

CAHIER DES CHARGES

DU

GROUPE D'HABITATIONS

"LES PATIOS"

A

ELANCOURT

Cahier des charges

page

Article 1^{er}	Objet du Cahier des charges	4
Article 2	Désignation du terrain constituant l'assiette foncière du Groupe d'habitations	4
	1. Parties privées	
	a. Maisons du type CALIFORNIE	
	b. Maison du type FLORIDE	
	2. Parties communes	
	3. Caractéristiques des lots et des parcelles	
Article 3	Acquisitions nouvelles, subdivision et réunion de parcelles	6
Article 4	Adhésion aux présentes	6
Article 5	Règles d'intérêt général	6
Article 6	Dispositions afférentes aux constructions	7
	1. Constructions	
	2. Entretien des constructions	
	3. Travaux intérieurs	
	4. Domaine public communal	
Article 7	Servitudes imposées aux parcelles	10
	1. Servitudes préalables à l'aménagement	
	2. Droit de passage	
	3. Droit de « tour d'échelle »	
	4. Droit d'appui	
Article 8	Servitudes d'affectation et d'entretien des parties privées	12
	1. Jardins	
	2. Bruits	
	3. Animaux	
	4. Séchage du linge	
	5. Affichage	
	6. Plaques	
	7. Poubelle	
	8. Boîtes aux lettres	
	9. Conduits de fumée	
	10. Garage	
	11. Bornage	
	12. Clôtures	
	13. Utilisation de l'électricité	
	14. Assurance - incendie	
	15. Location - aliénation	
Article 9	Servitudes d'affectation et d'entretien des parties communes	15
	1. Dispositions générales	
	2. Parkings	
	3. Transformateur	
	4. Espaces verts	
	5. Réseaux divers	
	6. Bassin de retenue des eaux pluviales	

Article 10	Charges	21
	1. Charges individuelles	
	2. Charges communes	
	<i>a. Définition</i>	
	<i>b. Répartition</i>	
	3. Règlement des charges	
	<i>a. Budget prévisionnel, avance de trésorerie et provision</i>	
	<i>b. Décompte des dépenses</i>	
	<i>c. Répartition</i>	
	<i>d. Défaillance</i>	
Article 11	Compétence et élection de domicile	21
Article 12	Modifications au Cahier des charges	21

Article 1^{er} Objet du Cahier des charges

Le présent Cahier des charges a pour objet de fixer les règles et servitudes imposées dans le groupe d'habitations "LES PATIOS", appelé Groupe d'habitation dans la suite du présent Cahier des charges, tel qu'il figure au plan de division parcellaire joint en annexe 1 au présent Cahier des charges.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du Groupe d'habitations.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles ou, en cas de location, par référence à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, ou de reventes ou locations successives.

Article 2 Désignation du terrain constituant l'assiette foncière du Groupe d'habitations

Le Groupe d'habitations comprend les parties privées et les parties communes ci-après, telles qu'elles figurent sur le plan de division joint en annexe 1 au présent Cahier des charges, et telles qu'elles sont mentionnées avec leur désignation cadastrale ci-après :

1. Parties privées

Les parties privées d'une surface totale de 5 ha 36 à 71 ca comprennent 75 lots comportant chacun une maison individuelle avec jardin faisant l'objet de propriétés privées.

Ces lots sont numérotés 1 à 75 (parcelles cadastrales n° 14 – 15 – 17 – 19 à 22 – 24 à 27 – 29 à 33 – 35 à 37 – 39 à 46 – 48 à 54 – 56 à 59 – 61 à 64 – 66 à 70 – 72 à 76 – 78 – 79 – 81 à 85 – 87 à 99 – 101 à 103 – 105 et 106 de la section AE de la commune d'Elancourt).

Le Groupe d'habitations comprend deux types de maisons :

a. Maison du type CALIFORNIE

Une maison individuelle d'habitation 5 pièces construite en dur et couverte de tuiles comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée avec placard, coin repas, cuisine, office, séjour, une salle de bains avec water-closet, un water-closet, trois chambres avec placard, une salle d'eau, dégagement, garage accédant à l'office.
- patio et jardin.

b. Maison du type FLORIDE

Une maison individuelle d'habitation 6 pièces construite en dur et couverte de tuiles comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée avec placard, coin repas, cuisine, office, séjour, dégagement, water-closet, salle d'eau, trois chambres avec placard, salle de bains avec water-closet, escalier intérieur conduisant à l'étage et garage accédant à l'office.
- à l'étage : un débarras et une chambre.
- patio et jardin.

