

Association Syndicale Libre
« Le Vieux Moulin »
71 allée Charles Baudelaire
42170 St Just – St Rambert
asl.vieuxmoulin@free.fr

CAHIER DES CHARGES

Modifié par l'Assemblée Générale Extraordinaire le 08 mars2006

CLASSE 1 – OBJET – COMPOSITION ET DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

1.0 OBJET

Le présent cahier de charges détermine les règles d'intérêt général, les droits, obligations et servitudes devant exister à la charge et au profit des lots ou parcelles inclus dans le périmètre de l'ensemble immobilier désigné sous la classe 1.1.

Ces règles d'intérêt général, droits, obligations et servitudes, s'imposeront à perpétuité à tous les ayants droits aux lots et parcelles inclus dans ce périmètre, quelle que soit la source de leurs droits.

Le respect et la mise en œuvre de ces règles, droits, obligations et servitudes, seront assurés par l'Association Syndicale dont les statuts figurent en suite des présentes.

1.1 PERIMETRE – DESIGNATION

Le périmètre total auquel s'applique le présent cahier de charges, est situé à SAINT JUST SAINT RAMBERT (Loire) lieudit « Bois de la Dame » et cadastré de la manière suivante :
Section AS sous les numéros :

- 108 pour une contenance de 27a55ca
- 105 et 106 pour une contenance de 1ha96a80ca
- 589 pour une contenance de
- 590 pour une contenance de 59a03ca
- 611 pour une contenance de 06a85ca
- 610 pour une contenance de 24a30ca
- 609 pour une contenance de 36a15ca
- 109 pour une contenance de 46a90ca
- 74 pour une contenance de 40a
- 75 pour une contenance de 89a85ca
- 76 pour une contenance de 38a05ca
- 77 pour une contenance de 45a30ca
- 606 pour une contenance de 01a15ca
- 603 pour une contenance de 15a67ca
- 608 pour une contenance de 20a43ca
- 604 pour une contenance de 20a03ca
- 607 pour une contenance de 16a06ca
- 605 pour une contenance de 11a86ca
- 118 pour une contenance de 87a80ca
- 119 pour une contenance de 21a65ca
- 110 pour une contenance de 80a45ca

116 pour une contenance de 27a20ca
117 pour une contenance de 1ha15a20ca
115 pour une contenance de 36a60ca

Total de 10ha64a88ca

L'auteur du présent cahier des charges pourra à tout moment :

- transformer certaines des parcelles constituant le périmètre de l'ensemble immobilier en lots vendus libres de constructions ou dont les destinations seraient différentes ;
- modifier la surface de certaines parcelles afin d'augmenter ou de diminuer le nombre de parcelles et donc le nombre de constructions ou de lots vendus libres de constructions.

L'auteur du présent cahier de charges se réserve le droit de modifier le périmètre de l'ensemble immobilier défini ci-dessus, en l'augmentant, en le diminuant, en modifiant sa composition interne.

Cette opération ne pouvant intervenir que durant la période précédant la réunion de la première Assemblée Générale.

Les titulaires de lots déjà acquis, acceptent expressément les dispositions ci-dessus sans qu'il soit nécessaire de rechercher leur accord. En conséquence, les modifications éventuelles s'effectueront sur simple décision de l'auteur du cahier des charges ou de son successeur.

1.2. DENOMINATION

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné est dénommé ZAC DU VIEUX MOULIN

1.3. FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

Les règles présentement établies s'imposeront

- Dans les rapports de la société soussignée et des propriétaires de lots.
- Dans les rapports des propriétaires entres eux et ce, sans limitation de durée.

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, de donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie des biens situés dans le périmètre défini sous 1.1.

1.4. ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété dudit ensemble immobilier figure aux minutes de Maître Bernard VULIN notaire associé à SAINT JUST SAINT RAMBERT.

1.5. SERVITUDES GREVANT CES BIENS

Le périmètre de la ZAC du Vieux MOULIN est soumis aux servitudes suivantes :

- servitudes d'instauration de périmètre de protection des eaux potables et minérales.

1.6. COMPOSITION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

1.6.1 L'ensemble immobilier comportera des parties privées en propriété ou copropriété et des parties à usage collectif de tous les habitants ou de certains d'entre eux seulement.

La réalisation du programme de construction et d'aménagement s'effectuera éventuellement en plusieurs tranches successives, pouvant comporter :

- des maisons avec jardins privés,
- des logements avec ou sans jardins, terrasses ou balcons, parkings extérieurs à usage privé,
- des lots vendus libres de constructions,
- des espaces verts et des voies d'accès.

