

A decorative graphic on the right side of the page features three blue circles of varying sizes and two thin blue lines. One line starts from the top left and passes through the center of the largest circle. Another line starts from the top left and passes through the center of the medium-sized circle. A third line starts from the top right and passes through the center of the smallest circle. The circles are semi-transparent and have a gradient effect.

Domaine de la Fontaine
Saint-Nom-la-Bretèche

Cahier des Charges

Révision 1 du 02 Décembre 2015

ASL du Domaine de la Fontaine
1, rue Colette – 78860 Saint-Nom-la-Bretèche

Table des matières

CHAPITRE I - GENERALITES.....	4
ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES	4
ARTICLE 2 - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES	4
ARTICLE 3 - SITUATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER	4
ARTICLE 4 - ORIGINE DE PROPRIETE.....	5
ARTICLE 5 - ACCEPTATION DU PLAN PARCELLAIRE.....	5
ARTICLE 6 - SERVITUDES	5
ARTICLE 7 - ENSEMBLE IMMOBILIER.....	7
CHAPITRE II - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS, CLOTURES ET JARDINS.....	9
ARTICLE 8 - CONSTRUCTIONS	9
ARTICLE 9 - ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS	10
ARTICLE 10 - TRAVAUX INTERIEURS	11
ARTICLE 11 - CLÔTURES	11
ARTICLE 12 - JARDINS.....	13
CHAPITRE III - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS.....	15
ARTICLE 13 - ENUMERATION DES EQUIPEMENTS COMMUNS	15
ARTICLE 14 - PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS	15
ARTICLE 15 - CHARGES D'ENTRETIEN ET DE FONCTIONNEMENT DES EQUIPEMENTS COMMUNS	15
ARTICLE 16 - REPARTITION DES CHARGES.....	16
ARTICLE 17 - CHARGES DES SERVICES DIVERS & D'EAU FROIDE	16
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX SUBDIVISIONS ET REUNIONS DE PARCELLES.....	17
ARTICLE 18 - SUBDIVISION DE PARCELLES.....	17
ARTICLE 19 - REUNION DE PARCELLES.....	17
CHAPITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES.....	18
ARTICLE 20 - OCCUPATIONS.....	18
ARTICLE 21 - SECHAGE DU LINGE	19
ARTICLE 22 - AFFICHAGE	19

ARTICLE 23 - BRUIT	19
ARTICLE 24 - ANTENNES.....	19
ARTICLE 25 - ACCES DES OUVRIERS – REPARATIONS.....	20
ARTICLE 26 - SECURITE	20
ARTICLE 27 - LOCATIONS.....	20
ARTICLE 28 - NOM DE VOIES – NUMEROTATION	21
ARTICLE 29 - VOIES DE CIRCULATION & STATIONNEMENT	21
ARTICLE 30 - CONSERVATION & ENTRETIEN DES ESPACES COMMUNS	22
ARTICLE 31 - CESSION AUX COLLECTIVITES PUBLIQUES DE TERRAINS, VOIES & RESEAUX.....	23
ARTICLE 32 - REPARTITION DES FRAIS D’ENTRETIEN ET DE RENOUVELLEMENT DES EQUIPEMENTS COMMUNS	23
ARTICLE 33 - ASSURANCE.....	23
ARTICLE 34 - IMPOTS	23
ARTICLE 35 - REMISE DES TITRES DE PROPRIETE	23
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES ET A SES MODIFICATIONS	24
ARTICLE 36 - CARACTERE DES REGLES POSEES PAR LE CAHIER DES CHARGES	24
CHAPITRE VII - DISPOSITION CONCERNANT L’ASSOCIATION SYNDICALE.....	24
ARTICLE 37 - OBLIGATION D’ADHERER A L’ASSOCIATION SYNDICALE.....	24

CHAPITRE I - GENERALITES

ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

En application des textes en vigueur, le présent Cahier des Charges fixe 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 imposées à cet ensemble immobilier situé sur la commune de Saint-Nom-la-Bretèche (Yvelines).

ARTICLE 2 - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

1. Les servitudes réciproques et perpétuelles ainsi que les règles d'intérêt général, telles que prévues au présent Cahier des Charges, s'imposent à tous les ayants droit aux lots de l'ensemble immobilier, quelle que soit la source de leur droit.

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 donataire ou de bénéficiaire d'apport en Société, tout ou partie de l'ensemble immobilier.

2. Le respect des règles du présent Cahier des Charges est assuré par l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE DE LA FONTAINE, ci-après dénommée ASSOCIATION SYNDICALE.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

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 et intérêts.

