sous peine de poursuites par l'Association Syndicale.
Toute subdivision d'un lot est interdite : même en cas d'indivision, les co-indivisaires ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour déroger à cette règle.

Article 6 – Servitudes particulières à certains lots

Certains lots sont grevés de servitudes particulières résultant du plan des servitudes ci-annexé.
Il est précisé notamment, ce qui suit est littéralement rapporté :

1 – ASSAINISSEMENT EAUX FLUVIALES

« - LOT N° 2 - : présence de canalisation et regard E P à la droite du lot »

« - LOT N° 4 - : présence de canalisation et regard E P à la gauche du lot »

« - LOT N° 5 - : présence de canalisation et regard E P à la droite du lot »

« - LOT N° 9 - : présence de canalisation à la gauche du lot »

« - LOT N° 10 - : présence de canalisation et regard E P à la gauche du lot »

« - LOT N° 11 - : présence de canalisation et regard E P à la droite du lot »

« - LOT N° 14 - : présence de canalisation et regard E P à la gauche du lot »

« - LOT N° 15 - : présence de canalisation et regard E P à la gauche du lot »

« - LOT N° 18 - : présence de canalisation et regard E P à la gauche du lot »

« - LOT N° 20 - : présence de canalisation et regard E P à la droite du lot »

« - LOT N° 22 - : présence de canalisation et regard E P à la droite du lot »

« - LOT N° 26 - : présence de canalisation et regard E P à la gauche du lot »

« - LOT N° 27 - : présence de canalisation et regard E P à la droite du lot »

« - LOT N° 29 - : présence de canalisation et regard E P à la droite du lot »

« - LOT N° 32 - : présence de canalisation et regard E P à la gauche du lot »

« - LOT N° 36 - : présence de canalisation et regard E P à la droite du lot »

« - LOT N° 40 - : présence de canalisation et regard E P à la droite du lot »

« - LOT N° 43 - : présence de canalisation et regard E P à la gauche du lot »

« - LOT N° 44 - : présence de canalisation et regard E P à la droite du lot »

« - LOT N° 46 - : présence de canalisation et regard E P à la droite du lot »

« - LOT N° 47 - : présence de canalisation et regard E P à la droite du lot »

« - LOT N° 48 - : présence de canalisation et regard E P à l'arrière du lot »

« - LOT N° 52 - : présence de canalisation et regard E P à la gauche du lot »

« - LOT N° 55 - : présence de canalisation et regard E P à la gauche du lot »

« - LOT N° 57 - : présence de canalisation et regard E P à la droite du lot »

« - LOT N° 59 - : présence de canalisation et regard E P à la droite du lot »

« - LOT N° 63 - : présence de canalisation et regard E P à la gauche du lot »

« - LOT N° 64 - : présence de canalisation et regard E P à la droite du lot »

« - LOT N° 66 - : présence de canalisation et regard E P à la gauche du lot »

« - LOT N° 68 - : présence de canalisation et regard E P à la droite du lot »

« - LOT N° 70 - : présence de canalisation et regard E P à la droite du lot »

« - LOT N° 72 - : présence de canalisation et regard E P à la droite du lot »

2 – EAU POTABLE

Il n'y a pas d'autres servitudes sur les lots privés que celles mentionnées dans le paragraphe n°1.

3 – ELECTRICITE B.T

Il n'y a pas d'autres servitudes sur les lots privés que celles mentionnées dans le paragraphe n°1.

4 – ECLAIRAGE PUBLIC

Il n'y a pas d'autres servitudes sur les lots privés que celles mentionnées dans le paragraphe n°1.

5 – TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Il n'y a pas d'autres servitudes sur les lots privés que celles mentionnées dans le paragraphe n°1.

Article 7 – Obligations et servitudes de construction

A – Toute construction est soumise aux servitudes réciproques et perpétuelles ci-après établies à la charge et au profit de chaque lot.

1) Il ne pourra être reconstruit sur chacun des lots privatifs qu'une maison individuelle d'un type identique ou voisin, ne modifiant pas l'unité architecturale de l'ensemble et si ce type diffère de l'un de ceux d'origine, il devra avant toute demande administrative de permission de bâtir, faire l'objet d'un agrément du comité syndical. Les mêmes règles s'appliqueront aux modifications qu'un propriétaire souhaiterait apporter à une construction existante.

