

SNC FRANCE COTTAGES ET CIE ILE DE FRANCE NORD
2 Chemin des Bourgognes
95020 CERGY CEDEX

CAHIER DES CHARGES
LES COTTAGES DE VAUREAL
(LES GROUES C)

DOC/0177L

15.11.1984

P R E A M B U L E

La Société en Nom collectif "SNC FRANCE COTTAGES ET CIE ILE DE FRANCE NORD" ayant son siège social à CERGY, 2 Chemin des Bourgognes, a entrepris la réalisation d'un ensemble immobilier sur les terrains qui seront ci-après désignés et qui sont situés sur le territoire de la Commune de VAUREAL, Ilôt des Groupes C.

La "SNC FRANCE COTTAGES ET CIE ILE DE FRANCE NORD" sera, ci-après désignée "LA SOCIETE"

ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent Cahier des Charges a pour objet de fixer :

Les servitudes réciproques et perpétuelles établies au profit et à la charge des différents lots de l'ensemble immobilier en cause, ainsi que les règles d'intérêt général.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES

1 - A raison des personnes

Les servitudes réciproques et perpétuelles ainsi que les règles d'intérêt général, définies par le présent Cahier des Charges, s'imposeront à tous les ayants-droits ou occupants des lots de l'ensemble immobilier, quelque soit la source de leur droit.

Le présent Cahier des Charges doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des maisons, par référence, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou de locations successives.

Un exemplaire sera remis, à cet effet, à chaque ACQUEREUR d'un lot de l'ensemble immobilier.

2 - A raison des biens

Les dispositions du présent Cahier des Charges s'appliquent à l'ensemble immobilier dénommé "Les Cottages de VAUREAL", situé à VAUREAL, Avenue Gavroche, sur des terrains cadastrés section DN n° 341 à 384.

ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIETE

I/ Suivant acte reçu par Maître LANDY, Notaire à CERGY PONTOISE le 6 Décembre 1984, la Société s'est portée acquéreur des terrains cadastrés n° DN 376, DN 377, DN 378, DN 379, DN 380, DN 381.

L'origine trentenaire de la propriété, ci-dessus désignée sera établie aux termes de l'acte qui contiendra dépôt du présent cahier des charges, à recevoir par Me GUIARD, Notaire associé à TAVERNY.

II/ Pour parfaire l'assiette foncière de l'opération la Société doit se rendre propriétaire des terrains cadastrés, n° DN 382 à DN 384, n° DN 341 à DN 375 appartenant à l'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de CERGY PONTOISE.

ARTICLE 4 - COMPOSITION ET DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

A/ COMPOSITION

1 - La Société doit céder les terrains ci-dessus désignés à l'article 3-I à la Société d'HLM AEDIFICAT qui envisage d'y construire un ensemble immobilier de 47 maisons individuelles destinées à la location en Résidence Principale.

Pour ce faire, la Société d'HLM AEDIFICAT, après autorisation de la Société, a obtenu un permis de construire en date du 06.01.84 (n° 9563783A00 2104/PC) pour la construction de ces 47 maisons individuelles et d'un poste de transformation.

2 - La Société envisage par ailleurs l'édification de 33 maisons individuelles en accession à la propriété sur les terrains ci-dessus désignés à l'article 3-II selon le permis de construire qu'elle a obtenu en date du 06.01.84 (n° 9563783A00 2105/PC).

Elle se réserve d'apporter toute modification à ce projet, que ce soit sur le plan de masse, la délimitation des parcelles, le type des maisons ou le nombre total des lots, après en avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

L'acquéreur accepte expressement cette disposition et renonce par avance à exercer quelques recours que ce soit contre la Société en cas de modification portant sur un autre lot que le sien.

.../...

B/ DESTINATION

Les parties privatives et les parties à usage collectif de tous les habitants sont définies ainsi qu'il suit :

1 - Les parties privées :

Les parties privées de l'ensemble immobilier sont constituées par des maisons individuelles avec jardin.