Tout propriétaire d'un lot est subrogé aux droits de son vendeur.

Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par l'ASSOCIATION SYNDICALE, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se vider directement entre eux.

ARTICLE 3 - SITUATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier est situé à Saint-Nom-la-Bretèche (Yvelines).

Cet ensemble immobilier, dénommé "Domaine de la Fontaine", comprend :

1. Parties comprenant 130 lots sur lesquels sont construites des maisons individuelles avec jardin qui font l'objet de propriétés privées.
2. Parties affectées à l'usage collectif de tous les habitants de l'ensemble immobilier et dont l'ASSOCIATION SYNDICALE est propriétaire :
 - les voies de desserte (y compris les chemins), ensembles, sols, chaussées, trottoirs,
 - les placettes,
 - les emplacements de parkings collectifs,

- les espaces verts,
- les emplacements des 2 transformateurs ERDF,
- les équipements de loisirs (piscine, vestiaires et locaux techniques afférents, club-house, tennis, bancs, clôtures, ...),
- les dispositifs d'éclairage des différentes parties affectées à l'usage collectif,
- le réseau d'assainissement (hors Rue Rimbaud, Route de Sainte Gemme et Chemin de l'Abreuvoir) et hors les parties rétrocédées à la commune de Saint Nom La Bretèche,
- ceux des réseaux des canalisations et ouvrages à la distribution de l'eau, de l'électricité, qui ne sont pas la propriété des services de distribution et qui ne se trouvent pas compris entre le branchement général ou particulier et les compteurs particuliers de chaque propriétaire et sa maison.

ARTICLE 4 - ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété du terrain a été établie lors du dépôt du Cahier des Charges initial au rang des minutes de Maître Sorlin, Notaire à Villepreux (78450).

Toute acquisition nouvelle de terrain entrant dans le cadre de l'aménagement de l'ensemble immobilier précité, et notamment celles indispensables à une meilleure réalisation du groupe d'habitations, seront par extension soumises au présent Cahier des Charges, après accomplissement des formalités requises par la loi.

ARTICLE 5 - ACCEPTATION DU PLAN PARCELLAIRE

Tout propriétaire d'une ou plusieurs parcelles accepte leur forme et contenance telles qu'elles figurent au plan parcellaire déposé au rang des minutes du Notaire les 17 février 1982, le 3 mai 1982 et 27 mai 1982.

Il déclare bien connaître le programme et son aménagement, le tracé général des voies existantes desservant les lots.

Il s'engage à n'élever aucune réclamation en cas de modification des formes et des surfaces des autres lots que le sien, dans le cas où des modifications pourraient être apportées à la voirie, à la viabilité, en accord avec les autorités municipales et préfectorales qualifiées.

ARTICLE 6 - SERVITUDES

L'ensemble des servitudes administratives en vigueur qu'elles soient européennes, nationales, régionales, départementales et communales s'appliquent de droit sur l'ensemble du Domaine de la Fontaine.

1. Servitudes générales

Les propriétaires souffriront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les lots vendus 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 propriétaires 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.

2. Servitudes de passage

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, 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.

Tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre l'accès et ne pourra jamais s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour un branchement, une vérification ou une réparation, étant entendu que lesdits travaux devront être effectués et les lieux remis en état dans les plus brefs délais.

En outre, tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre l'accès aux "tampons de regards" 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 propriétaire acceptera la situation des différents réseaux, branchements, éléments et appareils de toute nature ainsi que leurs accessoires d'utilité commune à tous ou à plusieurs propriétaires qui auront été implantés y compris leurs emplacements (transformateurs, boîtes aux lettres, ...).

Les propriétaires ne pourront apporter aucune modification aux différents réseaux installés dans le groupe d'habitations.

L'entretien de ces réseaux, jusqu'aux branchements individuels, sera assuré par l'ASSOCIATION SYNDICALE dans la mesure où cet entretien n'incombera pas à la société propriétaire du réseau de distribution de l'électricité, à la société concessionnaire du service de distribution d'eau potable, à la société propriétaire ou concessionnaire des réseaux de télécommunications, ...

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

3. Servitude de vues

Les propriétaires devront respecter les vues directes ou ouvertures qui pourraient se trouver placées à des distances des limites séparatives inférieures aux distances légales ou réglementaires. De ce fait ils ne pourront exiger l'obturation de ces fenêtres ou ouvertures.