Sur chacun des lots ou parcelles créés – soit au titre de la première tranche, soit au titre d'une tranche ultérieure – sera implantée une construction de l'un des types ci-après désignés.

1.6.2. Toutefois, il est bien précisé que l'auteur du cahier des charges ou le cessionnaire de ses droits globaux de construire subsistant après l'utilisation partielle qu'il en aurait pu faire, pourra édifier – soit sur les lots de la première tranche, soit sur ceux des tranches ultérieures – des constructions d'un type différent de celui qui résulte de l'état ci-annexé.

1.7. ACQUISITIONS NOUVELLES

Il est stipulé que toutes acquisitions nouvelles de terrains entrant dans le cadre de l'aménagement précité et notamment celles contribuant à une meilleure réalisation de l'ensemble immobilier seront, par extension, soumises au présent cahier des charges.

Il est stipulé que toutes servitudes de raccordement sur tous réseaux de distribution et voies de desserte entrant dans le cadre de l'aménagement du présent ensemble pourront être constituées sur tous terrain contigu.

L'auteur du présent cahier des charges, ou son successeur, tel que défini sous le numéro 1.6.2., sera seul habilité à apporter les modifications nécessitées par l'adjonction de nouvelles assiettes foncières, au périmètre défini sous la rubrique 1.1.

Il pourra subdiviser ces terrains en autant de lots qu'il désirera, l'agrément des propriétaires des lots compris au présent cahier des charges résultant de l'acquisition par eux réalisée d'un bien situé dans le périmètre de l'Association Syndicale.

1.8. SUBDIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Pour la réalisation de l'ensemble immobilier, une division cadastrale et parcellaire a été établie au moyen d'un procès verbal de délimitation, établi par Monsieur BOURRIN, Géomètre Expert à SAINT JUST SAINT RAMBERT et déposé au Bureau des Hypothèques de MONTBRISON.

Cette division cadastrale résulte de la subdivision des parcelles anciennement cadastrées section numéro sur la commune de SAINT JUST SAINT RAMBERT, ainsi qu'il a été dit ci-dessus au paragraphe 1.1.

La superficie de l'ensemble immobilier, comprenant les terrains privatifs formant l'assiette de chaque propriété ou copropriété et les parcelles à usage collectif (voiries, trottoirs, espaces verts, etc...) s'établit à 8ha68a08ca.

Les nouvelles unités cadastrales figurent en l'état de division parcellaire ci-annexé (annexe n°)..

Sous le chiffre I, on trouvera la désignation des parcelles destinées à l'appropriation privative en propriété ou copropriété.

Sous le chiffre II, on trouvera la désignation des parcelles à usage collectif.

Au cas de réalisation de l'ensemble immobilier en tranches successives, l'auteur du présent cahier des charges, en établira en suite des présentes, par actes complémentaires, la composition et la destination, mais sans avoir à obtenir l'accord des différents propriétaires des lots vendus.

1.9. DESIGNATION DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER

COMPOSITION

L'ensemble immobilier pourra être constitué par des parcelles sur lesquelles seront édifiées autant de constructions, avec jardin d'agrément attenant ou sans jardin, de l'un des types figurant à l'état ci-annexé ; (annexe n°), ainsi que de parcelles loties.

-Type de maisons : La désignation de type de chacune des maisons à édifier figure sur la liste annexée.

- Bâtiment collectif : Un bâtiment élevé d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un deuxième étage en partie mansardée desservi par quatre entrées piétonnes de part et d'autre d'un double accès voiture menant aux boxes, entouré d'un jardin (ou tout autre description suivant le cas).

Ou un bâtiment élevé d'un rez-de-chaussée et de plusieurs étages desservis par une entrée piétonne.

Réserve faite de la possibilité pour le soussigné du droit qu'il se réserve d'apporter toutes modifications à toutes les constructions ci-dessus.

- Parcelles loties : Les acquéreurs de parcelles loties sont membres de l'Association Syndicale et comme tels sont tenus au respect du Cahier des Charges et des Statuts.

Afin de réparer les dégradations éventuelles et de toute nature qui pourraient être occasionnées aux voiries, routes et trottoirs, espaces verts... (cette liste n'étant pas limitative) lors de la réalisation des constructions sur les parcelles loties, chaque acquéreur versera chez le Notaire lors de la réalisation de la vente, une provision à cet effet.

Le montant de cette provision sera précisé à l'acquéreur préalablement à la réalisation de la vente.

La provision sera restituée à chaque acquéreur après l'achèvement complet des travaux éventuellement amputée du montant des frais nécessaires aux remises en état, en cas de dégradations ;

Chaque acquéreur reste personnellement responsable de la réalisation de toute dégradation et ne pourra s'exonérer en la transférant à l'entreprise effectuant la construction.

