



Association régie par la loi du 21 juin 1865
Siège social : Le Point.Parc
4, avenue Jean de la Bruyère
78590 NOISY-LE-ROI
Tél. : 01 30 56 75 89 (répondeur)
info@aslgdp.org • aslgdp.org

CAHIER DES CHARGES

Approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 juin 2005
disponible au siège de l'association au Point Parc
et téléchargeable au format .pdf sur le site : www.aslgdp.org

SOMMAIRE

PREAMBULE

Modifications apportées par les assemblées générales des 26.6.1992 et 23.6.2005

CHAPITRE 1- GENERALITES

- Article 1 - Objet du cahier des charges
- Article 2 - Force obligatoire du cahier des charges
- Article 3 - Origine de propriété
- Article 4 - Servitudes

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS AUX CLOTURES ET AUX JARDINS.

- Article 5 - Constructions
- Article 6 - Entretien des constructions
- Article 7 - Travaux intérieurs et extérieurs
- Article 8 - Clôtures
- Article 9 - Jardins

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

- Article 10 - Énumération des équipements communs
- Article 11 - Propriété des équipements à usage commun
- Article 12 - Charges d'entretien des équipements communs
- Article 13 - Répartition des charges
- Article 14 - Charges des servitudes diverses et d'eau froide

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX SUBDIVISIONS ET REUNION DE PARCELLES

- Article 15 - Subdivision de parcelles
- Article 16 - Réunion de parcelles

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES

- Article 17 - Occupation et jouissance des biens
- Article 18 - Séchage du linge
- Article 19 - Affichage
- Article 20 - Bruit
- Article 21 - Antennes
- Article 22 - Accès des ouvriers – réparations
- Article 23 – Sécurité
- Article 24 - Locations
- Article 25 - Voies de circulation et stationnement
- Article 26 - Conservation et entretien des espaces communs
- Article 27 - Assurance
- Article 28 - Impôts
- Article 29 - Mutation

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS AFFERENTES À LA FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES ET À SES MODIFICATIONS

- Article 30 - Caractère des règles posées par le présent cahier des charges

CHAPITRE 7 - DISPOSITION CONCERNANT L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

- Article 31 - Obligation d'adhérer à l'association syndicale générale du Domaine du Parc

PREAMBULE

Le Domaine du Parc était divisé en différentes zones destinées à l'origine à recevoir des constructions, équipements et/ou aménagements réalisés dans le respect du règlement de la Zone d'Aménagement Concerté du Parc ou du Plan d'Occupation des Sols de Noisy-le-Roi. De l'initiative du maître d'ouvrage de chacune de ces tranches techniques, il avait été constitué des associations syndicales libres particulières, regroupant les propriétaires concernés.

Cependant, pour les raisons qu'énumérait le préambule dans sa première rédaction, il était apparu nécessaire de regrouper également les dits propriétaires au sein d'une association syndicale libre générale dont devaient être membres tous les propriétaires du Domaine du Parc, lesquels étaient alors représentés aux assemblées générales de cette association syndicale libre générale, selon le cas, par le président de l'organe de gestion ou l'administrateur de l'association syndicale libre particulière dont ils devaient dépendre. Les associations particulières et l'association générale ont été constituées.

Après l'achèvement des travaux de la zone d'aménagement concerté constituant le Domaine du Parc et de la réalisation des équipements communs à l'ensemble des propriétaires de terrains et/ou de lots du Domaine du Parc, le maître d'ouvrage a transféré la propriété des dits équipements à la seule association syndicale libre générale. Il en découle que les associations particulières n'ont, dès lors, plus eu d'objet et se sont trouvées dissoutes de plein droit.

Dans ces conditions, il a paru nécessaire de supprimer la représentation des propriétaires comme elle était organisée par les stipulations des statuts initiaux.

Ces modifications ont été adoptées lors de l'assemblée générale extraordinaire de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE DU DOMAINE DU PARC qui s'est tenue le 26 juin 1992.

Depuis cette date, chaque propriétaire membre de « l' ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE DU DOMAINE DU PARC » (dénommée « A.S.L.G.D.P. » dans les pages qui suivent) exerce directement ses droits lors de la tenue des assemblées générales.

Lors de l'Assemblée Générale du 3 mai 2002 la nécessité d'une révision du cahier des charges a été signalée.

Un texte de révision du cahier des charges avait été soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 10 mai 2003. La résolution de l'adoption de ce document ayant été annulée par décision du Tribunal de Grande Instance de Versailles en date du 9 mars 2005, un nouveau texte est proposé aux propriétaires membres de l'association, complété de règles spécifiques qui tiennent compte des différentes constatations faites depuis mai 2003.

Cette nouvelle édition a été approuvée par l'Assemblée Générale Extraordinaire de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE DU DOMAINE DU PARC qui s'est tenue le 23 juin 2005.

CHAPITRE 1

GENERALITES

ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet:

- a) de fixer les règles de caractère privé de l'ensemble immobilier dénommé « Domaine du Parc » situé sur la commune de NOISY-LE-ROI (78590)
- b) de définir les charges, obligations, droits, servitudes réciproques et perpétuelles établies au profit et à la charge des différents lots du groupe d'habitations sus-désigné.

ARTICLE 2 - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

1° Les règles d'intérêt général, telles que prévues au présent cahier des charges, s'imposeront dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce sans limitation de durée, en quelque lieu que les dits lots soient situés dans le Domaine du Parc.

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient, possède ou occupe à bon droit (à quelque titre que ce soit, même à celui d'héritier, de donataire ou de bénéficiaire d'apport en société) ou sans titre, tout ou partie de l'ensemble immobilier. Il devra obligatoirement être fait référence aux prescriptions du présent texte dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit de jouissance quelconque sur une ou plusieurs parcelles du Domaine du Parc (sous réserve des dispositions prévues à l'article 3) et notamment dans les actes de mutation ou de location.

2° Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE DU DOMAINE DU PARC.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE DU DOMAINE DU PARC.

Les propriétaires comme les futurs acquéreurs, locataires ou occupants du Domaine du Parc demeureront soumis pour tous les effets du présent cahier des charges à la compétence du Tribunal de Grande Instance compétent. En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et pour allouer tous dommages intérêts. Tout propriétaire d'un lot peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par L'ASSOCIATION SYNDICALE, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

3° Les règles posées par le présent cahier des charges générales peuvent être modifiées entre les parties, par voie de décision de l'ASSEMBLÉE GENERALE EXTRAORDINAIRE de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE DU DOMAINE DU PARC, suivant ce qui est précisé dans ses statuts.

ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété du terrain a été établie lors du dépôt du présent cahier des charges au rang des minutes de l'étude de Jacques Blondet, Jean Lefevre, Jacques Potellet, Jean-Claude Ginisty, Christiane Fil et Sylvie Blanchet notaires au 13, rue Royale - 75008 Paris.