2) Il pourra être élevé un abri de jardin d'une superficie de 10m² maximum, le moins visible possible, dans un des coloris suivants : bois naturel, beige ou vert et à l'exception de toute autre construction. L'installation d'un barbecue non mobile est autorisée.

3) Il ne pourra être érigé aucune clôture, de quelque nature qu'elle soit en façade avant des lots.

B – Les propriétaires des lots devront supporter gratuitement les servitudes de toute nature pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'implantation du volume et de la configuration des maisons et constructions autorisées par le permis de construire et d'une manière générale les servitudes qui pourraient en découler résultant des plans ci-annexés tels que :

- distances, prospects, jours, vues…
- débords de toits et égout des toits,
- débords de fondation,
- tour d'échelle : chaque propriétaire dont les constructions se trouvaient implantées en limite séparative d'un autre fonds bénéficiera du droit de tour d'échelle sur ce fonds pour permettre le ravalement et d'une manière générale la réparation de son bâtiment. Ce droit qui s'exercera sur une bande de terrain, deux mètres maximum de large autour de son bâtiment, est gratuit et ne peut être exercé que pendant la durée nécessaire à la réalisation des travaux et les lieux devront être remis en l'état, dans les plus brefs délais, aux frais bien entendu du bénéficiaire de la servitude.

Article 8 – Servitude d'affectation et d'entretien des parties privées

1 – Les constructions élevées ne peuvent être affectées qu'à l'habitation. Toutefois, l'exercice des professions libérales est autorisé sous les conditions suivantes à l'exclusion des dispositions mentionnées à l'article 3 :

- les locaux destinés à cette activité ne devront pas couvrir plus de la moitié de la superficie habitable du logement,
- l'activité exercée ne devra en aucune manière causer la moindre gêne au voisinage, ni par le bruit, ni par une circulation trop active, ni par le nombre de collaborateurs ou d'associés qui ne pourra excéder cinq personnes,

Les plaques professionnelles seront conformes au spécimen déposé au siège de l'Association Syndicale et indiquant leur consistance et leur emplacement.

2 - Les parties de lots individuels non réservés à la construction seront aménagés en jardin d'agrément. L'aménagement des jardins en potagers ou en vergers, ou l'entrepôt dans le jardin ou sur la pelouse de tous véhicules, remorques ou canots sont rigoureusement interdits. Une tolérance dans les jardins à l'arrière des lots est admise pour les quelques plantes aromatiques (menthe, mûres, framboises, fraises, groseilles, tomates) ainsi que des arbres fruitiers (cerisiers, poiriers, pommiers).

3 – Les jardins d'agrément comprendront les plantations suivantes : gazon, fleurs, arbres.

Avant toute plantation nécessitant quelque terrassement que ce soit, il est impératif de consulter les plans auprès de l'Association Syndicale pour éviter de détériorer une canalisation pouvant passer à cet endroit.

Au cas où un propriétaire désirerait réaliser des aménagements personnels dans son jardin, il devra préalablement soumettre ses plans pour approbation à l'Association Syndicale de manière à ce que soit évités tout mouvement de terre (butte, monticule ou autre) et tout ouvrage en dur (dallage ou

autre) susceptibles de modifier le sens de l'écoulement des eaux de ruissellement ou de porter atteinte au parti adopté pour l'esthétique de l'ensemble immobilier.

4 – Les fouilles sont interdites si ce n'est pour la reconstruction et à condition de remettre le terrain en état.

5 – Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement des eaux de ruissellement.

6 – Au cas où un propriétaire serait amené à remplacer en totalité ou en partie sa toiture, il ne pourra le faire qu'en utilisant les mêmes matériaux que ceux d'origine ou à défaut des matériaux d'aspect similaire.

7 - Au cas où le propriétaire d'un lot serait amené à remplacer une partie extérieure de sa construction (porte, fenêtre, volets, …) il ne pourra le faire qu'avec les matériaux identiques à ceux existants ou à défaut des matériaux d'aspect similaire et la forme de la partie d'immeuble remplacée devra être la même que celle existant précédemment.