Les numéros des lots correspondants aux parcelles composant l'ensemble immobilier, leur nature, le type de construction à y édifier, leur situation (rue, numéro), leur superficie leur référence cadastrale, figurent au paragraphe 1 de l'état ci-annexé (annexe n°).

La situation des lots dans l'ensemble figure au plan ci-annexé (annexe n°).

1.10. PARTIES A USAGE COLLECTIF

1.10.0.Composition

Les parties à l'usage collectif de tous les habitants, de l'ensemble immobilier sont constituées par toutes les parties du terrain non réservées aux parties privées en propriété ou copropriété et par les ouvrages de toute nature qui y seront aménagés.

Les numéros de parcelles à usage collectif, leur nature, leur affectation, leur superficie et leur situation cadastrales, figurent au paragraphe II de l'état de division parcellaire ci-annexé, visé sous la rubrique 1.8.

Leur situation dans l'ensemble, figure au plan ci-annexé (annexe n°) visé sous la rubrique 1.9.

Les parties à usage collectif sont constituées par

- voiries internes, routes, trottoirs,
- - espaces verts et leurs chemins d'accès piétons,
- - parking extérieur visiteurs s'il en existe,
- - équipement et réseaux d'adduction d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, d'éclairage public, d'assainissement, bassin de stockage des eaux,
- - pavillon de gardien (s'il en existe un).
- - et les espaces à rétrocéder à la commune.

1.10.1.DESTINATION

Les parties à usage collectif de tous les habitants de l'ensemble immobilier sont destinées à devenir la propriété de l'Association Syndicales prévues ci-après, qui en assurera librement la gestion ;

L'Association Syndicale supportera les frais d'entretien des parties à usage collectif dès le transfert de propriété. Il s'effectuera dès la constitution de l'Association Syndicale, et avant la réunion de sa première Assemblée Générale. Il interviendra par tous moyens de droit, et notamment par voie de dotation ou d'abandon.

Il pourra avoir lieu à la demande de l'aménageur, au fur et à mesure de l'achèvement.

Réserve étant faite, du droit de la Commune de SAINT JUST SAINT RAMBERT (Loire) à requérir ce transfert de propriété à son profit, avant la constitution de l'Association Syndicale.

CLASSE 2 – AUTORISATION – CONVENTION AVEC LES SERVICES PUBLICS

2.0. CONVENTION DE Z.A.C.

Par délibération du Conseil Municipal de SAINT JUST SAINT RAMBERT en date du 27 mai 1999, il a été décidé d'approuver le dossier de constitution de la ZAC du Vieux Moulin et a défini le périmètre de ladite ZAC.

Il a été établi par l'aménageur, un règlement d'aménagement de ZONE (RAZ) dont une copie demeurera annexée aux présentes (annexe).

2.1. PERIMETRE DE LA Z.A.C.

Le périmètre de la ZAC a été fixé par la délibération sus énoncée et est matérialisée sur le plan ci-annexé (annexe).

2.2. PERMIS DE CONSTRUIRE

L'édification de l'ensemble immobilier a fait l'objet d'un permis de construire délivré par Monsieur le Maire de la Commune de SAINT JUST SAINT RAMBERT (Loire) le 24 juillet 2000 sous le numéro PC4227900B0064 dont l'original et les plans qui l'accompagnent ont été déposés au rang des minutes de l'Office Notarial de Me. VULIN, Notaire sus nommé.

CLASSE 3 – REGLES D'INTERET GENERAL ET SERVITUDES CONCERNANT LES PARTIES PRIVEES

3.0.1. Le présent cahier des charges ayant pour but :

- d'assurer aux habitants de l'ensemble immobilier objet du présent cahier des charges la jouissance et tous les avantages de la propriété sur laquelle est édifié cet ensemble,
- de maintenir l'harmonie architecturale de cet ensemble immobilier, son affectation résidentielle ainsi que les avantages présentés par les constructions, les espaces libres, la lumière, la tranquillité et l'hygiène.

Il est établi ainsi qu'il suit les règles d'intérêt général et les servitudes réciproques et perpétuelles, à la charge et au profit des différents lots compris dans ledit ensemble immobilier.

3.0.2. Chaque lot de l'ensemble immobilier devra souffrir les servitudes utiles à l'un quelconque des fonds, telles que :

- de passage, d'entretien et de réfection de toutes les canalisations souterraines, existantes ou à venir (eau potable, usées, pluviales, électricité, gaz, téléphone, etc...) cette énumération n'étant pas limitative,
- en outre, chaque lot devra souffrir les inconvénients pouvant provenir de la présence sur ou dans un terrain privatif ou commun, de canalisations, bornes, regard, avaloirs, armoires de coupure, bouches d'arrosage, station de relèvement ou de refoulement, équipement hydroélectrique, cette énumération n'étant pas limitative.