ARTICLE 4 – SERVITUDES

1° Servitudes générales

Les propriétaires ne peuvent remettre en cause les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever leurs lots, sauf à profiter de celles actives, s'il en existe, à leurs risques et périls. Sans préjudice des dispositions contraires du présent cahier des charges, les acquéreurs prendront les lots à eux vendus dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance et tels qu'ils existeront avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans garantie de l'état du sol ou du sous-sol, non plus que des vices apparents ou cachés ou des communautés ou mitoyennetés pouvant exister. La Société Civile Immobilière en charge de la réalisation de ce qui était alors la Zone d'Aménagement Concertée du Parc a déclaré qu'il n'a été créée aucune servitude en dehors des propres servitudes du groupe d'habitations dont il s'agit, et de celles mentionnées ci-après : La partie nord du Domaine du Parc est traversée, d'Est en Ouest, par une canalisation servant à l'écoulement des eaux de pluie issues de l'autoroute A13 et de la forêt domaniale de Marly. Une servitude de passage est donc accordée à toute entreprise ou service public ou privé chargé d'en assurer l'entretien. Les voies et allées de circulation, tant pour piétons que pour voitures automobiles devront en tout temps être librement ouvertes à la circulation des véhicules et/ou des piétons suivant le cas, et la pose de tout système permettant d'en interdire l'accès est strictement prohibé. Il en sera également ainsi pour l'allée située dans la partie Nord Est en prolongement d'un chemin à dominante piétonne qui permet l'accès vers la forêt, notamment aux services de lutte contre l'incendie.

2° Servitudes de passage et servitudes inhérentes à des ouvrages publics implantés sur les lots privés.

Chaque lot du groupe d'habitations devra souffrir les servitudes de passage, d'entretien et de réfection, de toutes canalisations souterraines, conduits, câbles et branchements, (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, téléphone, etc.) ladite énumération n'étant pas limitative ainsi que la présence éventuelle sur certaines parcelles de regards, avaloirs, siphons, fosses de décantation, armoires de coupure, bouches d'arrosage, station de relevage ou de refoulement... qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds, à condition que ces canalisations passent en dehors du périmètre de la construction.

En conséquence, il est accordé, entre autres, une servitude de passage à tout organisme concessionnaire, pour l'alimentation en eau, en électricité, pour l'installation du téléphone, et, éventuellement ultérieurement de la télédistribution, afin de procéder à tous travaux de mises en place, de branchement, d'entretien et de réfection des dites installations.

Les concessionnaires seront seuls juges de la nature, de l'opportunité ainsi que de l'époque des travaux à entreprendre de ce chef. En conséquence, tout propriétaire devra obligatoirement sans indemnité en sa faveur laisser libre l'accès et ne pourra jamais s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchée pour un branchement, une vérification ou une réparation, étant entendu que lesdits travaux devront être effectués et les lieux remis en état (sauf le gazon et les plantations dont la réfection restera à la charge du propriétaire concerné) dans les plus brefs délais. En outre, tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre l'accès aux "bouchons de regard" des réseaux d'eau usée ou d'eau pluviale situés sur sa propriété, lesquels devront, pour rester ainsi accessibles, n'être jamais recouverts, spécialement au cas où ledit propriétaire entendrait modifier le revêtement de sa voie d'accès privative. Par le fait même de l'acquisition de son lot, tout acquéreur acceptera la situation des différents réseaux, branchements, éléments et appareils de toute nature ainsi que leurs accessoires d'utilité commune à tout ou à plusieurs acquéreurs qui auront été implantés y compris leurs emplacements (transformateurs, boîtes aux lettres...)

En particulier, chaque acquéreur d'une parcelle sera tenu de souffrir l'établissement et le maintien, sur la clôture ou sur les constructions de son lot et sans indemnité, de plaques portant le nom des voies dont le lot est riverain ou tous autres signes indicateurs.

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

A partir des branchements individuels, l'entretien est à la charge du propriétaire concerné.

Toutefois, lorsque plusieurs lots ou constructions se trouvent desservis en commun par des réseaux d'assainissement (eaux pluviales, eaux usées et eaux vannes), ces réseaux doivent être entretenus, réparés ou remplacés à frais communs répartis par prorata entre les propriétaires concernés. Le propriétaire ou l'occupant du lot concerné par cette servitude doit souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux dites canalisations et aux dits regards, quelle qu'en soit la durée.

3° Servitude de débord des toits et (ou) de débord des fondations

Un certain nombre de maisons ou de constructions ont été édifiées en limite de propriété du lot de l'ensemble immobilier sur lequel elles sont implantées. La construction a été conçue de telle sorte qu'une partie de la toiture et/ou des fondations débordera en surplomb sur la propriété voisine et/ou mitoyenne.

Les propriétaires des parcelles voisines de celles sur lesquelles sont édifiées lesdites maisons devront supporter à titre de servitude réelle et perpétuelle, l'existence des constructions ainsi édifiées surplombant leur propriété, ainsi que la réception et l'écoulement éventuel des eaux pluviales qui pourraient en être la conséquence, ainsi que l'existence du débord des fondations sur leur propriété nécessaires à l'assise des fondations des constructions voisines et exécutées selon les règles de l'art.

Le propriétaire de la construction qui disposera sur le fond mitoyen de cette servitude dite de débord des toits gardera à sa charge tous les frais d'entretien de la partie du toit en débord sur le fond mitoyen.

En outre, ce principe d'implantation des maisons ou logements implique également des servitudes d'accrochage, de façon de solins, etc. pour les bavettes, profils, joints d'étanchéité qu'il serait nécessaire de prévoir, notamment au droit des joints de dilatation, entre les façades et les toitures des deux maisons ou habitation contiguës.

4° Servitude de tour d'échelle

Pour permettre aux propriétaires d'entretenir et de réparer, le cas échéant de reconstruire les murs pignons et les toitures des bâtiments édifiés le long des lignes séparatives de parcelles, un droit de "tour d'échelle" existera à titre de servitude perpétuelle sur chaque parcelle en faveur de la parcelle contiguë.

Ce droit, qui sera purement gratuit, s'exercera sur une bande de terrain de un mètre cinquante (1,50m) de large, contiguë et parallèle à la ligne séparative des deux parcelles. Cette distance ne peut en aucun cas être assimilée à la distance minimum séparant deux maisons ou deux constructions.

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 être bien entendu 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 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. Ce délai pourra être réduit à 24 heures en cas d'urgence.

Il est de plus précisé que dans la zone Sud, entre le périmètre du Domaine du Parc et les propriétés riveraines, il existe un mur bénéficiant d'une servitude de tour d'échelle de 2 mètres contigu et parallèle à la ligne séparative des deux parcelles.

5° Servitude de vues

Les propriétaires et leurs ayants droits devront respecter les vues directes ou indirectes ou ouvertures qui pourraient se trouver placées à des distances des limites séparatives inférieures aux distances légales ou réglementaires s'il est prouvé qu'elles ont été instituées ou autorisées par la SCI promoteur et vendeur initial du lot considéré. De ce fait, ils ne pourront exiger l'obturation de ces fenêtres ou ouvertures.

En particulier, les fenêtres des salles de bains ou salles d'eau situées en limite de propriété ou en mitoyenneté seront remplacées par des jours ou fenêtres à verre dormant.