2 - Les parties communes

Les parties communes sont constituées par :

- la voirie (voies de circulation et places de stationnement) ;
- les réseaux (eau potable, eaux usées - eaux pluviales, Moyenne et Basse tension, PTT, télédistribution) ;
- le terrain d'assiette du transformateur ;
- les espaces verts communs et les cheminements piétonniers ;
- et d'une façon générale par toute partie à usage collectif.

Sur les terrains désignés à l'article 3 - II, la Société _____ rétrocèdera à titre gratuit la propriété de tout ou partie de ces biens immobiliers à la collectivité locale, aux organismes concessionnaires ou à l'Association Syndicale qui ne pourra en aucune façon s'opposer à cette mutation.

3 - Les parties communes à usage privatif (sur certains lots)

La surface du sol de la partie commune comprise sur toute la longueur de l'accès individuel aux lots et sur toute la largeur ou partie de façade desdits lots, entre la voie et le nu de la façade entrée de la maison construite sur chacun desdits lots, est gravée de l'interdiction de passage public et est réservée à la jouissance privative exclusive de chacun desdits lots.

Peuvent toutefois pénétrer sur ces parties communes à jouissance privative sans l'autorisation des propriétaires desdits lots et y effectuer toutes les interventions ou travaux nécessaires au bien commun :

- les pompiers ;
- les représentants des PTT, d'électricité de France et de Gaz de France ;
- les représentants des entreprises concessionnaires des réseaux d'eau et de télédistribution ;
- les représentant dûment mandatés par l'Association Syndicale Libre.

Les propriétaires desdits lots sont gravés d'une servitude perpétuelle de bon entretien desdites parties communes à jouissance privative et d'interdiction de les cloturer à leur profit.

ARTICLE 5 - ETAT DE DIVISION PARCELLAIRE - DESIGNATION ET AFFECTATION PAR LOT
DES DIFFERENTS TYPES DE MAISONS

Pour la réalisation de l'ensemble immobilier, une division parcellaire et cadastrale du terrain a été établie au moyen d'un document d'arpentage dressé par Monsieur STERENBERG, Géomètre Expert à Conflans Ste Honorine (Yvelines).

Les unités cadastrales nouvelles en résultant et leur superficie figurent à l'état de division parcellaire ci-après, en regard de chacun des lots et de chacune des parcelles d'intérêt collectif composant l'ensemble immobilier.

A- PARCELLES DEJA ACQUISES AUX TERMES DE L'ACTE DE Me LANDY du 6 Décembre 1984 sus-énoncé.

VAUREAL

ILOT	SURFACE EN M ²	N° CADASTRE
ILOT 34	709	DN 376
ILOT 35	1.573	DN 377
ILOT 36	2.359	DN 378
ILOT 37	2.061	DN 379
ILOT 38	953	DN 380
ILOT 39	566	DN 381

B- PARCELLES A ACQUERIR

ILOT	SURFACE EN M2	N° CADASTRE
ESPACES VERTS	6.800	DN 384
TRANSFORMATEUR	15	DN 382
ESPACES VERTS	246	DN 383

VAUREAL

N° DE LOT	SURFACE EN M ²	N° CADASTRE
1	237	DN 341
2	173	DN 342
3	175	DN 343
4	210	DN 344
5	210	DN 345
6	175	DN 346
7	173	DN 347
8	256	DN 348
9	346	DN 349
10	311	DN 350
11	253	DN 351
12	195	DN 352
13	190	DN 353
14	190	DN 354
15	184	DN 355
16	169	DN 356
17	153	DN 357
18	176	DN 358
19	225	DN 359
20	244	DN 360
21	224	DN 361
22	182	DN 362
23	166	DN 363
24	229	DN 364
25	115	DN 365
26	111	DN 367
27	230	DN 369
28	273	DN 370
29	148	DN 371
30	151	DN 372
31	242	DN 373
32	295	DN 374
33	295	DN 375
GARAGE DU LOT 25	20	DN 366
GARAGE DU LOT 26	20	DN 368

Les lots dont le garage est indépendant ne pourront pas être subdivisés et vendus séparément.

SERVITUDES PERPETUELLES, RECIPROQUES ET REGLES D'INTERET GENERAL

Les ACQUEREURS souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, susceptibles de grever les terrains à eux vendus et en particulier :

- les canalisations souterraines d'assainissement, d'eau, d'électricité, de téléphone, de télédistribution,
- le passage des câbles aériens ainsi que les supports qui pourraient être nécessaires pour les installations électriques, téléphoniques ou autres.