2. Parties communes

Les parties communes d'une surface totale de 1 ha 59 à 66 ca sont affectées à l'usage collectif de tous les habitants du Groupe d'habitations et sont la propriété de l'Association Foncière Urbaine Libre "LES PATIOS" désignée par Association foncière dans la suite du présent Cahier des charges. Les parties communes sont composées:

- d'espaces verts d'une surface totale de 44 à 50 ca (parcelles cadastrales n° 11 – 13 – 16 - 34 – 38 – 104 et 180);
- de quatre placettes d'une surface totale de 11 à 85 ca (parcelles cadastrales n°208 – 218 – 229 et 238)
- d'un bassin de retenue, d'une aire de loisirs et de sentes d'une surface totale de 61 a (parcelle cadastrale n° 216 – 250 et 251);
- de bordures de rues (espaces verts et parkings) d'une surface totale de 41 à 25 ca (parcelle cadastrale n° 209 – 211 – 212 – 214 – 219 – 221 – 223 -225 – 227 – 230 – 232 – 234 – 236 – 239 – 241 – 243 – 243 – 245 – 247 et 249).
- d'extrémités de rues avec candélabre d'une surface totale de 1 à 6 ca (parcelle cadastrale n° 210 – 213 – 215 – 220 – 222 – 224 – 226 -231 – 233 – 235 – 240 – 242 – 244 – 246 et 248).

Toutes ces parcelles cadastrales font partie de la section AE de la commune d'Elancourt.

3. Caractéristiques des lots et des parcelles

Les caractéristiques des différents lots et parcelles, numérotage, nature, type de maison, situation, désignation cadastrale, superficie et adresse figurent dans les tableaux récapitulatifs joints en annexes 2 (parties privées) et 3 (parties communes) au présent Cahier des charges.

4. Domaine public communal

La voirie (rues du Berceau, des Bergeronnettes, des Mésanges, des Pinsons, des Roitelets, des Sansonnets et des Tourterelles) du groupe d'habitations "LES PATIOS", d'une superficie totale de 91 à 19 ca, fait partie du domaine public communal.

Article 3 Acquisitions nouvelles, subdivision et réunion de parcelles

Toute acquisition nouvelle de terrain entrant dans le cadre de l'aménagement précité et notamment celle indispensable à une meilleure réalisation du Groupe d'habitations sera par extension, soumise au présent Cahier des charges.

Toute subdivision de parcelle est interdite, même dans le cas d'une indivision. Les co-indivisaires ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour déroger à cette règle.

La réunion de deux parcelles dans la même main ne peut être réalisée qu'après avis de la Direction Départementale de l'Équipement des Yvelines. Si la réunion est autorisée, elle ne confère pas au propriétaire la faculté de modifier l'aspect extérieur des maisons édifiées sur ces parcelles.

Article 4 Adhésion aux présentes

Par le fait de leur acquisition, les propriétaires des lots situés dans le Groupe d'habitations deviennent obligatoirement membres de l'Association foncière et comme tels, sont tenus au respect de toutes les dispositions du présent Cahier des charges.

Une expédition du présent acte sera publiée au bureau des hypothèques de RAMBOUILLET.

Article 5 Règles d'intérêt général

Le Groupe d'habitations a été conçu pour:

- d'une part assurer aux habitants la jouissance et tous les avantages de la propriété sur laquelle est édifié ce Groupe d'habitations,
- d'autre part donner à la résidence "LES PATIOS" une harmonie architecturale, une affectation résidentielle et à ses habitants des avantages certains, définitifs et indiscutables relatifs aux constructions, aux espaces libres, à l'air, à la lumière, à la tranquillité, à l'hygiène etc.

Sont en conséquence interdites:

- toutes activités commerciales ou artisanales qu'il s'agisse de fabrication ou de vente ;
- tous bureaux commerciaux ou administratifs ;
- toutes activités professionnelles à l'exception, sous réserve du respect de la législation en la matière, des professions libérales dans les locaux privatifs qui pourront être affectés aux études d'officiers publics ou ministériels, cabinets d'avocats, architectes, médecins, agents d'assurances, arbitre de commerce, administrateurs de biens etc.

Le présent Cahier des charges établit par ailleurs, à la charge et au profit des différentes parties privées et des parties communes à usage collectif du Groupe d'habitations, les servitudes réciproques et perpétuelles ci-après et impose au dit Groupe les règles d'intérêt général énumérées aux articles 6 à 9 ci-après.