Seront seuls juges de l'opportunité ainsi que de l'époque des travaux à entreprendre de ce chef, les services concessionnaires ou de l'Association Syndicale.

En conséquence, tout propriétaire ou copropriétaire devra obligatoirement laisser libre accès au personnel des services gestionnaires de chacun des réseaux et branchements et ne pourra jamais s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour une vérification ou une réparation, étant entendu que lesdits travaux devront être effectués et les lieux remis en état. De même, chaque propriétaire ou copropriétaire devra souffrir les travaux de terrassement rendus nécessaires pour un meilleur drainage des eaux de toitures, en un point quelconque de l'ensemble immobilier.

3.0.3. Il ne pourra être élevé de constructions annexes quelconques telles que maison, garage, pigeonnier, poulailler, clapier, hangar, remise, etc.... Sous réserve d'acceptation des autorisations administratives nécessaires et du respect de la législation en vigueur (S.H.O.N., R.A.Z., ZuCb).

Les abris de jardins de moins de 20 mètres carrés de surface hors sol devront respecter une hauteur limitée à 2M50 et devront rester en harmonie avec les habitations (toiture de couleur rouge, montant type bois et de cachet forézien).

Toute demande de modification du permis de construire ou préalable de travaux devra être déposée auprès de la Commission Environnement de l'Association Syndicale pour approbation.

3.0.4. Les constructions élevées ne peuvent être affectées qu'à l'habitation bourgeoise. Toutefois, l'exercice de professions libérales sera autorisé sous les conditions suivantes :

- les locaux destinés à cette activité ne devront pas couvrir plus de la moitié de la superficie habitable par logement,
- l'activité exercée devra, en aucune manière, causer la moindre gêne au voisinage, ni par le bruit, ni par l'odeur ni enfin par une circulation trop active,
- les occupants exerçant une profession libérale tolérée auront la faculté d'apposer à l'entrée extérieure de leur maison une plaque ne portant d'autre indication que leurs noms, titres, professions, plaque dont le périmètre ne pourra excéder un mètre.

Toutefois, l'auteur du Cahier des Charges se réserve la possibilité :

- d'exercer une activité commerciale de bureau de vente sur tous les lots de son choix. Cette possibilité n'excédera pas une durée de cinq ans à compter du jour de la régularisation de premier acte de vente. Pendant cette période, ce lot pourra également être utilisé à titre de bureau technique,
- d'affecter à usage commercial les lots de son choix pendant la même durée.

3.0.5. Les parties de lot individuel non construites seront aménagées en jardin d'agrément.

L'aménagement de potager ou verger, comme l'entrepôt de remorque, canot, objet quelconque, ne devra pas être visible de la voie publique. La dite énumération n'étant pas limitative.

Les jardins d'agrément pourront recevoir des plantations entre la façade de la construction et la voie publique : gazon, parterre de fleurs, arbustes, haies vives et ne devront pas dépasser la hauteur maximum de 1M50 en plein développement tout en respectant les règles de sécurité du R.A.Z. dans un carrefour ou un virage.

3.0.6. Au cas où un propriétaire ou un syndicat de copropriété serait amené à remplacer en totalité ou partie sa toiture ou toute autre partie extérieure de sa construction (porte, fenêtre, volet, etc...) il ne pourra le faire qu'avec des matériaux identiques à ceux existants et

l'immeuble ou la partie d'immeuble remplacée devra être de la même couleur que celle existant précédemment.

3.0.7. Les propriétaires des lots numéros..... seront tenus de supporter à proximité de leur lot, l'édification d'un transformateur destiné à desservir partie de l'ensemble immobilier et au besoin renouveler avec l'Administration compétente toutes conventions nécessaires à la marche, l'entretien et le renouvellement dudit transformateur.

3.0.8. Chaque propriétaire ou chaque syndicat de copropriété sera tenu de souffrir sans indemnité, sur sa construction l'apposition de tous signes extérieurs indiquant le nom de la voie et le numéro de la propriété, selon l'usage, ainsi qu'éventuellement la pose d'une boîte aux lettres extérieure.

3.0.9. Toute subdivision d'assiette foncière d'un bâtiment ou d'une construction est interdite, même dans le cas d'une indivision. Les copropriétaires ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour déroger à cette règle.