Ils profiteront par réciprocité de celles acquises, sans que cette clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de la loi.

Chaque ACQUEREUR est réputé, par le seul fait de son acquisition consentir et accepter la constitution de toutes servitudes actives ou passives sans recours contre la SOCIETE VENDERESSE.

ARTICLE 6 - SERVITUDES GENERALES D'URBANISME

A/ La Société déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune autre servitude que celle résultant d'une part de l'acte reçu par Maître LANDY, Notaire à CERGY PONTOISE, par lequel elle s'est rendue propriétaire du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier, du cahier des charges de la ZAC des Toupets, du cahier des charges de cession des terrains établi pour l'ilôt des Groues C, et du permis de construire délivré ainsi qu'il a été exposé supra, déposé au rang des minutes de Maître GUIARD, Notaire à TAVERNY.

B/ Les ACQUEREURS de l'ensemble immobilier devront souffrir toutes les servitudes tenant à l'existence d'un transformateur électrique sur la parcelle cadastrée Section DN n° 382, d'une superficie totale de 15 ca, au droit de l'ilôt 35, tel qu'il figure par ailleurs aux plans de réseaux déposés au rang des minutes du Notaire sus-nommé étant précisé que cette représentation graphique revêt une certaine approximation.

Ils devront permettre aux Agents d'E.D.F. l'accès de ce transformateur à toute époque et à tout moment, consentir toutes les facilités que pourrait requérir l'exploitation de cet ouvrage en assurant notamment l'entretien et la conservation de l'aire d'accès.

Les titulaires de lots donnent tous pouvoirs à la Société à l'effet de négocier les termes des conventions à intervenir avec Electricité de France, en vue de définir les conditions de la desserte en énergie électrique de l'ensemble immobilier, ainsi que le statut du poste de transformation et de son terrain d'assiette.

Ils s'engagent par avance à exécuter toutes les charges qui pourraient résulter pour eux de ce texte, dont un exemplaire sera déposé au rang des minutes du Notaire sus-désigné.

C/ Il résulte du cahier des charges de cession que les parcelles de terrain objet des présentes sont grévées d'une servitude de passage sur la voie de liaison T10-C19 au profit de l'opération réalisée LES GROUES A. Réciproquement, les présents terrains bénéficient d'une servitude de passage sur les voies de l'opération réalisée LES GROUES A.

Par ailleurs, les terrains sus-nommés sont grévés d'une servitude de passage d'un réseau électrique Basse Tension au profit du terrain LES GROUES D.

ARTICLE 7 - SERVITUDES PARTICULIERES

1 - Harmonie

Afin que soit respectée, dans l'avenir, l'harmonie du groupe d'habitations, il est stipulé que tout propriétaire d'un lot de l'ensemble dont il s'agit ne pourra apporter aucune modification à l'aspect extérieur des maisons ainsi construites, notamment le remplacement du matériau d'origine par d'autres matériaux ou le changement des teintes ou couleurs des enduits et menuiseries.

2 - Créations de vues

Les propriétaires ne pourront en aucun cas créer des vues directes ou indirectes, notamment par la création d'ouvertures dans les pignons des maisons et des garages.

3 - Surcharge des planchers

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids uniformément réparti excèderait la limite de charge usuelle des planchers (150 kgs au m²) afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs.

4 - Subdivision - Jonction

Toute subdivision d'un lot est interdite, même dans le cas d'une indivision, partage successoral...

- 5 - A l'intérieur du présent ensemble immobilier, chaque lot devra souffrir dans sa partie bâtie, comme dans sa partie non bâtie, les servitudes utiles à l'un quelconque des fonds de l'ensemble immobilier ou à ce dernier pris dans sa totalité, telle que de passage, d'entretien et de réfection de toutes canalisations souterraines existantes ou à venir (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, téléphone, éclairage public, etc... cette énumération n'étant pas limitative) ; que les servitudes tenant à la présence sur ou dans un terrain privatif ou commun de canalisations, drains, regards, bornes, avaloirs, armoires de coupure, bouche d'arrosage, station de relevage ou de refoulement, bouche à grille, etc... ; enfin, les servitudes tenant à la présence de candélabres en applique sur les maisons construites sur certains lots ; cette énumération ne peut en aucun cas être considérée comme limitative.