Article 6 Dispositions afférentes aux constructions

1. Constructions

Afin que soit respectée, dans l'avenir, l'harmonie du Groupe d'habitations,

- Toutes les modifications apportées à l'aspect extérieur des maisons ainsi construites, notamment par le remplacement des matériaux d'origine par d'autres matériaux ou par changement des teintes ou couleurs des enduits, tuiles ou matériaux, doivent être conformes aux éléments suivants :

- **Portails :**

- Matériaux :**

- ✓ Bois
 - ✓ Aluminium
 - ✓ PVC

- Couleurs :**

- ✓ Blanc
 - ✓ Brun
 - ✓ Gris
 - ✓ Marron

Pour les portails, la hauteur maximale autorisée est celle du muret existant.

- **Portes de garage :**

- Couleurs et matériaux :**

- ✓ Aluminium blanc
 - ✓ Aluminium gris
 - ✓ Bois blanc
 - ✓ Métal blanc
 - ✓ Tôle blanche

La porte de garage doit rester pleine et correspondre aux standards d'une porte de garage (pas de portes vitrées ni volets roulants ni persiennes).

- **Murets d'entrée :**

- Matériau :**

- ✓ Enduit gratté
 - ✓ Enduit lissé
 - ✓ Enduit taloché
 - ✓ Crépis projeté

- Couleurs :**

- ✓ Blanc
 - ✓ Champagne
 - ✓ Sable

Les murs d'origine doivent être conservés à la hauteur initiale.

▪ **Huisseries :**

Matériaux :

- ✓ Aluminium
- ✓ PVC
- ✓ Bois

Couleurs :

- ✓ Blanc
- ✓ Gris

▪ **Portes d'entrée :**

Matériaux :

- ✓ Aluminium
- ✓ Acier
- ✓ PVC
- ✓ Bois
- ✓ Mix matériaux et vitrée

▪ **Volets :**

Matériaux :

- ✓ Persienne
- ✓ Store

Couleurs :

- ✓ Blanc
- ✓ Gris

▪ **Clins :**

Matériaux :

- ✓ Bois
- ✓ Résine
- ✓ Lames en PVC
- ✓ Shingle

Couleurs :

- ✓ Marron
- ✓ Gris

▪ **Coffrages gouttières :**

Matériaux :

- ✓ Bois
- ✓ Résine
- ✓ Lames en PVC
- ✓ Aluminium

Couleurs :

- ✓ Marron
- ✓ Gris

▪ **Garde corps :**

Matériaux :

Doivent être d'origine ou aluminium.

Couleurs :

- ✓ Origine
- ✓ Vitré

▪ **Façades :**

Matériaux :

- ✓ Crépis projeté
- ✓ Enduit taloché

Couleurs :

- ✓ Blanc
- ✓ Champagne

▪ **Toiture :**

Matériaux :

- ✓ Tuiles mécaniques

Couleurs :

- ✓ Marron
- ✓ Gris

- aucune construction complémentaire ou additionnelle de caractère définitif ou provisoire ne doit être édifiée, même si elle est autorisée par l'administration compétente. Ainsi sont formellement interdites les constructions quelconques, telles que poulailler, pigeonier, clapier, hangar, remise ou tout édifice même non fondé etc..

En cas de destruction totale ou partielle de la construction existante, le propriétaire devra, s'il décide de réparer ou de reconstruire, le faire "à l'identique" et sans apporter à l'aspect extérieur initial aucune modification et qu'une fois édifiées, ces constructions seront soumises aux mêmes règles que les autres maisons.

Nonobstant ces dispositions, des modifications ou constructions peuvent être réalisées après accord préalable des voisins ayant vue sur l'ouvrage et du Comité syndical à la majorité des trois quarts. A défaut d'accord, l'Assemblée générale statuera à la majorité des trois quarts des membres présents ou représentés.

L'accord du Comité syndical ne préjuge en rien de la position de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire que nécessite toute modification extérieure ou construction nouvelle.

2. Entretien des constructions

Les propriétaires des constructions sont tenus de les maintenir en bon état extérieur, à cet effet d'en assurer l'entretien et de procéder lorsqu'il sera nécessaire à la réfection des peintures, vernis ou enduits extérieurs.

Compétence est à cet égard donnée au Comité syndical pour définir s'il le juge opportun, la périodicité des opérations d'entretien visées à l'alinéa qui précède; ses décisions seront obligatoires pour tous.