En conséquence, tout propriétaire ayant une ou plusieurs maisons ou constructions contiguës à son lot, mitoyennes ou en limite de propriété, consent à celles-ci une servitude de jour ou vue pour les jours ou fenêtres des salles de bains et des salles d'eau concernées.

6° Servitudes esthétiques et autres

Les constructions à édifier forment un ensemble dont l'esthétique générale devra toujours être maintenue. Les règles d'hygiène devront toujours être respectées en conformité des règlements administratifs.

7° Servitudes de plantations

Il est imposé la plantation d'un arbre de haute tige pour 150 m² de terrain libre. Les propriétaires devront à leur charge respecter cette obligation sur leur lot. En ce qui concerne les parties communes, ces plantations seront réalisées à la charge de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE DU DOMAINE DU PARC.

8° Servitudes de liaisonnement

Chaque lot du groupe d'habitations devra souffrir les servitudes réelles et perpétuelles résultant du plan masse concernant le liaisonnement éventuel des maisons ou de constructions par auvents, pergolas, celliers, transformateurs..., pouvant constituer le prolongement d'une maison ou d'une construction et venant prendre appui sur le pignon ou à proximité du pignon du lot contiguë ; il en supportera l'existence ainsi que la réception et l'écoulement éventuel des eaux pluviales qui pourraient en être la conséquence.

9° Servitude d'accès au coffret comptage d'électricité

Les coffrets comptage d'électricité qui sont inclus dans les maçonneries des maisons ou des constructions devront être accessibles depuis la voirie, sans aucun obstacle (clôture, portillon, végétation...).

Si tel n'était pas le cas, le déplacement du coffret et du compteur pour l'amener en limite d'accessibilité devra être effectué par l'abonné à ses frais, sur simple demande des services EDF.

10° Servitude d'éclairage public

Pour permettre la desserte en éclairage public de l'ensemble immobilier un certain nombre de parcelles supportent sur leur fond propre l'implantation d'un candélabre d'éclairage sans que leur propriétaire puisse s'opposer ni à la réalisation des travaux nécessaires ni aux travaux d'entretien du réseau d'éclairage public.

11° Servitudes grevant les propriétés riveraines du Chemin de Fer

L'ensemble immobilier dans lequel sont situées les maisons du groupe d'habitation compris dans le Domaine du Parc est bordée dans sa limite Est par le passage d'une ligne S.N.C.F.

La loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer rend applicable aux propriétés riveraines de la voie ferrée les servitudes imposées par les lois et règlement sur la grande voirie et qui concernent notamment :

l'alignement, l'écoulement des eaux, la distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés, le mode d'exploitation des mines, minières, tourbières, carrières et sablières dans la zone déterminée à cet effet.

Les propriétaires du groupe d'habitations sont tenus de respecter et d'appliquer tous les règlements et servitudes régissant cette mitoyenneté.

12° Autres servitudes

En outre, il existe des servitudes particulières actives ou passives concernant l'ensemble immobilier Domaine du Parc. Ces servitudes étant opposables aux différents quartiers de la zone d'habitation à savoir :

a) Il a été constitué au profit des époux THIERRY, demeurant à Noisy-le-Roi ou leurs ayants droits, diverses servitudes concernant les clôtures et accès à leur propriété ainsi que la desserte en eau potable et les évacuations des eaux pluviales et des eaux usées des constructions actuelles ou futures qui existent ou existeront sur leur propriété. Cette servitude autorise le droit de passage de jour et de nuit, à pied, avec animaux et avec véhicules à moteur, pour les besoins de leur propriété ou de leur exploitation. Celle-ci acquise par eux de la SCI Domaine du Parc par actes signés à Marly le roi, chez Maître KANY, notaire, les 7 novembre 1983, et 11 décembre 1983, constituait le premier lot d'une division parcellaire intervenue le 19 avril 1982 ayant pour objet la division en quatre lots de la propriété d'origine de la SCI Domaine du Parc, ces lots étant respectivement destinés :

- pour le premier, d'une superficie de 4 hectares 33 ares environ, à être cédé à Monsieur et Madame THIERRY, ou à leurs ayants droit, comme il est dit ci-dessus,
- pour le second lot, d'une superficie d'environ 87 ares 27 centiares, à la réalisation d'un ensemble de maisons individuelles dénommé "Villa Cardinal" entre la propriété de Monsieur et Madame THIERRY et la rue Lebourblanc (ex R.N. 307), et la rue du Cardinal de Retz, - pour le troisième, d'une superficie de 323 m2 environ, à être rétrocédé à la commune de Noisy-le-Roi pour l'extension du cimetière communal.

b) Conformément aux accords intervenus avec la commune de Noisy-le-Roi et le Département des Yvelines un terrain, situé hors du Domaine du Parc, séparant celui-ci au sud-est de la rue Lebourblanc, a été rétrocédé gratuitement au profit du Département des Yvelines en vue de la réalisation sur ledit terrain d'une caserne de Gendarmerie, pouvant être remplacée par tout autre équipement ou aménagement. Ce terrain est grevé sur son frontons est, sud-est, à titre de servitude réelle et perpétuelle au profit de l'ensemble des terrains compris dans la Z.A.C. ainsi que de la propriété actuelle de Monsieur et Madame Raoul THIERRY : d'un droit de passage pour les canalisations des divers réseaux, d'un droit de passage piétonnier permettant l'accès au Domaine du Parc depuis la rue André Lebourblanc.

c) Le présent ensemble immobilier est situé pour partie en bordure de la forêt domaniale de Marly. L'acte d'acquisition du terrain, reprenant lui-même des actes antérieurs, fait état de l'obligation incombant aux propriétaires de la forêt de Marly d'établir une clôture sur toute la ligne séparative de la Forêt de Marly. Cette clôture (mur ou treillage) devant empêcher tout passage du gibier. En contrepartie, le propriétaire de la Forêt de Marly bénéficie d'une servitude lui permettant de réparer ou de reconstruire ladite clôture.

Cette servitude ne peut s'appliquer qu'aux riverains des franges de la Forêt de Marly. Elle ne saurait annuler ou rendre caduques les dispositions prévues au paragraphe 1 de l'article 4 du présent cahier des charges concernant les clôtures et les accès des propriétés riveraines de la zone UG. Les parcelles riveraines de ladite forêt sont grevées d'un tour d'échelle de 1,50 mètres au profit de l'Office National des forêts. En outre, ces parcelles devront être obligatoirement closes sur une hauteur de 1,50 mètres dans le respect des termes de l'article huit " clôtures" le long de la forêt de Marly et aucun accès direct à cette forêt ne pourra être aménagé. L'Office National des Forêts ou toute autre autorité administrative compétente pourra faire respecter cette interdiction.

d) Aux termes d'un acte signé le 30 septembre 1983, en l'étude de Maître Sorlin, notaire associé à Villepreux (Yvelines), la SCI du Domaine du Parc a acquis de Monsieur et Madame JOUFFRE un terrain section B n° 423, d'une superficie de 617 m2 et a conféré sur ledit terrain, au profit d'un terrain situé 118, rue André Lebourblanc à Noisy-le-Roi, cadastré section B n° 324 et 424 d'une superficie de 959 m2, une servitude de passage perpétuelle permettant l'accès dudit terrain sur celui objet de la vente et qui a été utilisé pour la desserte de la Z.A.C. du Parc et constituant aujourd'hui la voie d'accès principale du quartier par la rue Lebourblanc. Cette servitude a été conférée à Monsieur et Madame JOUFFRE ou à leurs ayants droits, sans indemnité de quelque nature que ce soit.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS, AUX CLOTURES ET AUX JARDINS.