8 – Il est interdit de peindre la face intérieure des coffrets contenant les compteurs électriques, aucun percement ou scellement ne pourra y être fait.

L'accès auxdits coffrets sera toujours laissé libre. Dans le cas où un obstacle quelconque viendrait à gêner cet accès et ou le fournisseur d'électricité exigerait l'implantation des coffrets en limite de propriété, côté rue, les frais de ce transfert seraient à la charge entière du propriétaire concerné.

9 – Les boîtes aux lettres devront être conformes aux normes exigées par l'Administration postale.

10 – Les arbres de haute tige plantés sur les parties communes ou privées devront être maintenus ou le cas échéant remplacés par une autre plantation par le propriétaire de la parcelle concernée. Ils devront en outre être élagués régulièrement et ne devront pas rentrer en contact avec les murs ou toitures des maisons voisines ni dépasser sur les autres lots.

11 – Au cas ou un propriétaire serait amené à remplacer le revêtement d'accès à son garage il devra le faire avec des matériaux et des coloris identiques à ceux existants.

Article 9 – Règles d'intérêt général d'entretien des parties privées

Les constructions doivent être tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les persiennes et portes seront soigneusement entretenues et les peintures refaites régulièrement suivant ce qui apparaîtra nécessaire.

Le ravalement des murs devra être effectué régulièrement suivant si cela apparaît nécessaire, il est interdit de repeindre les maisons d'une couleur différente de la couleur d'origine.

L'usage des appareils de reproduction des sons (chaîne hi-fi, téléviseur, instruments de musique, etc…) n'est admis que dans la mesure où cet usage ne gêne pas les propriétaires voisins.

Il est précisé que chaque propriétaire devra éventuellement tenir compte des servitudes concernant la protection d'installation de télécommunication.

Tout propriétaire d'une maison individuelle devra arroser et tondre le gazon régulièrement.

L'utilisation des tondeuses à moteur n'est autorisée que selon les jours et horaires indiqués sur l'arrêté municipal en vigueur.

La divagation des chiens est interdite, ils seront obligatoirement tenus en laisse sur les parties à usage collectif et leurs déjections ramassées par leurs propriétaires.

L'ensemble immobilier objet des présentes est desservi par une antenne collective de télédistribution, l'installation d'antennes extérieures de télévision est autorisée uniquement sur les toitures et de la manière la plus discrète possible.

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres ou dans les jardins individuels entre maison et voies d'accès (face avant des lots).

L'installation d'un séchoir extérieur permanent est formellement interdite.

Les propriétaires dont le jardin est constitué pour partie par une butte, ne devront en aucun cas modifier son profil et auront la charge de son entretien.

Article 10 – Clôtures

Un plan ci-annexé indique l'emplacement des clôtures réalisées.

L'édification de toute autre clôture de quelque nature que ce soit, étant rigoureusement interdite, notamment en façade avant des lots.

Les clôtures qui peuvent être édifiées entre les lots et en alignement des façades avant, seront de grillage plastifié vert de 1m de hauteur maximum, auxquels devront être adjointes de simples haies végétales dont les essences pourront être différentes, mais qui ne devront jamais dépasser 2 m de hauteur maximum.

Deux propriétaires mitoyens pourront se mettre d'accord pour l'édification en mitoyenneté, à la limite séparative des deux lots, mais uniquement pour la partie ci-dessus définie, d'une clôture en grillage plastifié vert, encadrée de 2 haies, situées sur l'un et l'autre des fonds, dans les conditions ci-dessus définies.

Si un seul propriétaire désire installer à ses frais, dans la partie autorisée une clôture, il devra le faire sur son propre fonds en ayant soin d'encadrer de deux haies ce grillage, dans les conditions ci-dessus définies.

Ces haies devront être taillées régulièrement aux époques d'usage.

Les portillons en face avant des lots devront respecter l'harmonie de taille et de coloris (blanc marron ou vert). Toute autre modification fera l'objet d'une demande écrite à l'Association Syndicale qui répondra par écrit.