3. Travaux intérieurs

Les propriétaires pourront modifier, ainsi qu'ils l'entendront, la distribution intérieure de leur maison et y procéder à tous travaux qu'ils jugeront opportuns.

Article 7 Servitudes imposées aux parcelles

1. Servitudes préalables à l'aménagement

Chaque propriétaire du Groupe d'habitations souffrira les servitudes ci-dessous :

- zone non aedificandi de 15 m de large le long de la déviation du CD 23 (boulevard André Malraux);
- zone non aedificandi de 5 m de large le long du chemin rural n° 11 (sente des Noyers);
- servitude de passage sur 5m de large de la ligne M.T. 20 000 Volt mise en souterrain;
- servitude de passage d'une canalisation eau potable dans l'accotement Nord de la rue du Berceau ;
- servitude de passage des collecteurs EU-EP reliant le terrain du groupe scolaire 12 - 4 aux collecteurs de la S.C.I. Domaine de la Chesnay Plaisance,
- servitude de transit des EP et EU dans les collecteurs précités et le bassin de retenue des EP qui peuvent ou pourront grever son lot.

2. Droit de passage

Chaque lot du Groupe d'habitation "LES PATIOS" doit supporter le passage des réseaux et canalisations généraux, l'existence de regards techniques, armoires techniques, bornes téléphoniques ou électriques et candélabres d'éclairage public, ainsi que toutes autres installations nécessitées par la desserte de tout ou partie de Groupe d'habitations et même des locaux faisant l'objet d'une propriété privative.

Les établissements propriétaires ou concessionnaires desdits réseaux, ont le droit sans avoir besoin de l'autorisation des propriétaires, de modifier leurs installations ou de les déplacer à l'intérieur des lots.

Les propriétaires des lots grevés de ces servitudes doivent s'abstenir sur une bande de trois mètres (1,50 m de part et d'autres de la canalisation) de tout fait de nature à nuire au bon fonctionnement et à la conservation des ouvrages, et en particulier :

- a. Ne procéder sur cette bande à aucune modification de terrain, construction de clôtures, plantation d'arbres ou d'arbustes, ni à aucune façon culturale descendant à plus de 0,80 m de profondeur.
- b. Laisser pénétrer sur les parcelles ainsi grevées de cette servitude, les agents des compagnies concessionnaires ou ceux de leurs entrepreneurs dûment accrédités en vue de la surveillance, l'entretien et la réparation ainsi que le remplacement non à l'identique des ouvrages à établir, de jour comme de nuit.

Les sociétés concessionnaires ne sont en aucun cas responsables des dégâts occasionnés aux pelouses, plantations, etc. du fait d'une fuite. Après exécution des travaux, la remise en état des pelouses, plantations, etc. ne sera pas à la charge des sociétés concessionnaires, mais à la charge de l'Association foncière.

Les propriétaires de chaque lot sont tenus de souffrir sans indemnité, l'apposition sur les constructions de tous signes extérieurs du nom de la voie et du numéro de l'immeuble, ainsi que les supports qui pourraient être nécessaires pour les installations électriques, téléphoniques ou autres.

Ils doivent souffrir sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, de conduire ou faire des réparations.

Lors de la prise de possession des locaux, leur propriétaire devra consulter auprès de l'Association foncière le plan d'implantation des réseaux, pour l'application des dispositions qui précèdent.

3. Droit de "tour d'échelle"

Pour permettre aux propriétaires d'entretenir et de réparer les murs pignon et les toitures des bâtiments édifiés le long des lignes séparatives de parcelles, un droit de "tour d'échelle" existe à titre de servitude perpétuelle sur chaque parcelle en faveur de la parcelle contiguë, lesquelles parcelles sont désignées au tableau joint en annexe 4 au présent Cahier des charges. Ce tableau contient la désignation – numéro du lot, numéro du cadastre et adresse - de chacune des parcelles qui sont respectivement fonds dominant et fonds servant.

Ce droit, qui est purement gratuit, s'exerce sur une bande de 1m50 de large, contiguë et parallèle à la ligne séparative des deux parcelles.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés à la propriété supportant ce "tour d'échelle" devront être réparés ou indemnisés par le propriétaire qui les aura occasionnés. Les lieux devront, bien entendu, être rendus dans l'état où ils se trouvaient avant les travaux.

Avant tout début d'exécution des travaux le propriétaire désirant utiliser ce droit de "tour d'échelle" sera tenu d'aviser au moins un mois à l'avance et par lettre recommandée, le voisin supportant cette servitude, ainsi que le Président du Comité syndical, de la date prévue pour le commencement des travaux, sans qu'aucun refus ne puisse être opposé de la part du propriétaire supportant la servitude.