ARTICLE 5 – CONSTRUCTIONS

1. Afin que soit respectée, dans l'avenir, l'harmonie du groupe immobilier comprenant pour tout ou partie des habitations, il est formellement interdit à tout propriétaire de changer le style général de la construction ni d'apporter une modification à l'aspect extérieur des constructions par le changement des teintes des enduits et toitures. En cas de destruction totale ou partielle de la construction, le propriétaire devra, s'il décide de réparer ou de reconstruire, le faire "à l'identique".

2. Toute ouverture de fenêtre supplémentaire, toute transformation de fenêtre en porte-fenêtre devra respecter le style initial de la maison pré existante. Les fenêtres seront obligatoirement de couleur blanche. En ce qui concerne les couleurs des portes, volets et portails, sauf à conserver les coloris d'origine, elles devront être conformes aux recommandations communales et départementales, les teintes doivent être unies.

3. Les extensions seront autorisées contre les pignons latéraux ou sur la façade arrière sous les conditions suivantes :

- Représenter moins de 40% de la surface hors œuvre nette déjà construite.
- Respecter les servitudes de passage et servitudes inhérentes à des ouvrages publics implantés sur les lots privés.
- La distance horizontale comprise entre l'extension et une façade voisine comportant des ouvertures éclairant des pièces principales sera d'au moins 5m.
- La hauteur à l'égout du toit sera inférieure ou égale à la hauteur de l'égout du toit de la maison principale sans dépasser 3,50m (hauteur prise par rapport au terrain naturel).
- La hauteur au faîtage de l'extension sera inférieure ou égale à la hauteur du faîtage de la maison principale sans pouvoir dépasser 7 m. par rapport au terrain naturel.
- Les pentes des toitures seront comprises entre 35° et 45°.
- Les ouvertures en toiture de châssis de toit seront autorisées sous réserve qu'elles soient placées dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur, que leur proportion soient en conformité avec les prescriptions architecturales de la ville et que leur surface ne dépasse pas 7,5 % de la surface du pan de toiture concernée par leur ouverture.
- Les toitures terrasses seront tolérées sous réserve de ne pas créer de nouvelles vues sur le fond voisin (terrasses inaccessibles) et pour une meilleure intégration, elles devront se terminer sur les façades avant et arrière par un élément de toiture couvert à l'identique de la maison principale d'une hauteur de 4 tuiles minimum.
- Il ne sera autorisé aucune nouvelle servitude de débord de toit ou de débord de fondations. Une vigilance particulière est à apporter aux servitudes de débord de toit et débord de fondations sur maisons existantes en mitoyenneté.
- Il est prévu que les annexes ne constituant pas de pièces d'habitation ou de stationnement telles que les abris de jardin, les abris à bois, les abris à vélos seront tolérés dans la mesure où leur superficie n'excède pas 20m² de surface hors œuvre brute (dont 6m² non clos) et seront obligatoirement adossés au bâtiment principal. Ils devront être construits en maçonnerie, revêtus de tuiles et d'un enduit de même aspect et de couleur que celui du corps de bâtiment principal. Sont à cet égard interdits toutes constructions indépendantes de type "cabane de jardin" réalisées en matériaux légers ainsi que tous les locaux pour culture (de type serres) ou élevage (de type poulaillers).
- Les porches, pergolas, balcons, ne pourront être construits que dans le respect du style de la maison existante, ce qui exclut les ouvrages en ferronnerie.

Toute déclaration de travaux ou demande de permis de construire devra, avant d'être remise aux autorités administratives, être soumise au syndicat et à l'architecte agréé par l'assemblée générale afin d'obtenir un avis favorable. Une quote-part des honoraires de conseil de l'architecte, facturés suivant un barème forfaitaire fixé chaque année par le syndicat et ratifié par l'assemblée générale annuelle, seront à la charge de chaque propriétaire demandeur. Une copie de l'autorisation administrative (déclaration de travaux ou permis de construire) sera impérativement remise à l'A.S.L.G.D.P dès sa délivrance et en tout état de cause avant le début des travaux.

Toute demande de construction ne respectant pas les points énoncés ci-dessus, devra faire l'objet d'un accord écrit des voisins directs à joindre au dossier de plans approuvés à soumettre aux autorités administratives, du visa de l'architecte missionné par le syndicat et du vote de l'Assemblée générale.

4. Les propriétaires de chaque lot devront respecter les vues ou jours directs des fenêtres existantes placées éventuellement à des distances des lignes séparatives inférieures aux distances légales ou réglementaires telles qu'elles résultent du plan de masse du groupe d'habitations et du plan annexé à l'acte de vente intervenu entre la SCI du Domaine du Parc et le premier acquéreur du lot bénéficiaire de cette servitude. Ils ne pourront dès lors exiger l'obturation des dites fenêtres, jours ou vues.

5. les parties de l'ensemble immobilier, non réservées à la construction, sont frappées de servitudes "non-aedificandi" réciproques et perpétuelles.

Sont notamment grevés par ces servitudes :

- les parties non réservées à la construction de lots individuels,
- les parties à usage collectif non réservées à la construction,
- le sol des voies,
- les espaces verts, sous réserve d'éléments tels que transformateurs, éclairage public, etc.

Les constructions élevées réservées à l'habitation ne pourront être affectées, ainsi qu'il a été ci-dessus indiqué, qu'à l'habitation bourgeoise, à raison d'une seule famille par maison.

Toutefois, l'exercice de professions libérales sera autorisé dans les zones réservées à l'habitation sous les conditions suivantes :

- les locaux destinés à cette activité ne devront pas couvrir plus du tiers de la surface habitable du logement, lequel devra être effectivement occupé à titre d'habitation principale par la personne exerçant une profession libérale.
- l'activité exercée ne devra en aucune manière causer la moindre gêne au voisinage par le bruit, ni par une circulation trop active, ni par le nombre de collaborateurs ou associés qui ne pourra excéder deux personnes. Les voitures de collaborateurs ou visiteurs devront stationner sur les aires réservées à cet effet.

ARTICLE 6 - 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 et au ravalement des pierres de taille ou briques de parement, s'il y en a. Les portes et les volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs doivent être soigneusement entretenus et vernis ou peints, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné. Le ravalement des murs devra être effectué au moins tous les dix ans et plus souvent si nécessaire. Compétence est à cet égard donnée à l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE DU DOMAINE DU PARC, pour définir si elle le juge opportun la périodicité des opérations d'entretien visées aux alinéas qui précèdent ; ces décisions seront obligatoires. En cas de carence de la part d'un acquéreur pour l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier, l'ASLGDP pourra remédier à cette carence, aux frais de l'acquéreur défaillant, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, restée sans effet pendant un délai de deux mois.