Article 11 – Assurances

Chaque propriétaire doit, en ce qui concerne son bâtiment, être assuré contre les risques suivants :

- incendie, ouragan, tempête, foudre, explosion, accident occasionné par l'électricité et le gaz, chute des astronefs, dégâts des eaux,
- recours des voisins et des tiers,
- responsabilité civile pour dommages causés aux tiers, aux propriétaires ou aux occupants,

Les propriétaires doivent justifier dès leur acquisition de la souscription d'une police correspondant aux normes ci-dessus.

Au surplus, chaque propriétaire devra assurer en ce qui concerne son lot, les objets mobiliers qui s'y trouvent et les recours des voisins et des tiers, contre l'incendie, des explosions, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Il devra imposer à ses locataires ou occupants d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité vis-à-vis des autres propriétaires et voisins.

Ces assurances devront être souscrites en harmonie avec les garanties communes existantes.

Article 12 – Servitudes d'affectation et d'entretien des équipements à usage collectif

L'usage et la jouissance des parties à usage collectif, propriété de l'Association Syndicale seront réservés à tous les habitants de l'ensemble immobilier, ainsi qu'à leurs visiteurs.

Les voies, places et allées de desserte sont affectées à perpétuité à la circulation des piétons et des véhicules, notamment à celle des véhicules des services publics, à l'exception des allées piétons qui seront affectées à perpétuité à la circulation des piétons.

Le stationnement des véhicules tels que caravanes, remorques, canots, barques, etc… est rigoureusement interdit sur voies, espaces verts et accès aux garages.

Le stationnement des véhicules automobiles sur les voies, sera toléré, conformément aux dispositions de police communale.

Les espaces verts frappés de servitudes « non aedificandi » seront plantés d'arbres de haute tige. Ils devront être entretenus soigneusement par l'Association Syndicale qui en sera propriétaire.

Il pourra être établi des allées pour la promenade et le repos, des parterres, pelouses, bassins, décoration d'agrément, aires de jeux pour enfants.

Les pelouses seront arrosées et tondues par l'Association Syndicale.

Les espaces verts qui séparent les lots de la voirie (parcelle AE N°s : 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 947) seront entretenus par les propriétaires des lots riverains, chacun pour la partie de ces espaces au droit de leur lot, l'Association Syndicale pouvant se substituer aux particuliers si elle le souhaite. Ces propriétaires auront la jouissance desdits espaces, chacun au droit de son lot.

Il est interdit de marcher sur les pelouses, de cueillir des fleurs, d'abattre les arbres ou de graver des inscriptions dans leur écorce.

Il ne pourra, sous aucun prétexte, être fait sur les voies, allées de desserte et espaces verts, aucun dépôt de matériaux, marchandises, détritus ou objets quelconques.

Il est interdit d'étendre du linge sur toutes les parties à usage collectif, notamment sur les voies d'accès, espaces verts, etc… ladite énumération n'étant pas limitative.

Tout affichage ou toute publicité, notamment par écriteau, enseigne, tôle, réclame, lanterne ou calicot, sont formellement interdits.

Toutefois, l'apposition d'une plaque professionnelle est autorisée sous réserve de ce qui est précisé à l'article 13.

L'enlèvement de la terre végétale est rigoureusement interdit.

Les propriétaires, locataires ou occupants, veilleront à ce que le transporteur chargé de leur aménagement, de leur déménagement, ou de façon plus générale, du transport ou de la livraison de meubles ou objets quelconques, soit bien assuré pour le cas de détérioration d'une partie à usage collectif ou du lot d'un autre propriétaire.

Les voies d'accès aux garages ne peuvent supporter que des voitures de tourisme (1 200 kg par essieu).

La réparation des dommages de toutes sortes provoqués par des véhicules et, plus généralement, par tout objet de poids supérieur, sont à la charge des contrevenants.

Les canalisations d'eau et d'électricité passent sous les pelouses privées aussi bien que collectives.

Tout fait quelconque d'un propriétaire, locataire ou occupant entraînant un percement d'une canalisation, engage la responsabilité de son auteur, pour toutes conséquences.

Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont interdits.