4. Droit d'appui

Pour permettre à certains propriétaires d'édifier entre le mur de leur maison et celui de la propriété voisine, une pergola ou une toiture légère, d'un modèle conforme à celui proposé par l'architecte du Groupe d'habitations, un droit d'appui sur le mur de la maison voisine, existe à titre de servitude perpétuelle.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés à la propriété supportant cette servitude devront être réparés ou indemnisés par le propriétaire qui les aura occasionnés.

Avant tout début d'exécution des travaux, le propriétaire désirant utiliser ce droit d'appui, sera tenu d'aviser au moins un mois à l'avance et par lettre recommandée le voisin supportant cette servitude, ainsi que le Président du Comité syndical, de la date prévue pour le commencement des travaux, sans qu'aucun refus ne puisse être opposé de la part du propriétaire supportant la servitude.

Le tableau joint en annexe 5 au présent Cahier des charges contient la désignation – numéro du lot, numéro du cadastre et adresse - de chacune des parcelles qui sont respectivement fonds dominant et fonds servant.

Article 8 Servitudes d'affectation et d'entretien des parties privées

1. Jardins

Les jardins sont exclusivement d'agrément et comprennent les plantations suivantes: gazon, arbustes, fleurs et arbres. L'entrepôt dans le jardin et le patio de tous véhicules, remorques, canots, objets quelconques à l'exception des conteneurs à déchets ou ordures mis à la disposition des résidents par la municipalité et du bois de chauffage en quantité limitée, sont rigoureusement interdits. Seul est autorisé le stationnement de voitures sur l'accès garage et le parking qui pourra être aménagé sur les lots profitant de la servitude de droit d'appui énumérés à l'article 7 - paragraphe 4 ci-dessus.

Les plantations d'arbres, arbrisseaux et arbustes sont autorisées sous les conditions suivantes :

- Aucune plantation ne peut être faite à moins de 2 m de la ligne de séparation pour les arbres dont la hauteur dépasse 2 m et à moins de 50 cm pour les autres plantations ;
- Tout propriétaire peut demander l'arrachage ou la réduction de toute plantation enfreignant la règle posée par l'alinéa ci-dessus ;

- Tout propriétaire peut demander que le voisin coupe les branches qui avancent au dessus de sa propriété.

Une restriction est toutefois apportée au paragraphe ci-dessus, en ce qui concerne les arbres faisant l'objet d'une réglementation de la Ville Nouvelle de Saint Quentin en Yvelines.

Aucun dépôt de boue, déchets, immondices ou ordures ne devra être fait sur le terrain, ni sur les terrains voisins.

2. Bruits

Les propriétaires et occupants doivent veiller à ce que la tranquillité des voisins ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service. Ils devront en conséquence s'abstenir de tous bruits et tapages susceptibles de causer une gêne pour le voisinage.

L'utilisation des machines à moteur bruyantes telles que tondeuses, débroussailleuses, tronçonneuses, tailles haies, broyeur de branches, etc. ainsi que celles servant au bricolage (perçage, rabotage, sciage etc.) n'est autorisée qu'aux heures fixées par l'arrêté municipal portant réglementation sur la tonte des pelouses.

3. Animaux

Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux, resteront à la charge de leur propriétaire. En aucun cas, les chiens ne doivent errer dans les parties communes.

Par respect pour les espaces verts de la résidence, pour les personnes chargées de les entretenir et pour les promeneurs et leurs enfants, les propriétaires d'animaux domestiques devront prendre les mesures adéquates pour que ceux-ci ne fassent pas leurs déjections sur les parties communes.

4. Séchage du linge

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, dans le patio ou dans les jardins individuels entre pavillon et voie d'accès ainsi que sur toutes les parties communes.

Il est toléré de le faire dans la partie de jardin située sur la face postérieure du pavillon et le cas échéant dans la partie reliant le patio et le jardin, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise par les haies.

5. Affichage

Toute publicité ou affichage sont interdits sous réserve des exceptions suivantes :

- a. Panneaux indiquant qu'un pavillon est à louer ou à vendre ;
- b. Panneaux dits de chantier.

6. Plaques

Les plaques et panonceaux indiquant l'exercice d'une profession libérale sont autorisés.