ARTICLE 7 - TRAVAUX INTERIEURS ET EXTERIEURS

Les propriétaires peuvent modifier ainsi qu'ils l'entendent la distribution intérieure de leur maison, logement ou construction et y procéder à tous travaux qu'ils jugeront opportuns, dans le respect des réglementations administratives ainsi que des normes et D.T.U en vigueur. Les travaux devront être effectués dans des conditions normales, compte tenu des impératifs techniques, de façon à réduire, autant que faire ce pourra, le trouble apporté à la jouissance des autres propriétaires. En revanche, il est interdit d'apposer par un propriétaire ou son occupant un treillis destiné à supporter des plantes grimpantes sur le pignon d'une maison ou d'une construction contiguë présentant un décroché de façade ou implantée en limite séparative de parcelle. Les plantations s'agrippant au mur ou à fortes racines seront également interdites contre les murs des dites constructions voisines.

ARTICLE 8 – CLOTURES

Les seules clôtures autorisées seront :

- entre deux parcelles, de haies végétales et/ou d'un grillage habillé d'une végétation,
- entre une parcelle et la voirie, toute clôture acceptée par les administrations chargées de la réglementation, à l'exception des clôtures en béton moulé, en planches, en tôles et les enduits jointoyés.

En cas de muret surmonté d'un paddock, qui devra être de couleur blanche, le tout devra être inférieur à 1,50 m.

Le grillage pouvant séparer deux parcelles sera obligatoirement de couleur verte et constitué d'un matériau résistant aux intempéries. Les clôtures autres que végétales devront être de 1,50 m de hauteur maximum

Les haies végétales ne devront pas dépasser deux mètres de hauteur sauf raisons spécifiques et justifiées telles que configuration du terrain ou vues indésirables (arrêt de transport public, parking..). Elles devront être taillées régulièrement aux époques d'usage. En cas de violation de cette obligation, l'ASLGDP assurera elle-même, après un rappel à l'ordre, l'entretien des haies en mettant à la charge du propriétaire tous les frais engagés.

Il est précisé qu'une porte ouvrant sur les allées de circulation piétonnières (s'il y en a) pourra être aménagée, par le propriétaire des parcelles bordées par une de ces allées, dans la clôture qu'il aura installée. Cette faculté ne pourra pas être exercée par les propriétaires des lots bordant la forêt de MARLY, sur la partie de leur lot longeant la forêt. Aucune obligation de clôture sur la voie publique n'est imposée aux acquéreurs. Il est rappelé que les acquéreurs des parcelles riveraines de la forêt domaniale de MARLY doivent obligatoirement clore leur parcelle sur une hauteur minimum de 1,50 mètres.

Les clôtures posées devront être conformes aux prescriptions du présent cahier des charges.

Il est rappelé également qu'aucun portail ne pourra être réalisé pour les lots bordant la Forêt de Marly sur la partie longeant la dite forêt. Dans le cas de clôtures minérales, le muret sera constitué de matériaux de nature et de couleur identiques à ceux de la maison concernée : enduit projeté et ne devra pas dépasser un mètre dix de hauteur. Le portail pourra être peint en blanc ou de même coloris que les menuiseries extérieures de la maison dont dépend cette clôture. Les coffrets de raccordements EDF implantés par le lotisseur en limite de propriété devront être intégrés à la partie maçonnée des clôtures sur voie.

La mise en place de toute clôture devra faire l'objet d'une déclaration de travaux auprès des services administratifs concernés.

ARTICLE 9 – JARDINS

1. Les jardins sont exclusivement d'agrément et ne peuvent être utilisés pour des cultures potagères.

2. Les plantations d'arbres, arbrisseaux et arbustes sont autorisées sous réserve qu'aucune plantation ne soit faite à moins de deux mètres de la ligne séparative pour les arbres dont la hauteur dépasse 2 mètres et à moins de 50 cm pour les autres plantations.

Ces arbres, arbrisseaux ou arbustes ne pourront en aucun cas être plantés sur les réseaux ou à proximité immédiate des réseaux enterrés existants éventuellement sur les parcelles considérées. En tout état de cause, les plantations ne devront pas être susceptibles de détériorer, par leurs racines, les dits réseaux.

Tout propriétaire peut demander l'arrachage ou la réduction de toute plantation enfreignant la règle posée au paragraphe ci-dessus.

Tout propriétaire peut demander à son voisin qu'il taille les branches qui avancent au-dessus de sa propriété.

3. Les jardins devront être constamment maintenus en bon état d'entretien. Le gazon devra, notamment, être maintenu coupé ras. Les dispositions du présent article devront être respectées sur les parties des lots visibles de parcelles voisines. Aucun dépôt d'immondices ne peut être toléré. Aucune installation nauséabonde ne sera admise. Il ne pourra y être stationné aucun véhicule industriel, caravane, camping car, remorque, canot, ni déposé en permanence aucun objet de caractère encombrant et non décoratif.

4. Les fouilles sont interdites dans les jardins, si ce n'est pour toute construction ou reconstruction autorisée et pour les piscines, et à condition de remettre le terrain en état.

En particulier, il est interdit à tout acquéreur d'ouvrir des carrières en vue de l'extraction de pierres, sables ou cailloux, y compris pour son usage personnel. Chaque propriétaire déclare accepter l'aménagement des espaces verts ou des terrains, notamment les terrassements, les modelés de terrain.

Aucune modification ne pourra être apportée par l'acquéreur à l'écoulement de l'eau de ruissellement, et plus spécialement, il est interdit d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur. De même aucune plantation d'arbres, arbrisseaux et arbustes ne devra être de nature à gêner l'évacuation par ruissellement des eaux de pluie (thalweg, drain...) aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement des eaux de ruissellement.

5. Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot, et ne peut se prévaloir en cas de dommages, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre, tempête. Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer s'il en est la cause.

6. Les murs de soutènement de certaines parcelles, lorsqu'il y en a, font partie intégrante de la dite parcelle, qu'ils soient en limite ou à l'intérieur de celle-ci et, comme tels, sont propriété exclusive de l'acquéreur qui devra en conséquence en assurer l'entretien et éventuellement la réfection.

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

8. Tout propriétaire qui, par une modification ultérieure importante des espaces non construits de son lot, porterait atteinte à l'esthétique ou à l'unité du Domaine du Parc et refuserait de procéder aux rectifications nécessaires, pourra être poursuivi par l'ASLGDP. La même mesure pourra être appliquée au propriétaire qui laisserait son lot à l'abandon.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

ARTICLE 10- ENUMERATION DES EQUIPEMENTS COMMUNS

Sont à l'usage commun des divers propriétaires du groupe d'habitation les éléments d'équipement suivants :

1. La zone dite « de loisirs », y compris les 4 tennis et le parking attenant, située entre les rues Jacques Bossuet, Frédéric Chopin et la ligne de chemin de fer dite « Grande Ceinture ».
2. L'antenne, les paraboles et le réseau de télédistribution
3. Le local sis 4, rue Jean de la Bruyère 78590 Noisy le Roi acquis en juillet 1998 dénommé « Le Point.Parc »

ARTICLE 11 - PROPRIETE DES EQUIPEMENTS A USAGE COMMUN

Les aménagements et équipements énumérés à l'article 10 sont la propriété de l'ASLGDP. Compte tenu que les divers réseaux généraux d'alimentation et d'assainissement suivent habituellement le sort juridique des voies sous lesquelles ils sont implantés, les dits réseaux à l'usage de tous les lots du Domaine du Parc sont la propriété de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE DU DOMAINE DU PARC dans la mesure où ils ne sont pas intégrés dans le Domaine public ou ne demeurent pas la propriété des organismes concessionnaires.