En conséquence, tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre accès et ne pourra jamais s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour une installation, la vérification, l'entretien ou la réparation concernant son lot, un autre lot, ou l'ensemble immobilier sans indemnité en sa faveur, étant entendu que lesdits travaux devront être effectués et les lieux remis en état, dans les plus brefs délais compatibles avec la saison.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé de l'implantation sur sa parcelle, (conformément aux plans déposés au rang des minutes Maître GUIARD, Notaire Associé à TAVERNY) de canalisations, des regards, bornes, avaloirs, armoires de coupure, bouche d'arrosage, station de relevage ou de refoulement, bouche à grille, etc... sans que cette énumération puisse être regardée comme limitative, et étant précisé que cette représentation graphique revêt une certaine approximation.

Chaque propriétaire déclare accepter l'aménagement des espaces verts, notamment les terrassements, les modelés de terrain et l'écoulement des eaux de ruissellement, quelle qu'en soit la provenance.

A cet égard, il est précisé que l'évacuation des eaux pluviales recueillies dans les jardins privatifs s'effectue de façon naturelle par ruissellement dans des formes de noue aboutissant à des bouches à grilles reliées au réseau d'assainissement.

Les propriétaires concernés ne peuvent modifier le tracé ou la forme de ces noues lors des travaux d'aménagement de leurs terrains, pas plus qu'ils ne peuvent s'opposer à la présence de bouches à grille sur leurs parcelles.

Les servitudes dont il vient d'être fait mention sont généralement retracées par les plans des réseaux déposés au rang des minutes du Notaire sus-dénommé ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Cependant, les propriétaires acceptent par avance toutes modifications éventuelles de ces plans, dans la mesure où celles-ci sont imposées par des impératifs techniques. Un plan de recolement sera établi en fin d'opération ; un exemplaire en sera remis à l'Association Syndicale.

6 - Mitoyenneté

L'ensemble immobilier comprend des maisons individuelles isolées ou jumelées.

Les ACQUEREURS déclarent bien connaître ces principes d'assemblage, pour avoir été en mesure de consulter le plan masse de l'ensemble immobilier.

Ils s'engagent à souffrir les servitudes de mitoyenneté, de surplomb de tour d'échelle qui en résultent, dans les conditions du droit commun, sans jamais pouvoir rechercher de ce chef la SOCIETE.

ARTICLE 8 - REGLES D'INTERET GENERAL

1 - Occupation

L'ensemble immobilier est destiné à recevoir principalement des maisons à usage de résidence principale.

Sont en conséquence interdits :

- tous les établissements considérés comme gênants et notamment les établissements dangereux, insalubres et incommodes ;
- l'exploitation des terrains à des fins agricoles ;
- l'affouillement du sol en vue d'extraction de matériaux ;
- l'utilisation des terrains par des campeurs ou nomades, et comme lieux de dépôts ou de décharges.

Toutefois, l'exercice des professions libérales est autorisé, à condition qu'il ne cause aucune gêne aux autres occupants, ni par le bruit, ni par une circulation trop active, ni par le nombre de collaborateurs ou associés.

2 - Jardins

Les propriétaires devront veiller à conserver aux jardins leur caractère d'agrément et les entretenir régulièrement.

L'entrepôt dans les jardins de tous véhicules remorques, caravanes, décharges, canots, objets quelconques, etc... est interdit.

L'aménagement de jardins potagers pourra se faire dans la mesure où ceux-ci sont disposés en partie arrière des maisons et entourés d'une haie vive masquant les diverses cultures. La superficie affectée à cet usage ne pourra en aucun cas dépasser la moitié du terrain situé à l'arrière de la maison.

Chaque propriétaire devra procéder à la plantation d'un arbre au moins dans son lot.

La plantation d'arbres fruitiers est autorisée.