7. Poubelle

Les ordures et déchets de petite taille triés, placés dans les conteneurs ou sacs mis à la disposition des résidents par la municipalité ainsi que les objets encombrants et les fagots de déchets verts doivent être déposés à l'extérieur des propriétés au plus tôt les soirs précédant les jours de ramassage fixés par arrêté municipal.

8. Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres doivent être d'un modèle agréé par l'administration des postes.

Elles doivent être facilement accessibles sans que le préposé à la distribution du courrier risque d'abîmer les espaces verts et doivent pouvoir être associées sans erreur aux résidents auxquels le courrier est destiné

9. Conduits de fumée

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent doivent être ramonés suivant les règlements en usage. Chaque propriétaire est responsable de tous les dégâts occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux.

10. Garage

Il ne pourra être entreposé dans les garages une quantité d'essence ou autre matière inflammable supérieure à celle acceptée par les compagnies d'assurances, sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur.

11. Bornage

Les lots dépendant du Groupe d'habitations n'étant pas bornés tout acquéreur doit faire son affaire personnelle du bornage à ses frais.

12. Clôtures

La clôture destinée à séparer une parcelle donnée des autres du Groupe d'habitations ou la clôture en fond de parcelle doit être constituée par une haie végétale ne dépassant pas 2,50 m de hauteur.

Deux propriétaires mitoyens peuvent se mettre d'accord pour l'édification en mitoyenneté, sur la ligne séparative des deux lots, d'une clôture grillage plastifié vert en plus d'une haie située sur l'un ou l'autre fonds. La hauteur du grillage ne doit excéder celle des haies prévues ci-dessus.

Les haies doivent être taillées chaque fois que nécessaire et au moins une fois par an.

La taille doit être faite de façon à ce que :

- l'épaisseur des haies n'entrave pas le passage sur les voies de desserte de la résidence, en particulier dans les sentes.
- les candélabres, poteaux de signalisation et équipements techniques de la résidence restent visibles et accessibles.

En cas de violation de cette obligation, l'Association foncière assurera elle-même après un rappel à l'ordre, l'entretien des haies, en mettant à la charge du propriétaire tous les frais engagés.

Le mur du patio séparant deux propriétés est mitoyen. Chaque propriétaire doit veiller à sa conservation et assurer son entretien. La réparation ou la reconstruction de ce mur sera faite aux frais communs, à moins qu'elle ne résulte de la faute d'un propriétaire à qui la charge de réparer ou de reconstruire incomberait alors exclusivement.

13. Utilisation de l'électricité

Les habitations ayant été conçues pour une utilisation exclusive de l'électricité comme source d'énergie, l'emploi de l'électricité est obligatoire pour tous les usages domestiques.

14. Assurance - incendie

Tout propriétaire doit faire assurer son pavillon et les annexes, à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle.

La police doit contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Chacun des propriétaires est responsable à l'égard des autres, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et par celle de ses préposés ou par le fait des choses dont il a la garde.

15. Location - aliénation

Chaque propriétaire pourra louer sa maison, comme bon lui semblera à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs et qu'ils respectent les conditions du présent règlement. Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires à peine de résiliation de leurs contrats, l'obligation de respecter les dispositions du présent Cahier des charges.

En tous cas, les propriétaires restent personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le propriétaire devra dans les 15 jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le Président de l'Association foncière par lettre recommandée.

Tout propriétaire pourra aliéner comme bon lui semblera le lot lui appartenant. Avant la réalisation de la vente, il devra consigner entre les mains du Comité syndical une somme suffisante pour couvrir la quote-part mise à sa charge dans les dépenses communes y compris les impôts.

Article 9 Servitudes d'affectation et d'entretien des parties communes

Chacun des propriétaires peut, pour la jouissance des locaux lui appartenant, user librement des parties communes suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires et sous les réserves énoncées ci-après.

1. Dispositions générales

Il ne pourra être fait sur les parties communes, telles que espaces verts, bassin de retenue, placettes, bordures de rues (espaces verts et parkings), d'extrémités de rues et sentes, aucun dépôt de boue, déchets, immondices ou ordures, aucun dépôt de matériaux, marchandises ou objets quelconques, même à titre provisoire.

Nonobstant la clause ci-dessus, s'il y a lieu d'effectuer aux bâtiments construits des réparations, les entreprises chargées de ces travaux pourront faire sur ces espaces communs des dépôts provisoires de matériaux, à condition de les rendre libres dans les moindres délais après le déchargement. Les entreprises resteront seules responsables de la garde de ces matériaux tant sur le plan des vols qui pourraient se produire que sur le plan de la responsabilité civile ou pénale.