4. Servitudes esthétiques et autres

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

5. Servitudes de plantations

Chaque lot du groupe d'habitations devra souffrir des servitudes pour les plantations situées à une distance des limites de propriété inférieure à la distance légale (1) sans que le propriétaire du lot voisin puisse protester pour quelque raison que ce soit (présence de racines, ombres, ...) et ce dans les cas suivants :

- d'une part pour les arbres existants, qu'ils soient situés en parties privatives ou communes,
- d'autre part pour les plantations à réaliser conformément au permis de construire ou après accord des Autorités Administratives. Les plantations pourront être en parties privatives communes ou en limite de parties privatives.

(1) Le texte du code civil applicable depuis 1804 et inchangé depuis lors est l'article 671 qui dispose que : "à défaut de règlement et usages, la distance est de deux mètres de la ligne séparative de deux terrains pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres et un demi mètre pour les autres plantations.

ARTICLE 7 - ENSEMBLE IMMOBILIER

1. Types de maisons

Le groupe d'habitations a reçu des maisons individuelles à usage de résidence principale ou secondaire. Ces maisons sont de cinq types :

Type MELEZE

Une maison individuelle de type "MELEZE" de plain-pied, comportant entrée, séjour, coin repas, quatre chambres, deux salles de bains, water-closets, cuisine, garage pour deux voitures et porche abrité.

Un jardin.

Type FRENE

Une maison individuelle de type "FRENE" sur deux niveaux, comportant au rez-de-chaussée entrée, séjour, coin repas, cuisine, chambre, salle de douche, water-closet, et garage pour deux voitures, cellier, porche abrité. Et au premier étage desservi par un escalier intérieur, trois chambres, deux salles de bains, un water-closet, et un dressing-room.

Un jardin.

Type TILLEUL

Une maison individuelle de type "TILLEUL" sur deux niveaux, comportant au rez-de-chaussée entrée, séjour, coin repas, cuisine, water-closet, chambre, salle de douche, lingerie, garage pour deux voitures, porche abrité. Et au premier étage desservi par un escalier intérieur, quatre chambres, deux salles de bains, un dressing-room, water-closet.

Un jardin.

Type ORANGER

Une maison individuelle de type "ORANGER" sur deux niveaux, comportant au rez-de-chaussée entrée, séjour, coin repas, cuisine, chambre, salle de douche, water-closet, cellier et garage pour deux voitures. Et au premier étage desservi par un escalier intérieur, quatre chambres, deux salles de bains, water-closet, lingerie et dressing-room.

Un jardin.

Type SEQUOIA

Une maison individuelle de type "SEQUOIA" sur deux niveaux, comportant au rez-de-chaussée entrée, séjour, salle à manger, cuisine, chambre, salle de douche, water-closet, cellier et garage pour deux voitures, porche abrité. Et au premier étage desservi par un escalier intérieur, cinq chambres, deux salles de bains, une salle de douche, un water-closet, un dressing-room et une lingerie, un balcon.

Un jardin.

2. Nombre de voix dans l'ASSOCIATION SYNDICALE

Chacun des lots de maison donne droit à une voix dans l'ASSOCIATION SYNDICALE, indépendamment du nombre de co-proprétaires dudit lot.

3. Voirie

Les squares, allées et rues sont des voies privées ouvertes à la circulation. Toutes les règles du code de la route s'y appliquent, en particulier la limitation de vitesse à 30 km/h sur l'ensemble des voies.

4. Caractéristiques des lots

Le numérotage, la nature, le type de l'immeuble, la situation, la superficie des différents lots, figurent pour chaque tranche de réalisation sur les plans déposés en l'étude du notaire.

ARTICLE 8 - CONSTRUCTIONS

1. Il ne peut être édifié sur chacun des lots de maison qu'une maison individuelle dans l'un des types définis à l'Article 7 – Ensemble immobilier ci-dessus représentant une unité de structure et de composition, éventuellement modifiée suite aux différentes autorisations de travaux individuelles accordées par une Assemblée Générale de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

2. Afin que soit respectée, dans l'avenir, l'harmonie du groupe d'habitations, il est formellement interdit à tout propriétaire (sauf dispositions prévues aux paragraphes 3, 4 et 5) d'édifier aucune construction complémentaire ou additionnelle, de caractère définitif ou provisoire, même s'il y était autorisé par l'Administration compétente, ou encore s'il était dispensé de solliciter aucune autorisation par la réglementation en vigueur.

Au cas où le propriétaire d'un lot serait amené à remplacer une partie extérieure de sa construction (porte, fenêtre, volets, ...), il ne peut le faire qu'avec des matériaux identiques ou équivalents (quant à la teinte et la forme) à ceux existants et la forme de la partie d'immeuble remplacée devra être la même que celle existant précédemment, sauf accord de l'Assemblée Générale de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

Pour la raison sus énoncée, 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" et sans apporter à l'aspect extérieur initial aucune modification.