ARTICLE 12 - CHARGES D'ENTRETIEN ET DE FONCTIONNEMENT DES EQUIPEMENTS COMMUNS

1. L'entretien, la maintenance, la réfection et la répartition des charges de toute nature y relatives sont de la compétence de ladite ASLGDP qui en est propriétaire, dans l'attente de leur incorporation éventuelle dans le domaine public (sous réserve des équipements éventuels aux dits réseaux qui resteront la propriété et à la charge des organismes concessionnaires concernés comme, notamment, les chambres de tirage du réseau de desserte téléphonique).

2. La charge d'entretenir, de maintenir, de faire fonctionner à ses frais, de réparer, voire de renouveler les équipements communs incombe à l'ASLGDP.

3. L'ASLGDP assume cette charge et la répartit entre les propriétaires.

4. Toute aggravation des charges d'entretien, du fait de l'un des propriétaires de l'un des terrains du Domaine du Parc, ou de l'un des locataires ou occupants quelconques d'un local construit ou d'un lot, ont pour effet d'obliger ce dernier à payer de ses deniers l'excédent des charges correspondant.

Il est toutefois rappelé, ainsi que dit sous l'article quatre susvisé sur les servitudes, que chaque lot de l'ensemble immobilier devra souffrir les servitudes de passage, d'entretien et de réfection de toutes canalisations souterraines sans aucune réserve.

ARTICLE 13 - REPARTITION DES CHARGES

La répartition des charges de chaque exercice s'opérera entre tous les propriétaires, conformément à l'article 20 des statuts de l'ASLGDP. Il est ici précisé que la grille de répartition des charges a été définie par l'Assemblée Générale de l'ASLGDP du 26.6.1992.

ARTICLE 14 - CHARGES DES SERVICES DIVERS ET D'EAU FROIDE

Toutes les dépenses relatives aux services divers décidés par l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE DU DOMAINE DU PARC à la demande de ses membres tels que gardiennage, garderie d'enfants, etc. ainsi que celles relatives à la création d'équipements nouveaux, ou d'embellissement, seront réparties entre les membres de l'ASLGDP dans les proportions et sous les conditions qui seront fixées par l'Assemblée Générale. Les charges d'eau froide comprennent : le prix de revient de l'eau froide consommée par l'ASLGDP (arrosage, lavage...).

Les dépenses d'entretien, de réparation, de réfection et de fonctionnement des canalisations et éléments des circuits généraux de distribution d'eau froide appartenant à l'ASLGDP (à l'exclusion des canalisations et éléments privatifs).

Les charges d'eau froide seront réparties entre les propriétaires de tous les lots, uniformément ou suivant décision de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE DU DOMAINE DU PARC.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX SUBDIVISIONS ET REUNION DE PARCELLES

ARTICLE 15 - SUBDIVISION DE PARCELLES

Toute subdivision d'un lot par un ou plusieurs propriétaires est interdite, même à la suite de partage successoral, matrimonial ou social ou 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.

ARTICLE 16 - REUNION DE PARCELLES

La réunion de parcelles dans la même main est libre et peut être réalisée sans formalité ni autorisation. Toutefois la réunion de parcelles ne confère aucun droit nouveau dérogeant au cahier des charges.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 17 - OCCUPATION ET JOUISSANCE DES LIEUX

Les constructions comprises dans le périmètre du Domaine du Parc, à l'exception toutefois de celles destinées à un usage commercial ou d'activités diverses autorisées, ne pourront être occupées que bourgeoisement ou, sous réserve de l'application des dispositions de l'article L 631.7 du code de la construction et de l'habitation, affectées à l'usage d'une profession libérale à condition que cette activité ne cause aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination du groupe d'habitations et que les gênes ou nuisances pouvant en résulter demeurent limitées à un niveau raisonnable et compatible avec la conception jurisprudentielle de "troubles anormaux de voisinage".

Chaque propriétaire sera responsable tant à l'égard de l'ASLGDP qu'à l'égard de tout autre propriétaire du Domaine du Parc des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent cahier des charges dont lui, sa famille, ses préposés, ses mandataires, ses visiteurs, ses clients, ses fournisseurs, ses locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant, seraient directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Chaque propriétaire sera donc personnellement responsable des dégradations faites aux parties à usage collectif et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination, que ce soit de son fait, celui de son locataire ou des personnes dont il est légalement responsable. Toute personne responsable de dommages devra faire procéder, sans délai, à la remise en état à ses frais.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis qu'elle qu'en puisse être la durée.

Toutes les utilisations ne devront apporter aucun trouble de jouissance du fait du bruit, d'odeurs, de l'aspect ou d'une affectation contraire au caractère paisible du groupe d'habitations.

L'installation de tout moteur ou machine quelconque dans les locaux d'habitations est formellement interdite, à moins qu'il ne s'agisse d'appareils ménagers ou d'usage courant, et sous réserve qu'ils ne troublent pas les voisins.

Les personnes exerçant des professions libérales nécessitant des installations mécaniques ou électriques telles que celles de dentiste, par exemple, seront tenues de procéder à l'insonorisation de leurs locaux. Les appareils électriques devront être antiparasités et conformes aux normes de sécurité de L'Electricité de France.

La sécurité des autres habitants ne devra pas être troublée par l'un quelconque des occupants du groupe immobilier.

Les propriétaires et occupants ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machines et outils de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à gêner leurs voisins par le bruit, les vibrations, l'odeur, la chaleur, les radiations ou autrement ; ils devront se conformer, pour tout ce qui n'est pas prévu, aux usages établis dans les maisons bien tenues.

Les habitants ne pourront introduire et conserver des matières dangereuses insalubres et malodorantes. Notamment le stockage d'hydrocarbures et de tout produit ou matière volatile ou inflammable à l'intérieur comme à l'extérieur des maisons ou habitations est strictement prohibé.

Il est interdit d'installer des établissements dangereux, incommodes ou insalubres, classés ou non classés, pouvant causer une gêne au voisinage par le bruit, les émanations, les odeurs ou toute autre cause.

Les décharges et dépôts de toutes natures (ordures, déchets, matériaux, sauf pendant les périodes de construction ou réparations, charbons, parcs ou dépôts de vieux véhicules, etc.) sont interdits, sauf pour le bois de chauffage qui devra être stocké proprement.

Les habitants ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard. La divagation des chiens et autres animaux est interdite ; ils seront obligatoirement tenus en laisse sur les parties à usage collectif.

La création des campings ou villages de toiles est interdite.