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

Les trottoirs des façades des maisons doivent être entretenus par les occupants de ces maisons. Ceux-ci doivent, en cas de neige ou de verglas, faire le nécessaire pour assurer sur le trottoir, au droit de leur façade, un passage facile pour les piétons.

Les acquéreurs ou occupants des lots du Groupe d'habitations, doivent observer tous arrêtés administratifs, règlement d'hygiène et de salubrité, de police et autres.

En outre, il est formellement interdit de faire tourner les moteurs à plein régime ou de klaxonner sauf cas exceptionnels.

Toute personne responsable de dégradations causées aux espaces verts, aux parkings et à quelque installation que ce soit, établis à l'intérieur du Groupe d'habitations devra supporter personnellement le coût de la remise en état.

2. Parkings

Les parkings qui ont été aménagés par l'Association foncière ne peuvent être utilisés que pour le stationnement des voitures automobiles. Le parcage de tout autre véhicule tels que remorque, canot, etc. est interdit.

Est également interdit le stationnement des véhicules de plus de 3,5 tonnes en charge.

Les conducteurs de voiture devront garer convenablement leur véhicule de façon à ne pas gêner les autres usagers notamment les véhicules chargés du ramassage des ordures.

Le stationnement des voitures en dehors des places aménagées, notamment sur les parties engazonnées des espaces verts, est interdit.

3. Transformateur

Il est interdit d'utiliser le bâtiment du transformateur comme support y compris pour des plantes grimpantes telles que lierre et vigne vierge.

4. Espaces verts

Les espaces verts ne pourront être qu'engazonnés, fleuris et plantés d'arbres ou d'arbustes. Il est rigoureusement interdit de couper les fleurs ou arbustes ou d'enlever la terre végétale.

Le Comité syndical peut toutefois décider l'aménagement de places de stationnement sur les parcelles de bordures de rues.

Les membres du Comité syndical doivent veiller à la conservation en parfait état des arbres, arbustes et fleurs existants, et prendre toutes précautions pour éviter des dégradations. Les parents seront responsables de leurs enfants, de leurs invités et des enfants de leurs invités.

5. Réseaux divers

Les réseaux comprennent les canalisations:

- a. d'adduction d'eau ;
- b. d'évacuation des eaux usées ou pluviales ;
- c. d'électricité ;
- d. de télécommunication (téléphone, télévision, Internet, etc.).

Le réseau électrique alimentant les lampadaires de la rue du Berceau fait partie du domaine public communal cité à l'article 2 – paragraphe 4 ci-dessus.

Les propriétaires ne peuvent apporter la moindre modification aux différents réseaux installés dans le Groupe d'habitations. Ils ne peuvent modifier que les branchements individuels.

L'entretien de ces réseaux, jusqu'aux branchements individuels, est assuré par l'Association foncière dans la mesure où cet entretien n'est pas pris en charge par les sociétés ou services publics propriétaires ou concessionnaires

En particulier, le fonctionnement et l'entretien de l'éclairage public seront assurés par l'Association foncière.

6. Bassin de retenue des eaux pluviales

Le bassin de retenue des eaux pluviales doit être maintenu en état. Il ne pourra être distrait des parties communes.

Article 10 Charges

1. Charges individuelles

Chaque propriétaire est tenu de pourvoir à ses frais exclusifs, à l'entretien des locaux qui lui appartiendront, et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constitue sa propriété privative.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il contracte personnellement à raison des choses qui sont sa propriété, ainsi que les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquitte également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien et tous compteurs individuels, ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures personnelles.

De même, les charges afférentes au jardin attenant aux maisons d'habitation incombent exclusivement au propriétaire de celles-ci, en ce compris les impositions et taxes de toute nature, relatives à ce jardin.

Tout propriétaire occupant ou usager des lots de l'ensemble immobilier fait son affaire personnelle de tous les contrats à passer avec les services intéressés pour l'alimentation en électricité, eau et pour l'installation du téléphone, etc.