3.1. REGLES D'ACCES ELECTRICITE DE France : OU GAZ DE France

3.1.0. Tout propriétaire ou copropriétaire d'un lot de l'ensemble immobilier devra obligatoirement laisser libre accès aux coffrets de comptage d'électricité, de gaz et d'eau situés à l'extérieur des maisons et ne pourra jamais s'opposer, de quelque manière que ce soit, à l'accessibilité desdits coffrets, et au libre passage des agents chargés de l'entretien, à toutes heures.

3.1.1. Il est interdit de peindre la face intérieure des coffrets contenant les compteurs de gaz et d'électricité situés dans les garages. Aucun percement ou scellement ne pourra y être fait.

3.2. REGLES D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVEES

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

3.2.0.1 Tout propriétaire ou copropriétaire devra arroser et tondre le jardin pour maintenir le gazon ras, à l'anglaise, ce qui, avec les plantations, doit donner à l'ensemble immobilier l'aspect d'un village vert.

3.2.0.2. En outre, les parties de trottoirs engazonnées, bien que n'étant pas parties privatives, devront être entretenues de la même manière par chaque propriétaire ou chaque syndicat de copropriété riverain, au droit de son lot privatif.

En cas de violation par un propriétaire de ladite obligation d'entretien, l'Association Syndicale pourra assurer elle-même, après rappel à l'ordre, cette obligation en mettant à la charge de ce copropriétaire tous les frais engagés.

3.2.0.3. Toutes les parties peintes, telles que volets, sous faces et portes seront toujours soigneusement entretenues et les peintures extérieures refaites, au moins tous les deux ans par les propriétaires, en règle générale, mais au plus ou moins suivant ce qui apparaîtra nécessaire.

3.2.0.4. Les stores devront être de couleur s'intégrant dans l'harmonie de la construction, et seront installés après acceptation de l'Association Syndicale. Ils devront être remplacés lorsqu'ils sont défraîchis.

3.2.0.5. Le ravalement des murs devra être effectué en fonction des règlements communaux ou de tout autre règlement en vigueur sur la Commune.

3.2.0.6. Les couleurs, tant des volets, des portes et des murs devront être identiques à celles du permis de construire original (R.A.Z.). Les couleurs des volets ou des portes pourront cependant être assorties à la couleur du portail du garage.

3.2.1. Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres et dans les voies d'accès aux garages.

3.2.2. Tout affichage et toute publicité quelconque, notamment par écriteaux, enseignes, tôles, réclames, lanternes ou calicots, sont formellement interdits.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux aménagements de toute nature jugés nécessaires par l'auteur du présent cahier des charges ou l'Association Syndicale.

3.2.3. Les décharges (matériaux, tontes, tailles, gravas...) sont interdites et devront être déposées à la déchetterie. Il est précisé qu'un ramassage hebdomadaire des ordures est effectué et qu'un tri sélectif est à la disposition des citoyens de la commune.

3.2.4. L'usage des appareils de reproduction des sons n'est admis que dans la mesure où cet usage ne gêne pas les propriétaires voisins.

3.2.5. Conformément à l'arrêté préfectoral du 25 juillet 1990 article 6; les travaux de bricolages ou de jardinages à l'aide d'outils ou d'appareils susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison de leur intensité sonore, tels que tondeuses à gazon, tronçonneuses, perceuses, raboteuses ou scies mécaniques..., ne peuvent être effectuées qu'en respect des modalités et horaires définis, la dite énumération n'étant pas limitative.

3.2.6. La divagation de chiens est interdite, ils seront obligatoirement tenus en laisse sur les parties à usage collectif. Les propriétaires seront tenus de faire en sorte que les déjections de leurs animaux soient nettoyées par leurs soins.

3.2.7. L'installation d'antennes et paraboles est tolérée, elle devra se faire de manière la plus discrète possible sur un des deux pignons et en aucun cas sur la cheminée.

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

3.2.9. Les voies d'accès au garage ne peuvent supporter que le poids de voitures de tourisme (maximum neuf cent kilogrammes par essieu), à l'exclusion expresse de tout camion de déménagement. La réparation des dommages de toutes sortes provoqués par les véhicules, et plus généralement par tout objet de poids supérieur, est à la charge des contrevenants. Les portes de garage devront être fermées après chaque usage.

3.2.10. L'implantation de piscines à usage domestique devra satisfaire aux règles en vigueur, en particulier à la loi du 3 janvier et au décret d'application du 31 décembre 2003. La vidange de la piscine ne peut en aucun cas se faire sur la chaussée et les parties communes. Les piscines ne sont pas autorisées dans les Garden Homes.