Les portes de garage devront être fermées en dehors des temps nécessaires aux entrées et sorties de voitures.

Chaque propriétaire devra constamment tenir sa façade, son trottoir et la chaussée de la rue en face de son lot en bon état de propreté et d'entretien. Il devra enlever les herbes qui pourront pousser sur le trottoir et dans le caniveau et faire procéder lui-même, à ses frais, à l'enlèvement des boues, ordures, neige, verglas, pouvant se trouver dans la partie de la rue bordant sa ou ses façades, sans pouvoir faire sur cette partie aucun dépôt d'ordures ou de matériaux, et n'y rien laisser séjourner.

Pour le balayage et l'enlèvement des ordures, il devra se conformer aux usages et règlements en vigueur dans la Commune. L'enlèvement par prélèvement de la terre végétale est rigoureusement interdit.

Par sécurité, les usagers ayant une voiture dont le moteur présente des fuites de matières inflammables (telles qu'essence, huiles, graisses) devront sabler leur emplacement ou procéder au nettoyage.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis qu'elle qu'en puisse être la durée.

Les espaces communs, voies et ouvrages d'intérêts collectif sont à la disposition des propriétaires de lots qui peuvent en user librement suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires. Tout usage abusif de ces biens entraînera la mise en cause de la responsabilité civile de l'usager. En cas d'absence prolongée, tout propriétaire ou son occupant devra laisser les clés de ses locaux à une personne dûment habilitée par lui et sous sa responsabilité, résidant dans le groupe immobilier ou dans les environs immédiats, dont l'adresse sera transmise au président de l'organe de gestion le l'Association Syndicale libre et qui sera autorisée à pénétrer dans la maison ou le logement durant cette période d'absence pour parer aux cas urgents.

ARTICLE 18 - SECHAGE DU LINGE

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres ou entre maison et voie d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes. Il est toléré de le faire dans la partie du jardin située sur la façade postérieure de la maison, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies. Cet étendage sera toutefois interdit les dimanches et jours fériés. L'installation d'un séchoir extérieur permanent est interdite. Tout séchoir mobile devra obligatoirement être rentré à l'intérieur les dimanches et jours fériés.

ARTICLE 19 – AFFICHAGE

Toute publicité ou affichage est interdit sous réserve des exceptions suivantes :

- a) pour les panneaux indiquant qu'une maison, construction ou lot est à louer ou à vendre,
- b) pour les panneaux dits de chantier,
- c) pour les panneaux ou plaques de professions libérales ou assimilées dont les dimensions ne pourront excéder 30 x 20 cm.,
- d) pour les enseignes commerciales, mais uniquement celles qui seraient apportées sur les constructions ou lots situés dans une zone où une activité (commerciale, bureaux, industrie...) est autorisée.

ARTICLE 20 - BRUIT

L'usage discret des appareils de reproduction sonore est autorisé uniquement dans la mesure où il ne constitue aucune gêne pour le voisinage. Le fonctionnement est interdit après 22 heures et avant 9 heures. Tout bruit ou tapage nocturne, de quelque nature que ce soit, à l'intérieur ou à l'extérieur des habitations et bâtiments, est formellement interdit.

Les travaux momentanés de bricolage ou de jardinage réalisés à l'aide d'outils ou d'appareils susceptibles de causer une gêne pour le voisinage tels que tondeuses à gazon, tronçonneuses, perceuses, ne sont autorisés que de 9h à 19h30 en semaine et de 10 heures à 12 heures le dimanche.

ARTICLE 21 - ANTENNES

L'installation d'antennes de télévision, de radio ou de radio-télécommunications (émission et réception) est autorisée sauf pour les services distribués par le réseau de télédistribution visé à l'article 10, sous réserve du respect des réglementations en vigueur dont la loi 66-457 du 2 juillet 1966 modifiée relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion. Les frais occasionnés par l'entretien, la réparation et l'adaptation aux nouveaux services de télévision et de radio seront répartis également entre les propriétaires.

ARTICLE 22 - ACCES DES OUVRIERS - REPARATIONS

Si un propriétaire entreprend des travaux immobiliers, il devra isoler son chantier par des clôtures provisoires d'un type conforme à la réglementation en vigueur.

Il devra en assurer l'éclairage et le gardiennage en cas de besoin, et satisfaire à toutes les prescriptions de police et de sécurité. Il veillera à ce que les entrepreneurs n'occasionnent pas de dégâts aux voies ouvertes à la circulation du public, ne procèdent à aucun dépôt de matériaux ou gravois sur leurs emprises, et maintiennent en constant état de propreté les chaussées ouvertes à la circulation du public.

Il est en particulier interdit de gâcher du mortier dans l'emprise des voies et espaces communs (chaussées, trottoirs, espaces verts) afin de ne pas les dégrader.

Dans le cas où le propriétaire se montrerait défaillant l'ASLGDP pourrait procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux nécessaires après mise en demeure par lettre recommandée. Il est par ailleurs rappelé qu'aucun propriétaire ne pourra s'opposer aux travaux prévus à l'article quatre (Servitudes).

ARTICLE 23 - SECURITE

Les habitants du groupe immobilier devront maintenir libres les bouches d'aération, gouttières, réseaux d'évacuation de leurs locaux (en veillant à ne pas les obstruer directement ou indirectement) et les nettoyer régulièrement. Tout propriétaire restera responsable à l'égard des autres propriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un animal ou d'un bien dont il est légalement responsable.

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage.

Chaque propriétaire sera responsable des dégâts occasionnés à autrui par un feu de cheminée qui se serait déclaré chez lui. L'écobuage, réglementé par la municipalité, est interdit les samedis, dimanches et jours fériés.

ARTICLE 24 – LOCATIONS

Pour tous les locaux, les engagements de location devront imposer aux locataires, sous peine de résiliation de leur contrat, l'obligation de respecter les clauses du présent document. Les propriétaires devront au préalable communiquer le présent cahier des charges à leurs locataires et ces derniers devront s'engager par écrit à le respecter, sous peine de résiliation immédiate et sans indemnité.

Les mêmes dispositions seront applicables en cas de sous-location. En outre, le propriétaire doit exiger de son locataire qu'il assure convenablement ses risques locatifs et sa responsabilité civile à l'égard des autres propriétaires et voisins. Cette obligation doit faire l'objet d'une mention dans l'acte de location. En toute hypothèse, le propriétaire restera personnellement garant et responsable de l'exécution de cette obligation.

Au cas où, sur un point quelconque, le présent cahier des charges serait violé par un locataire ou un sous-locataire, le propriétaire sera tenu, à première demande du président de l'organe de gestion de l'ASLGDP de le mettre en demeure de cesser ses manquements et restera garant et responsable des dommages causés par lui. Lorsqu'un engagement de location aura été consenti sur les locaux de l'ensemble immobilier, l'ASLGDP devra en être informée par le propriétaire, sous pli recommandé dans les quinze jours de la signature de sa conclusion.

ARTICLE 25 - VOIES DE CIRCULATION ET STATIONNEMENT

Les allées ne peuvent être utilisées pour le stationnement des véhicules.