Avant toute plantation ou réalisation d'ouvrages (terrasses, bacs,...) il est IMPERATIF de consulter les plans de servitudes et de réseaux, de terrassement auprès de l'Association Syndicale, afin d'éviter, soit de détériorer une canalisation existant éventuellement à cet endroit, soit de modifier les mouvements de terre destinés à assurer l'écoulement des eaux.

Toutefois, aucune plantation ne devra être effectuée à moins de 50 centimètres de l'implantation desdits réseaux.

En tout état de cause, les plantations ne devront pas être susceptibles de détériorer par leurs racines lesdits réseaux.

De même, aucune plantation ne devra être de nature à gêner l'évacuation par ruissellement des eaux de pluie (thalweg) aucune modification ne pouvant être apportée à l'écoulement des eaux de ruissellement.

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.

D'autre part, aucune plantation ne devra être de nature à gêner l'accès et l'ouverture des coffrets EDF-GDF, ni des regards eaux usées, eaux pluviales et des vannes, bouches à clés et ouvrages divers qui pourraient être situés en zone privative.

Les différentes essences devront être choisies par les propriétaires, en fonction des servitudes sus-énoncées.

3 - Clôtures

La Société ne livre aucune clôture que ce soit :

- celles destinées à séparer une parcelle du groupe d'habitations des autres parcelles du groupe,
- celles sur les voies de desserte,
- celles destinées à séparer une parcelle du groupe d'habitations des propriétés voisines appartenant à des tiers susceptibles de jouxter ladite parcelle.

La Société se réserve cependant le droit, si elle le juge à propos pour des motifs d'esthétique et de traitement des abords, d'édifier des murets, bahuts décoratifs et d'établir des haies végétales dans l'ensemble immobilier.

L'implantation pourra en être effectuée sur l'emprise de lots privatifs, dans la mesure où les circonstances l'exigeront. Leur propriétaires devront souffrir la présence sur leurs fonds, des ouvrages ou plantations, en cause, ils auront l'obligation de les maintenir en bon état d'entretien en toutes circonstances et à toutes époques.

L'édification de clôtures est facultative. S'il en est implanté, elles sont obligatoirement soumises aux règles qui suivent :

- en façade avant, les portails ou portillons devront être d'un modèle agréé par l'Association Syndicale,
- en limites séparatives, les clôtures devront être réalisées par une haie végétale, d'une hauteur maxi. de 1,20 m, doublée facultativement d'un grillage mécanique plastifié d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Ce grillage mécanique devra être de couleur verte, ne devra jamais excéder la hauteur de la haie et sera noyé en toutes saisons dans cette haie de façon qu'il ne constitue pas une gêne visuelle pour les propriétaires des lots voisins. En cas d'accord entre propriétaires mitoyens, ce grillage pourra être implanté à la limite séparative des lots et encadré de part et d'autre par des haies situées sur les deux lots respectifs.

Outre les énonciations des présentes, l'édification des clôtures devra s'effectuer dans le respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur et, notamment, de l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme qui subordonne la pose de clôtures à une autorisation municipale préalable.

4 - Libre accès

Les portails et portillons éventuels d'accès aux jardins privatifs ne devront comporter aucune condamnation, serrure, cadenas et devront être facilement manoeuvrables de l'extérieur pour permettre le libre accès permanent des compagnies concessionnaires de l'EDF-GDF, des PTT et des autres services chargés de la gestion des différents réseaux pour tous relevés, entretiens, interventions, réparations, etc...

5 - Entretien

Les constructions, jardins et clôtures doivent être tenus en excellent état de propreté et d'entretien.

Tout propriétaire devra arroser et tondre son jardin, pour maintenir le gazon ras, à l'anglaise.

Tout propriétaire sera tenu de maintenir les constructions en bon état extérieur, d'en assurer l'entretien et de procéder, lorsqu'il sera nécessaire, au ravalement, à la réfection des peintures ou des impressions diverses des menuiseries extérieures, fenêtres, portes-fenêtres, portes des garages, portes d'entrée, volets, lisses de bois dans les mêmes tons que ceux imposés par le permis de construire.

En cas de violation par un propriétaire de ladite obligation d'entretien, l'Association Syndicale Libre assurera elle-même, après mise en demeure, cette obligation en mettant à la charge du propriétaire tous les frais engagés.