3.2.11. Le lavage de véhicules est interdit sur la chaussée et, en respect des règlements en vigueur, devra se faire dans les lieux prévus à cet effet.

3.2.12. Les barbecues ne seront utilisés qu'à condition que les mesures soient prises vis-à-vis du voisinage (proximité de la végétation, fumée, odeurs). Seuls les modèles électriques ou à gaz seront autorisés dans les Garden Homes.

3.3. BRANCHEMENTS

3.3.0. Il est rigoureusement interdit de dissimuler, recouvrir ou colmater les regards de branchement des eaux usées ou de toitures, particuliers ou communs.

3.3.1. Les canalisations d'eau, de gaz et d'électricité passent sous les pelouses privées aussi bien que collectives. Tout fait quelconque d'un propriétaire, copropriétaire, locataire ou occupant entraînant un percement d'une canalisation engage la responsabilité de son auteur, pour toutes ses conséquences.

3.3.2. L'entretien du branchement d'eau potable est à la charge de chacun des propriétaires ou du syndicat de copropriété depuis la conduite principale jusqu'au compteur. Les dégâts des eaux et la remise en état des lieux (terrasse, dallage, massifs, etc...) incomberont exclusivement au propriétaire ou au syndicat de copropriété qui ne pourra à ce titre, demander aucune indemnité à l'Association Syndicale ni à son entreprise prestataire de services pour quelque dommage que ce soit.

Chaque propriétaire ou syndicat de copropriété devra veiller à ce que le regard dans lequel est situé le compteur d'eau soit à l'abri du gel et libre de tous débris.

Il est interdit de peindre le regard ou d'y effectuer des travaux de percement ou de scellement. Les propriétaires ou les syndicats de copropriété ne pourront apporter aucune modifications aux différents réseaux installés dans l'ensemble immobilier. L'entretien de ces réseaux jusqu'aux branchements individuels sera assuré par l'Association Syndicale, dans la mesure où cet entretien n'incombe pas à un service concessionnaire, en particulier le fonctionnement et l'entretien de l'éclairage public.

3.3.3. En raison des installations de relevages des eaux usées, il est interdit de jeter dans les canalisations d'eaux usées quoi que ce soit qui puisse provoquer une obstruction ou engorgement des canalisations ou de l'installation de relevage des eaux ; cette interdiction s'applique aussi à toutes matières dangereuses telles que matières inflammables, corrosives, décapantes, ainsi que lingettes, serviettes hygiéniques, couches bébé, etc.

3.4. CLOTURES (MAISONS)

3.4.0. L'édification de toute clôture est strictement limitée à un grillage de 1.20 m de hauteur. Les clôtures seront mises telles qu'elles respectent la servitude de libre accès aux compteurs EDF-GDF.

La pose de portillons sera tolérée si ceux-ci ne dépassent pas 1.20 m de hauteur.

La pose de panneaux d'occultation ou d'écran de jardin n'est pas autorisée sauf accord écrit de l'Association Syndicale.

3.4.1. Deux propriétaires mitoyens pourront se mettre d'accord pour l'édification en mitoyenneté, à la limite séparative des deux lots, mais uniquement dans la partie définie ci-dessus, d'une clôture en grillage plastifié vert encadré de haies.

La hauteur du grillage ne devra jamais excéder un mètre vingt.

Si un seul propriétaire désire installer, à ses frais, dans la partie autorisée, une clôture en grillage plastifié vert, il devra le faire sur son propre fonds. La hauteur de ce grillage ne devra jamais dépasser celles des haies visées ci-dessus, sans pouvoir être situé sur les thalwegs prévus pour l'écoulement des eaux.

3.4.2. Les haies devront être taillées régulièrement chaque année aux époques d'usage. En cas de violation de cette obligation, l'Association Syndicale 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 sera remis à chaque acquéreur, en même temps qu'un projet de l'acte d'acquisition, un projet du plan des clôtures.

Chaque acquéreur sera tenu de respecter scrupuleusement lesdites clôtures, en aucun cas ni sous aucun prétexte, il ne pourra procéder à les supprimer ou à les modifier sans l'aval de la Commission Syndicale (commission de sites).

L'entretien, la réparation et éventuellement la reconstruction des clôtures seront à la charge du propriétaire concerné.

Il incombe à tous les propriétaires l'obligation d'entretenir la végétation plantée autour de leur propriété.

3.5. CLOTURE ET HAIES (BATIMENTS)

Les haies implantées à la limite de deux parties privatives ou privées, seront mitoyennes ; celles implantées à la limite d'une partie privative ou privée et d'une partie commune ou collective appartiendront au propriétaire de la partie privative ou privée.