Il est interdit de jeter dans les canalisations et les water-closets quoi que ce soit qui puisse provoquer une obstruction ou un engorgement des canalisations. Il est, de même, interdit de projeter dans les canalisations des matières inflammables, corrosives, décapantes ou dangereuses ; les garanties du constructeur ne jouant pas dans ce cas.

Les ordures ménagères devront être déposées sur les aires de collecte prévues à cet effet, telles qu'elles figurent au plan de masse sus-visé. Les frais d'entretien de ces aires de collecte seront à la charge de l'Association Syndicale.

Article 13 – Nom des voiries - numérotation

Les propriétaires de chaque lot seront tenus sans indemnité de souffrir sur leurs constructions, l'apposition de tous signes extérieurs du nom de la voie ainsi que du numéro de la propriété, selon l'usage.

Article 14 – Sort des réseaux et le cas échéant des espaces collectifs

L'Association Syndicale est propriétaire des espaces collectifs et des réseaux collectifs (les réseaux sont privatifs jusqu'au branchement collectif) implantés dans le périmètre d'application du présent cahier des charges.

Article 15 – Réseaux divers

Les propriétaires ne pourront apporter aucune modification aux différents réseaux installés dans l'ensemble immobilier.

L'entretien de ces réseaux jusqu'aux branchements individuels sera assuré par l'Association Syndicale dans la mesure où ces réseaux sont implantés dans le périmètre d'application du présent Cahier des Charges ou relient les lots privatifs et dans la mesure ou cet entretien n'incombe pas à l'Electricité de France, à la Société concessionnaire du service de distribution d'eau potable, aux Postes et Télécommunication, etc…

Article 16 – Charges et conditions

Tout propriétaire occupant ou usager des lots, fera son affaire personnelle de tous les contrats à passer avec les services intéressés pour l'alimentation en électricité, eaux, pour l'installation de téléphone, etc…

De même, il prendra toutes dispositions permettant d'assurer le maintien en bon état de fonctionnement des appareils de production d'eau chaude et de chauffage.

L'Association Syndicale prend en charge l'ensemble des dépenses de fonctionnement et d'entretien des équipements et le cas échéant des parties à usage collectif.

La jonction de plusieurs lots est autorisée et confère à son auteur un nombre de voix dans l'Association Syndicale correspondant au nombre de lots joints. Cette disposition ne s'applique pas si sur deux lots de terrain n'est construite qu'une maison.

Article 17 – Mutations

Préalablement à la régularisation d'un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété, le transfert d'un droit résultant du démembrement de ce droit de propriété ou la location d'un lot ou d'une fraction de lot de l'ensemble immobilier, le présent Cahier des Charges devra être porté à la connaissance des nouveaux propriétaires titulaires des droits cédés ou locataires.

En outre, il devra leur être remis un exemplaire du présent Cahier des Charges.

Article 18 – Compétence et élection de domicile

Les membres de l'Association Syndicale, les locataires ou occupants, sont soumis pour tous les effets du présent Cahier des Charges, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel se trouve l'ensemble immobilier.

.

Article 19 – Dispositions diverses

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent Cahier des Charges reste régi par le droit commun, à défaut de décisions qui pourraient être prises ultérieurement par l'Association Syndicale dans le respect des lois et règlements en vigueur.

De manière générale, toute intention de modification concernant l'aspect extérieur d'un lot devra faire l'objet d'une demande écrite à l'Association Syndicale qui répondra également par écrit.

SANCTIONS

Tout manquement aux clauses impératives qui précèdent (articles 4, 5, 6, 7, 8, 9 10, 11 et 19) engagera la responsabilité personnelle du propriétaire intéressé sans engager celle de l'Association Syndicale. Le propriétaire contrevenant pourra être recherché en responsabilité par le Conseil Syndical s'il le décide ou encore par tout tiers y ayant intérêt. Dans ce cas, une mise en demeure préalable sera adressée au propriétaire contrevenant sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception ; elle contiendra un délai de mise en règle.

Le propriétaire contrevenant restera responsable du paiement de tous les frais engagés et pourra être redevable de dommages et intérêts.

En aucun cas, l'Association Syndicale ou son Président ne pourra être rendu responsable des ces manquements et recherché. Le tiers ayant à se plaindre de ces manquements devra rechercher directement le propriétaire contrevenant.