L'accès au lot ne pourra se faire que par l'emplacement réservé à cet effet

Le stationnement de tout véhicule, quel qu'il soit, sera également interdit sur tous espaces verts collectifs, ainsi que sur toutes places, allées, chemin piétonnier. En aucun cas, les parkings visiteurs ne pourront être utilisés à titre de débarras. Ils ne pourront être utilisés que pour le stationnement des voitures automobiles. Aucune voiture automobile en cours de réparation ne devra y stationner.

En cas d'encombrement d'une partie commune relevant de la gestion de l'ASLGDP, celle-ci est fondée à faire enlever l'objet de la contestation, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls.

En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par l'ASLGDP au contrevenant par lettre recommandée qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

La circulation des véhicules devra s'effectuer à vitesse très réduite à l'intérieur de l'ensemble immobilier, sur les voies de circulation (sous réserve d'autres dispositions qui pourraient être édictées par les Autorités Administratives compétentes). L'usage de véhicules à moteur et tout moyen de locomotion dangereux pour la sécurité des piétons est rigoureusement interdit sur les chemins piétonniers, les espaces verts collectifs, places et allées. Pour l'usage des espaces communs, les acquéreurs de lots devront se conformer à tous arrêtés administratifs, règlements d'hygiène et de salubrité, à toutes décisions municipales ou autres.

Tout dépôt de matériel, matériaux, marchandises ou autres objets quelconques y est interdit. Les résidents ne pourront non plus y laisser séjourner leurs véhicules ou animaux ni accéder des véhicules de plus de 3.500 Kg.

ARTICLE 26 - CONSERVATION ET ENTRETIEN DES ESPACES COMMUNS

Les espaces libres communs de l'ensemble immobilier, ainsi que leurs aménagements et leurs accessoires devront, d'une façon générale, être aménagés et utilisés conformément aux dispositions générales du présent cahier des charges et aux dispositions particulières ci-après, notamment :

Ils devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté et de bon fonctionnement des installations d'évacuation des eaux.

Il est interdit de cueillir les fleurs et de couper les branches d'arbres, d'abattre les arbres ou de graver des inscriptions sur leur écorce ou sur les murs.

Il est interdit de procéder à la réparation et au lavage de voitures sur les voies de circulation, aires de stationnement et d'une façon générale, de procéder dans ces espaces communs à des lavages ou étendages divers.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, notamment dans celles conduisant aux égouts, des matières ou produits dangereux ou inflammables.

Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée par qui que ce soit dans les parties communes, sauf autorisation de l'ASLGDP et des Autorités Administratives compétentes, si ce n'est une boîte aux lettres pour les besoins de l'ASLGDP.

Les espaces verts frappés de servitudes "non aedificandi" ne comportant pas de servitudes particulières pourront être plantés d'arbres de haute tige, forestiers, d'ornement ou fruitiers. Ils devront être soigneusement entretenus par l'ASLGDP, à l'exclusion toutefois de la partie verte de l'emprise de la voie dont l'entretien sera assumé par les propriétaires contigus.

Il pourra être établi des allées pour la promenade et le repos, des parterres, pelouses, bassins, décorations d'agrément, aires de jeux pour enfant dans les parties communes.

Les pelouses communes seront arrosées et tondues par l'ASLGDP. Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, soit de son fait, soit du fait de sa famille, de ses animaux, de son personnel, de personnes se rendant chez lui ou du fait de son locataire.

ARTICLE 27 - ASSURANCE

Chaque propriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie notoirement solvable, en ce qui concerne son propre lot, son logement ou sa construction (pour sa valeur réelle) et les équipements de toute nature y relatifs, le recours des autres propriétaires de l'ensemble immobilier et des tiers contre l'incendie, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux, la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les dits logements ou constructions. Chaque propriétaire devra imposer à ses locataires ou occupants d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité vis-à-vis des autres membres de l'association syndicale libre ainsi que leurs mobilier et matériel. Ces assurances mobilières et de responsabilité civile personnelle devront être souscrites en harmonie avec les garanties communes existantes. Le président de l'organe de gestion de la dite ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE DU DOMAINE DU PARC pourra en demander justification ainsi que du paiement de la prime à tout moment.

Enfin, il est précisé, à toutes fins utiles, que l'ASLGDP devra faire son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances relatives :

- aux équipements à usage commun dont elle assure la gestion et la maintenance (dans la mesure, dans ce dernier cas, où la spécialisation des assurances se révèle possible) ou encore qui sont sa propriété,
- aux accidents de travail pour le personnel, s'il en existe, les assurances aux tiers pour les accidents occasionnés par les dits employés, la responsabilité civile pour les accidents pouvant survenir dans toutes les parties à usage commun du Domaine du Parc,
- à tous dommages causés par l'incendie (en valeur à neuf), la foudre, l'électricité, les explosions et les dégâts des eaux,
- à tous dommages causés par les ouragans et les tempêtes,
- aux dommages causés par la chute d'appareils de navigation aérienne,
- aux honoraires d'experts,
- aux recours des voisins et des locataires et/ou occupants,
- aux pertes de loyers et privation de jouissance,
- à la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers du fait du groupe immobilier.

ARTICLE 28 – IMPOTS

Les propriétaires paieront les impôts taxes et contributions de toute nature afférents aux immeubles et/ou aux biens acquis par eux à compter du jour de leur entrée en jouissance.

Les impôts, taxes et contributions de toute nature grevant ou pouvant grever les ouvrages et, en général, les terrains destinés aux équipements ou aux espaces communs ou utilisés pour ceux-ci, seront répartis entre les membres de l'ASLGDP dans la proportion indiquée dans les statuts.

ARTICLE 29 – MUTATION

Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une partie de lot ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance du présent cahier des charges générales, ainsi que des actes qui l'ont modifié, et s'est engagé à en observer les clauses et stipulations.

Plus généralement, tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au Président de l'organe de gestion de l'association syndicale libre soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot compris dans le dit ensemble immobilier, avis de la mutation doit être donné dans les conditions prévues à l'article vingt de la loi du 10 juillet 1965 à l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE DU DOMAINE DU PARC qui pourra y faire opposition dans les conditions prévues au dit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS AFFERENTES À LA FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES ET À SES MODIFICATIONS

ARTICLE 30 - CARACTERE DES REGLES POSEES PAR LE CAHIER DESCHARGES

Les règles posées par le présent cahier des charges sont des règles d'intérêt privé.

Leur respect est assuré par l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE DU DOMAINE DU PARC.

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

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

CHAPITRE 7

DISPOSITION CONCERNANT L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

ARTICLE 31 - OBLIGATION D'ADHERER A L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE DU DOMAINE DU PARC

Tout propriétaire fait obligatoirement partie, dès la signature de son acte d'acquisition, de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE DU DOMAINE DU PARC.

Cette association syndicale libre générale est régie par les dispositions de la loi du 21 juin 1865 et les lois qui l'ont modifiée, le décret-loi du 21 décembre 1926, par tous décrets et textes d'application et par ses statuts.

L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE GENERALE DU DOMAINE DU PARC est chargée de gérer les éléments et équipements d'intérêt commun.