Sur les parties privatives ou privées, des haies pourront être implantées contre le grillage. Ces haies devront être entretenues par chaque propriétaire étant précisé que leur hauteur ne devra pas excéder 1.80 m.

Les panneaux brise-vent de bois ou de plastique ne sont pas autorisés en limite séparative. En cas de violation de ces obligations, l'Association Syndicale assurera elle-même, après un rappel à l'ordre, l'entretien des haies en mettant à la charge du propriétaire tous les frais engagés.

CLASSE 4 – REGLES D'AFFECTION ET D'ENTRETIEN DES PARTIES A USAGE COLLECTIF

4.0.1. L'usage et la jouissance des parties à usage collectif portées au tableau II de l'état de division parcellaire ci-annexé, destinées à devenir la propriété de l'Association Syndicale, sera réservé à tous les habitants de l'ensemble immobilier ainsi qu'à leurs invités.

Dès le transfert de propriété des parties à usage collectif, il incombera à l'Association Syndicale une obligation d'entretien de ces parties à usage collectif, conformément à leur destination.

4.0.2. Les voies, places et allées de desserte sont affectées à perpétuité à la circulation des piétons et des véhicules, notamment à celle des véhicules des services publics.

4.0.3. Le stationnement de tous véhicules automobiles, motocyclettes, vélomoteurs, caravanes, remorques, canots, barques, etc... est rigoureusement interdit sur les voies, ainsi que sur les espaces verts. En revanche, il sera autorisé uniquement pour les voitures automobiles sur les aires de stationnement.

Les constructions disposeront de places de garage ou de parkings en quantité suffisante. Tout stationnement sur la voirie collective sera par conséquent interdit.

4.0.4. Les espaces verts seront plantés d'arbres de haute tige, forestiers ou d'ornement. Ils devront être soigneusement entretenus par l'Association Syndicale. Les arbres morts devront être remplacés dans les moindres délais par l'Association Syndicale.

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

4.0.6. Les pelouses seront arrosées et tondues par l'Association Syndicale pour maintenir le gazon ras à l'anglaise.

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

4.0.7. Il ne pourra, sous aucun prétexte, être fait : sur les voies, allées de desserte et espaces verts, aucun dépôt de matériaux, de marchandises, détritiques ou objets quelconques. L'enlèvement de la terre végétale est strictement interdit.

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

4.0.9. L'entretien des réseaux et branchements se trouvant sur les parties à usage collectif, sera assuré par l'Association Syndicale dans la mesure où cet entretien n'incombe pas à Electricité de France, au Gaz de France, à la Société concessionnaire du service de distribution d'eau, des P.T.T. etc... En particulier le fonctionnement et l'entretien de l'éclairage public et des bouches d'arrosage des espaces verts, et des réseaux eaux usées et pluviales, etc... seront assurés par l'Association Syndicale ou par la Commune.

4.0.10. Il ne pourra être apporté de modification à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement des espaces verts, tels qu'ils auront été livrés par l'auteur du Cahier des Charges ; sans son consentement, tant qu'il restera propriétaire d'un ou plusieurs éléments dudit ensemble immobilier, et jusqu'à la délivrance du certificat de conformité. L'auteur du Cahier des Charges ne pourra être tenu pour responsable d'un refus de délivrance du certificat de conformité fondé sur un non-respect des dispositions ci-dessus.

4.0.11. Tout affichage ou publicité notamment par écriteau, enseigne, tôle, réclame, lanterne ou calicot est formellement interdit, hormis l'affichage ou la publicité organisée par l'auteur du Cahier des Charges pour son compte ou celui de l'ensemble immobilier.

4.1. NOMS DES VOIES – NUMEROTATION : (boîte aux lettres)

4.1.1. Les propriétaires ou copropriétaires de chaque lot seront tenus sans indemnité de souffrir en limite de terrain l'apposition de tous signes extérieurs du nom de la voie ainsi que

du numéro de la propriété, suivant l'usage. Il en sera de même pour les panneaux exigés par les Ponts et Chaussées.

4.1.2. Les boîtes à lettres devront obligatoirement être implantées en bordure de voies, soit groupées, soit individuelles, selon les exigences des P.T.T.

Par application de la législation en vigueur, l'auteur du Cahier des Charges fera équiper chaque lot d'une boîte aux lettres, conforme aux normes françaises.

Chaque propriétaire acquittera une somme d'Euros lors de la signature de l'acte de vente.

Chaque propriétaire devra faire une demande de raccordement au réseau postal, à ses frais.