6 - Travaux intérieurs

Après obtention du certificat de conformité, les propriétaires pourront modifier, ainsi qu'ils l'entendent, la distribution intérieure de leurs maisons et y procéder à tous travaux qu'ils jugeront opportuns. Ils devront toutefois respecter les lois et règlements en vigueur.

En cas de mitoyenneté, il ne devra être fait aucun travail de gros oeuvre susceptible de porter atteinte aux droits des propriétaires voisins, notamment de compromettre la solidité des maisons concernées.

7 - Affichage

Tout affichage et toute publicité quelconque, notamment par écritaux, enseignes, tôles, réclames, lanternes ou calicots, sont proscrits, exception faite des panneaux indiquant qu'une maison est à vendre ou à louer.

Toutefois, l'apposition d'une plaque professionnelle d'un modèle agréé par le Comité Syndical est autorisée.

La Société se réserve la possibilité de maintenir en place des panneaux et du matériel publicitaire et de vente pendant toute la durée de la commercialisation du programme "Les Cottages de Vauréal".

La dépose desdits panneaux et l'aménagement des abords où ces derniers étaient implantés seront assurés par la Société.

8 - Accès

Les voies d'accès aux garages ne peuvent supporter que des voitures de tourisme, à l'exclusion de tout autre véhicule. La réparation des dommages de toutes sortes provoqués par des véhicules et plus généralement par tout objet de poids supérieur sont à la charge des contrevenants.

9 - Hameau témoin

Une maison et des emplacements de parking pourront être affectés provisoirement à l'organisme chargé de la vente, pendant toute la durée de la commercialisation. Un libre accès aux véhicules et aux visiteurs sera reconnu de ce fait de plein droit sans que les propriétaires présents puissent invoquer un quelconque trouble de jouissance. Il en sera de même pour les panneaux publicitaires que la Société fera implanter sur le terrain pendant toute la période de commercialisation.

10 - Séchage du linge

Il n'est pas admis d'étendre du linge, notamment aux fenêtres, dans les jardins et les voies d'accès au garage. Toutefois, l'usage d'un séchoir

mobile, à l'exclusion de tout étendoir, dans la partie arrière du jardin, sera toléré tous les jours à l'exception des samedi, dimanche et jours fériés, et sous la condition expresse que ce séchoir soit entreposé dans la maison après usage.

11 - Utilisation des fenêtres

Les tapis ne pourront être battus ou secoués que conformément aux règlement de police. Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé. Les vases à fleurs devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau.

12 - Télévision - Téléphone

La Société _____ assurera la télédistribution par le moyen d'un réseau enterré en provenance d'une antenne collective installée par l'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle. Il est interdit aux propriétaires de l'ensemble immobilier d'établir tout autre antenne en extérieur.

L'installation du téléphone devra nécessairement être réalisée à partir des fourreaux prévus à cet effet. En particulier, tout fil aérien est interdit.

13- Tranquillité

Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité ne soit à aucun moment troublée par leur fait, par leur famille, leurs invités ou par les gens à leur services.

En conséquence, il ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine et outil, 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, et ils devront se conformer, pour tout ce qui n'est pas prévu, aux usages établis dans les maisons bien tenues.

Il est interdit d'installer des appareils de chauffage à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.

Aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, périssables ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs ne pourra être toléré.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des électrophones et magnétophones, est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Les moteurs tolérés devront être équipés d'un dispositif antiparasite de TSF.

Tous bruits ou tapages nocturnes de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu dans l'intérieur des maisons, troublant la tranquillité de l'ensemble immobilier, sont interdits.

14 - Animaux

Les animaux, même domestiques, malpropres, de nature bruyante, désagréables ou nuisibles sont interdits.

Les animaux tolérés ne pourront errer seuls et ne devront jamais donner lieu à réclamation justifiée de la part d'un propriétaire. Ils devront être tenus obligatoirement en laisse sur les parties à usage collectif.

Tous dégâts, dégradations, préjudices causés par eux resteront à la charge de leur propriétaires qui seront seuls tenus responsables des dégâts et dégradations causés aux choses privées et communes par leurs animaux.