3. Il ne pourra non plus être édifié des poulaillers, pigeonniers, clapiers, ..., ladite énumération n'étant pas limitative, sauf à obtenir l'accord de l'Assemblée Générale de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

Il est autorisé de poser des fenêtres de toit (de type Velux) dans les combles "dits aménageables". Pour ce faire le propriétaire devra obtenir des autorités administratives compétentes, un avis favorable sur un permis de construire déposé par ses soins.

4. L'implantation d'équipements nouveaux (paraboles, panneaux solaires, pompes à chaleur, fenêtres de toit, ...) doit respecter l'unité architecturale et l'harmonie des couleurs de l'ensemble immobilier, doit faire l'objet des autorisations de travaux ou d'urbanisme selon les réglementations en vigueur, et doit être soumise à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale de l'ASSOCIATION SYNDICALE. Elle doit respecter les normes et réglementations en vigueur, et ne générer aucune nuisance de quelque nature que ce soit aux riverains.

5. L'installation de volets à commande électrique est autorisée, pour autant que leurs caissons ne soient pas en saillie sur la façade principale de la maison, et que les persiennes soient conservées pour préserver l'harmonie extérieure des maisons.

En conséquence, 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 ne pourront être affectées, ainsi qu'il a été ci-dessus indiqué, qu'à l'habitation bourgeoise et à usage familial.

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 surface habitable du logement;
- 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 cinq personnes.

ARTICLE 9 - 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.

De façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné :

- les portes et volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs doivent être soigneusement entretenus et vernis ou peints;
- de même, le traitement des murs (ravalement, peinture, ...) devra être effectué dès que nécessaire.

Les teintes applicables pour les volets, persienne, porte d'entrée et portes de garage sont les suivantes :

Couleur chêne (volets uniquement),

Rouge de sécurité (RAL 3001)

Rouge Rubis (RAL 3003)

Bleu Saphir (RAL 5003)

Vert Mousse (RAL 6005)

Gris Poussière (RAL 7037)

Gris Trafic A (RAL 7042)

Télé Gris 4 (RAL 7047)

Brun Rouge (RAL 8012)

Blanc Trafic (RAL 9016)

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

En cas de carence de la part d'un propriétaire 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'ASSOCIATION SYNDICALE pourra remédier à cette carence, aux frais du propriétaire défaillant, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, restée sans effet pendant un délai de deux mois.

ARTICLE 10 - TRAVAUX INTERIEURS

Les propriétaires peuvent modifier ainsi qu'ils l'entendent la distribution intérieure de leur maison et y procéder à tous les travaux qu'ils jugeront opportuns, dans le respect des réglementations administratives en vigueur.

Ils ne devront en aucun cas porter atteinte, de quelque manière que ce soit, à l'aspect extérieur, sauf modifications autorisées à l'Article 8 - Constructions et à l'Article 9 - Entretien des constructions.

Les travaux devront être effectués de façon à réduire, autant que faire se pourra, le trouble apporté à la jouissance des autres propriétaires.

ARTICLE 11 - CLÔTURES

Il est possible de se clore en élevant sur les limites parcellaires de simples haies végétales.

Les clôtures en élément de béton moulé, en planches, en tôle, les éléments dits décoratifs, les enduits jointoyés, les grillages peints ou plastifiés de teintes vives sont interdites.

Clôture entre 2 parcelles

Le grillage pouvant séparer deux parcelles sera plastifié vert sur galvanisé; la hauteur sera de 1,10 m; les poteaux métalliques seront également plastifiés vert; le grillage sera doublé par une haie végétale.

Ces haies végétales ne devront jamais dépasser 1,80 mètre de hauteur. Elles devront être taillées régulièrement 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.

Clôture sur voie publique (y compris voies internes au Domaine de la Fontaine)

Aucune obligation de clôture sur la voie publique n'est imposée aux propriétaires. Si ceux-ci désirent se clore, les types de clôture et de portail sur voie seront conformes au plan du modèle ci-après.

La clôture aura un revêtement extérieur soit en brique de Vaugirard, soit d'un enduit de même matériau et de même coloris que celui de la maison dont dépend cette clôture, ou pourra être réalisée en grillage plastifié vert sur galvanisé (y compris poteaux).

La hauteur des maçonneries ne devra pas excéder 1,10 mètre. En cas de clôture mixte maçonnerie / travée, la hauteur de maçonnerie devra être comprise entre 0,40 mètre et 0,60 mètre.