2. Charges communes

a. Définition

Les charges communes comprennent:

- Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels sont assujetties toutes les parties communes définies au présent Cahier des charges.
- Les dépenses afférentes au fonctionnement de l'Association foncière.
- Les salaires des membres du Comité syndical, et toutes autres rémunérations dues aux personnes et entreprises chargées de l'entretien des parties communes.
- Les primes afférentes aux assurances contractées par l'Association foncière contre les risques d'incendie ou de dommages causés du fait de la présence ou de l'usage des parties communes ou du fait des préposés de l'Association foncière.
- Les dépenses courantes de maintenance des parties communes notamment des espaces verts, aire de loisirs et parkings.
- Les frais d'entretien et de réparation de toute nature des bâtiments communs.
- Les frais d'entretien, de réfection et de remplacement de toutes les canalisations des réseaux définies à l'article 9 - paragraphe 5 ci-dessus, à l'exclusion de celles prises en charge par les sociétés ou services publics propriétaires ou concessionnaires et à l'exclusion des canalisations des parties privées.

- La redevance du raccordement du groupe d'habitations au réseau câblé. Tout propriétaire du groupe d'habitations, qu'il utilise ou non les avantages de ce raccordement, est tenu de participer pour 1/75^{ème} à cette redevance.
- Les frais d'entretien et de réfection des voies intérieures de desserte et de leurs équipements.
- Les frais d'éclairage et de consommation d'eau des parties communes.
- Et d'une manière générale, les dépenses d'entretien, de fonctionnement, de réparation ou de réfection s'appliquant aux choses communes.

b. Répartition

Les charges communes énoncées au point a. ci-dessus sont réparties par parts égales entre tous les propriétaires des lots constituant l'ensemble immobilier. Néanmoins, les propriétaires qui aggraveront ces charges par leur fait, par celui des personnes à leur service ou de leurs locataires supporteront seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

3. Règlement des charges

a. Budget prévisionnel, avance de trésorerie et provision

Un budget prévisionnel destiné à couvrir les charges entraînées par l'exécution des travaux de maintenance ainsi que des autres dépenses courantes est établi dans les trois premiers mois de chaque année.

Pour permettre à l'Association foncière de faire face au paiement des charges communes, chaque propriétaire doit verser à l'Association foncière une avance de trésorerie permanente dont le montant est fixé par l'Assemblée générale. Cette avance de trésorerie n'est pas récupérable.

Le Comité syndical peut proposer à l'Assemblée générale la constitution d'une provision destinée à couvrir les dépenses entraînées par l'exécution des travaux conservatoires et urgents non prévus au budget prévisionnel. Le règlement des charges communes ne pourra, en aucun cas être imputé sur la provision versée.

b. Décompte des dépenses

Le décompte des dépenses communes est établi une fois par an, dans les trois mois suivant l'année écoulée. Sont présentés à l'Assemblée générale en même temps que la convocation:

- i. Le compte de recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'Assemblée générale est appelée à approuver les comptes de l'année écoulée.
- ii. Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe ci-dessus, lorsque l'Assemblée générale est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

c .Répartition

Les charges communes énoncées au point a. ci-dessus sont réparties par parts égales entre tous les propriétaires des lots constituant l'ensemble immobilier. Néanmoins, les propriétaires qui aggraveront ces charges par leur fait, par celui des personnes à leur service ou de leurs locataires supporteront seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

Dans le cas où un lot viendrait à appartenir à plusieurs propriétaires et titulaires de droits d'usage et d'habitation, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis de l'Association foncière.

d. Défaillance

En cas de défaillance d'un propriétaire les autres propriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

Toute somme due, porte intérêt au profit de l'Association foncière, au taux légal en matière civile à compter de la mise en demeure adressée par le Président du Comité syndical au propriétaire défaillant.

Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales et ne valent pas l'accord de délais de règlement.

Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un propriétaire sont à la charge du débiteur.

Article 11 Compétence et élection de domicile

Les règles posées dans le présent Cahier des charges sont des règles d'intérêt privé. Leur respect est assuré par l'Association foncière.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application à l'encontre du propriétaire défaillant.

En cas de transgression et de différend, le tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître toute action en exécution forcée et allouer tous dommages et intérêts.

Chaque acquéreur, locataire ou occupant est réputé avoir élu domicile dans l'immeuble du Groupe d'habitations lui appartenant ou dont il a la jouissance. Il peut toutefois élire domicile en tout autre lieu qu'il aura fait connaître par lettre recommandée au Président de l'Association foncière.

Article 12 Modifications au Cahier des charges

Les règles posées par le présent Cahier des charges peuvent être modifiées, entre parties, par voie de décision de l'Assemblée générale de l'Association foncière suivant ce qui est précisé dans ses Statuts.

Aucune modification de fond ne peut être apportée aux différentes servitudes perpétuelles et réciproques constituées par le Cahier des charges. Seules les règles d'intérêt général peuvent être révisées.