15 - Environnement

Aucun travail domestique ne pourra être fait dans aucune des parties à usage collectif. Il est interdit d'étendre du linge. Les abords et les allées ne pourront servir, ni au lavage, ni à l'étendage, ni au battage des tapis. Il ne pourra y être fait aucun travail de quelque nature qu'il soit ; en particulier, le lavage des automobiles est interdit.

16 - Stationnement

Le stationnement des véhicules tels que caravanes, remorques, canots, barques, etc... n'est pas autorisé sur les voies et les espaces verts.

Par extension, aucun des propriétaires ou occupants ne pourra encombrer les abords, voies, allées, espaces verts, parkings, ni y laisser séjourner aucun objet quel qu'il soit.

17 - Voies

Les voies, places et allées de desserte seront affectées à perpétuité à la circulation des piétons et des véhicules, y compris à celle des véhicules publics. Les voies devront toujours être tenues libres et en parfait état de propreté sur tout leur parcours.

18 - Plaques de rues

Les propriétaires de chaque lot seront tenus, sans indemnité, de souffrir, sur les constructions ou en limite de lot, l'apposition de tous signes extérieurs du nom de la voie, du numéro de la propriété et de tous autres éléments de mobilier urbain d'utilité commune.

19 - Boîtes à lettres

Pour satisfaire aux réglementations édictées par l'Administration des P & T, la Société procédera à la pose de boîtes à lettres conformes aux normes agréées. Ces dernières seront soit individuelles, soit regroupées en batteries.

20 - Ramassage des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères s'effectuera conformément aux règlements et usages municipaux.

21 - Aspect des espaces communs

L'enlèvement de la terre végétale et les décharges de toutes natures sont rigoureusement interdits.

22 - Réseaux

Les propriétaires ne pourront apporter aucune modification aux différents réseaux installés tant dans les parties privées que dans celles à usage collectif.

Leur entretien jusqu'aux branchements individuels sera assuré par l'Association Syndicale dans la mesure où cet entretien n'incombe pas à EDF-GDF, aux sociétés concessionnaires, ou à la Commune.

23 - Entretien de la voirie

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, notamment en procédant à la tonte des parties engazonnées.

Il devra enlever les herbes qui pourraient pousser sur le trottoir et dans le caniveau et faire procéder lui-même, à ses frais, à l'enlèvement des boues, détritiques, neiges et verglas pouvant se trouver dans la partie de 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.

24 - Circulation

Sur les voies de desserte intérieure, la vitesse maximale est limitée à trente kilomètres/heure, sauf réglementation plus contraignante des autorités locales.

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

25 - Livraisons

Les livraisons devront être faites sans contrevenir au caractère de l'occupation. Il ne devra être introduit dans l'ensemble immobilier aucune matière dangereuse insalubre ou malodorante. En conséquence, les camions de déménagement et de livraisons sont interdits sur ces voies en impasse et placettes.

Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes, devront être faites le matin avant onze heures et en aucun cas le dimanche.

26 - Dégradations

Chaque propriétaire sera 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 également responsable. Toute personne responsable de dommages devra faire procéder, sans délai, à la remise en état à ses frais.

ARTICLE 8 - REGLES ADMINISTRATIVES D'INTERET GENERAL

1 - Assurances

a) La Société assurera l'ensemble immobilier pendant toute la période de la construction.

Dans un délai de 3 mois à l'issu de la nomination du Comité Syndical, l'Association Syndicale devra souscrire une assurance multirisque couvrant les parties communes.

Par le seul fait de son acquisition, chaque propriétaire bénéficiera de cette assurance .

a) Toutefois, si la majorité de l'Association Syndicale le décidait les acquéreurs pourraient souscrire une assurance personnelle.

La Société d'H.L.M. AEDIFICAT se réserve le droit de souscrire de son côté une assurance.

b) Chaque membre de l'Association Syndicale (ou propriétaire) sera tenu d'assurer à ses frais, en ce qui concerne son propre lot :

- le mobilier qui y est contenu ainsi que tous embellissements et installations intérieures réalisées par lui, y compris les éléments qui deviendraient immeuble par nature ou par destination,
- le recours des voisins contre l'incendie, les explosions, accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux,
- et, d'une façon générale, tous dommages entraînant sa responsabilité civile personnelle en tant qu'occupant.