CLASSE 5 – TRANSFERTS A L'ASSOCIATION SYNDICALE : ET A LA COMMUNE

5.0.1. L'Association Syndicale ci-après constituée, présidée et gérée pendant la période intérimaire par la Société EUROPEAN HOMES prendra en charge l'entretien des parties à usage collectif désignées à l'état de division parcellaire ci-annexé, dès leur achèvement, ainsi que les parties communes extérieures des copropriétés y compris s'il existe le pavillon du gardien.

5.0.2. Elle en assumera tous les frais à compter de cette même date.

Avant la réunion de la première Assemblée Générale des membres de l'Association Syndicale, l'auteur du Cahier des Charges, au moment jugé opportun par lui, cédera à l'Association Syndicale représentée par la Société EUROPEAN HOMES la totalité des parties à usage collectif, exception faite éventuellement de celles qui auraient été antérieurement cédées à la collectivité publique.

CAS PARTICULIER

La Collectivité Publique pourra exiger que l'auteur du Cahier des Charges lui transfère directement les parties à usage collectif. Dans cette hypothèse et au cas où ce transfert ne serait toujours pas intervenu postérieurement à la constitution de l'Association Syndicale et à la tenue de la première Assemblée Générale, l'Association Syndicale en conservera le droit d'usage.

En conséquence, l'Association Syndicale en tant qu'utilisatrice supportera les frais nécessités par l'entretien des parties à usage collectif, de leur achèvement jusqu'à leur transfert à la commune.

Le transfert de propriété au profit de l'Association Syndicale des assiettes foncières et la réalisation du pavillon de gardien si elle est prévue, interviendra à la seule initiative de leur propriétaire : ce transfert aura lieu à titre de dotation sans prix, mais à charge pour l'Association Syndicale d'entretenir les biens conformément à son objet social.

5.0.3. A défaut pour l'Association Syndicale de consentir au transfert total ou partiel dont s'agit, et à moins que ce transfert ne soit requis dans le même moment par la Commune à son profit, il serait dû au propriétaire, à titre d'indemnité, une somme de 0.10% du prix de revient des aménagements à céder, par jour écoulé sans ce consentement, postérieurement à la mise en demeure adressée à l'Association Syndicale de comparaître devant le notaire désigné pour constater celui-ci. La somme ci-dessus variera comme l'indice de la construction, l'indice de base étant le dernier publié à ce jour. L'indice de comparaison étant le dernier publié au moment du paiement de ladite indemnité.

5.0.4. CESSION A LA COMMUNE DES VOIES ET RESEAUX DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

L'Association Syndicale si la commune l'exige, sera tenue de lui céder gratuitement la voirie et les réseaux d'eau potable, usée et pluviale.

Cette cession aura lieu, soit à l'initiative de la mairie de ladite commune, soit à celle du Président de l'Association Syndicale.

La partie qui la provoquera, devra faire son affaire de toutes les formalités nécessaires, administratives, juridiques ou autres qu'elle entraîne.

La cession des biens susvisés de l'Association syndicale à la commune lui transférera, sauf accords particuliers prévus à l'acte de cession, toutes les obligations attachées à la propriété de ces biens.

5.0.5. PAVILLON DE GARDIEN

Si elle est prévue, la réalisation du pavillon du gardien interviendra dans les six mois de la livraison de 60% des parties à usage privatif prévues aux présentes.

CLASSE 6 – DISPOSITIONS DIVERSES

6.0. CONDITIONS DES ALIENATIONS

6.0.1. Le programme de construction ci-dessus détaillé n'est ici donné qu'à titre purement indicatif, l'auteur du cahier des charges se réservant le droit de lui apporter toutes modifications utiles, sans avoir à rechercher le moindre accord des propriétaires ou copropriétaires des lots vendus, tant en ce qui concerne le nombre de parcelles, la répartition des constructions que l'éventuelle implantation de nouveaux types de constructions, ainsi que des parcelles vendues libres de constructions, après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

6.0.2. Tout acquéreur, à quelque titre que ce soit des lots créés aux termes des présentes prendra ce lot à lui cédé, sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins, excéderait-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte.

6.0.3. Les lots susvisés étant piquetés par le Géomètre, tout acquéreur devra faire son affaire personnelle du bornage, à ses frais, si bon lui semble.

6.0.4. Tout propriétaire, occupant ou usager des lots sis sur l'ensemble immobilier, fera son affaire personnelle de tous les contrats à passer en gaz, électricité, eau, et pour l'installation du téléphone, etc...

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

Mention expresse devra en être portée dans l'acte.

6.0.6. Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot compris dans ledit ensemble immobilier, avis de mutation doit être donné dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, à l'Association Syndicale, qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes dues par l'ancien propriétaire.