2 - Contrat divers

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

ARTICLE 9 - CHARGES

Les frais et charges sont répartis entre les membres de l'Association prorata des lots possédés par chacun d'eux.

Les membres de l'Association ne participeront aux frais et charges d'entretien qu'à compter de la déclaration d'achèvement des travaux de leur maison. En revanche, ils supporteront ceux qui concernent l'impôt foncier des biens qui appartiennent à l'Association à compter de l'acquisition.

ARTICLE 10 - MUTATION DE PROPRIETE

Tout propriétaire pourra aliéner les parties privées lui appartenant, et notification devra en être faite à l'Association Syndicale Libre "Les Cottages de VAUREAL". "LES GROUES C".

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droits devront, dans les deux mois du décès, justifier au Comité Syndical de leur qualité héréditaire par une lettre du Notaire chargé du règlement de la succession d'indivision. En cas de cessation d'indivision, le Comité Syndical devra être informé dans le mois de cet évènement par une lettre du Notaire.

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 Comité Syndical, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'Avocat qui a obtenu la décision judiciaire.

Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'ACQUEREUR ou le titulaire du droit à eu préalablement connaissance des présents Cahier des Charges et Statuts, ainsi que des actes qui les ont modifiés et s'est engagé à en observer les clauses et stipulations.

Lesdits Cahier des Charges et Statuts seront déposés au rang des minutes de Maître GUIARD, Notaire Associé à TAVERNY.

Pour toute mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau propriétaire est tenu, vis-à-vis du Comité Syndical, au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation.

L'ancien propriétaire est tenu, vis-à-vis du Comité Syndical, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à l'Association Syndical Libre "Les Cottages de VAUREAL".

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le VENDEUR n'a pas présenté au Notaire un certificat du Comité Syndical ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Comité Syndical, avis de la mutation doit être donné à l'Association Syndicale par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence de l'ACQUEREUR.

Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le Comité Syndical peut former, au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes dûes par l'ancien propriétaire.

ARTICLE 23 - PUBLICITE FONCIERE

Le présent Cahier des Charges sera publié au 1er Bureau des Hypothèques de CERGY PONTOISE (Val d'Oise).

ARTICLE 24 - ELECTION DE DOMICILE

La Société, d'une part, et les futurs acquéreurs, locataires ou occupants d'autre part, demeureront soumis pour tous les effets du présent Cahier des Charges à la juridiction du Tribunal de Grande Instance de PONTOISE.

Chaque ACQUEREUR, locataire ou occupant sera réputé avoir élu domicile dans l'immeuble lui appartenant dont il a la jouissance ou en tout autre lieu situé dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de PONTOISE qu'il aura fait connaître par lettre recommandée à l'Association Syndicale.

AVENANT

—

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

"Les cottages de VAUREAL - Les GROUES"

Avenant au cahier des charges

Page 9 : Article 7 - Servitudes particulières

n° 2 - Créations de vues. Les velux sont autorisés

Page 11 : Article 8 - Règles d'intérêt général

n° 2 - Jardins : - Les vérandas sont autorisées
- Les abris de bois, abris de jardin sont autorisés
- Les tas de bois en limite de propriété ; leurs importances et leurs rangements se règlent en accord avec les voisins.

Page 12 : Article 8

n° 3 - Clotures : - En limite séparatives ; en grillage mécanique plastifié d'une hauteur maximale 1,50 M.
- Les haies végétales 1,80 M maximale
- Les petits murets surmontés d'un grillage le tout ne devant pas dépasser 1,50 M.

Page 18 : Article 8

n° 27 - Création : Marquises bois et tuiles sont autorisées.

Page 14 : Article 8

n° 10 - Séchage du linge : nous précisons qu'il n'est pas autorisé de mettre du linge aux fenêtres. L'usage d'un séchoir mobile ainsi qu'un étendoir fixe sera toléré chaque jour de la semaine.

Création page 18 : Règles d'intérêt général

n° 28 - La pose d'un capteur solaire est autorisée.