Les clôtures en grillage devront être adossées à une haie végétale, l'ensemble ne devant pas excéder une hauteur de 1,80 mètre.

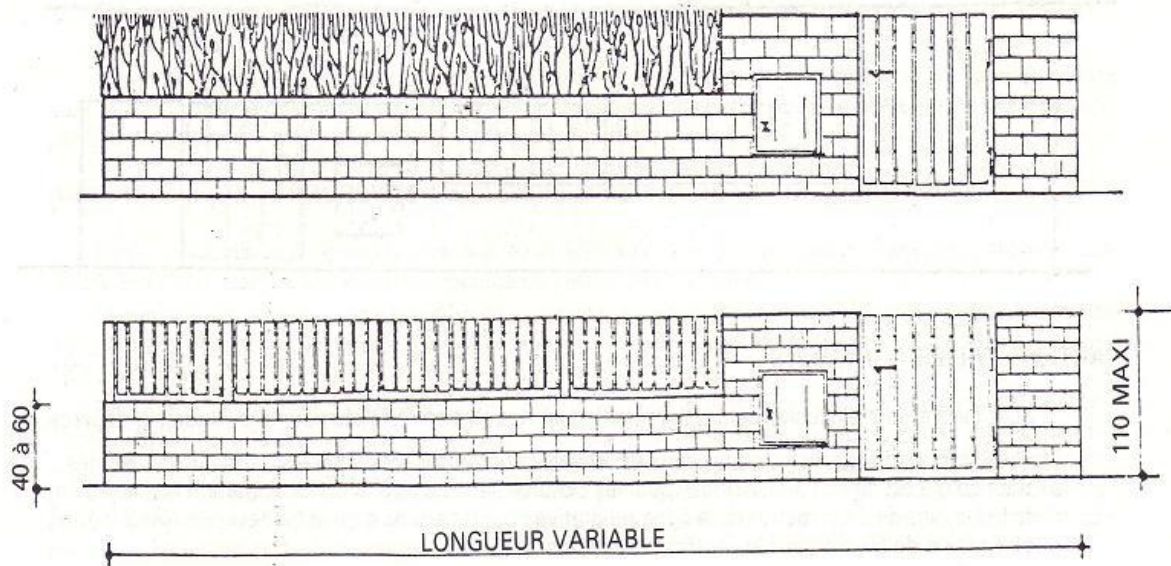
Les coffrets de raccordement électrique implantés par le lotisseur en limite de propriété devront être intégrés à la partie maçonnée des clôtures sur voie.

Les coffrets de compteurs électriques situés en limite de propriété et non incorporés à des murets devront être dissimulés par des plantations, tout en restant accessibles.

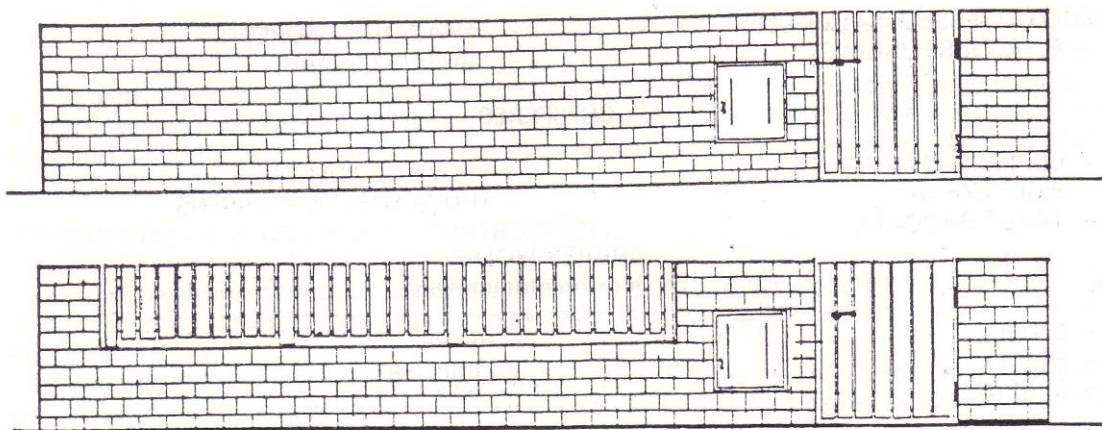
Les pieds de lampadaires devront toujours rester accessibles pour peinture et accès à la boîte à bornes (située à 1 mètre de haut environ).

Le portail pourra être peint en blanc, ou ton Bois, ou de même coloris que les menuiseries extérieures de la maison dont dépend cette clôture.

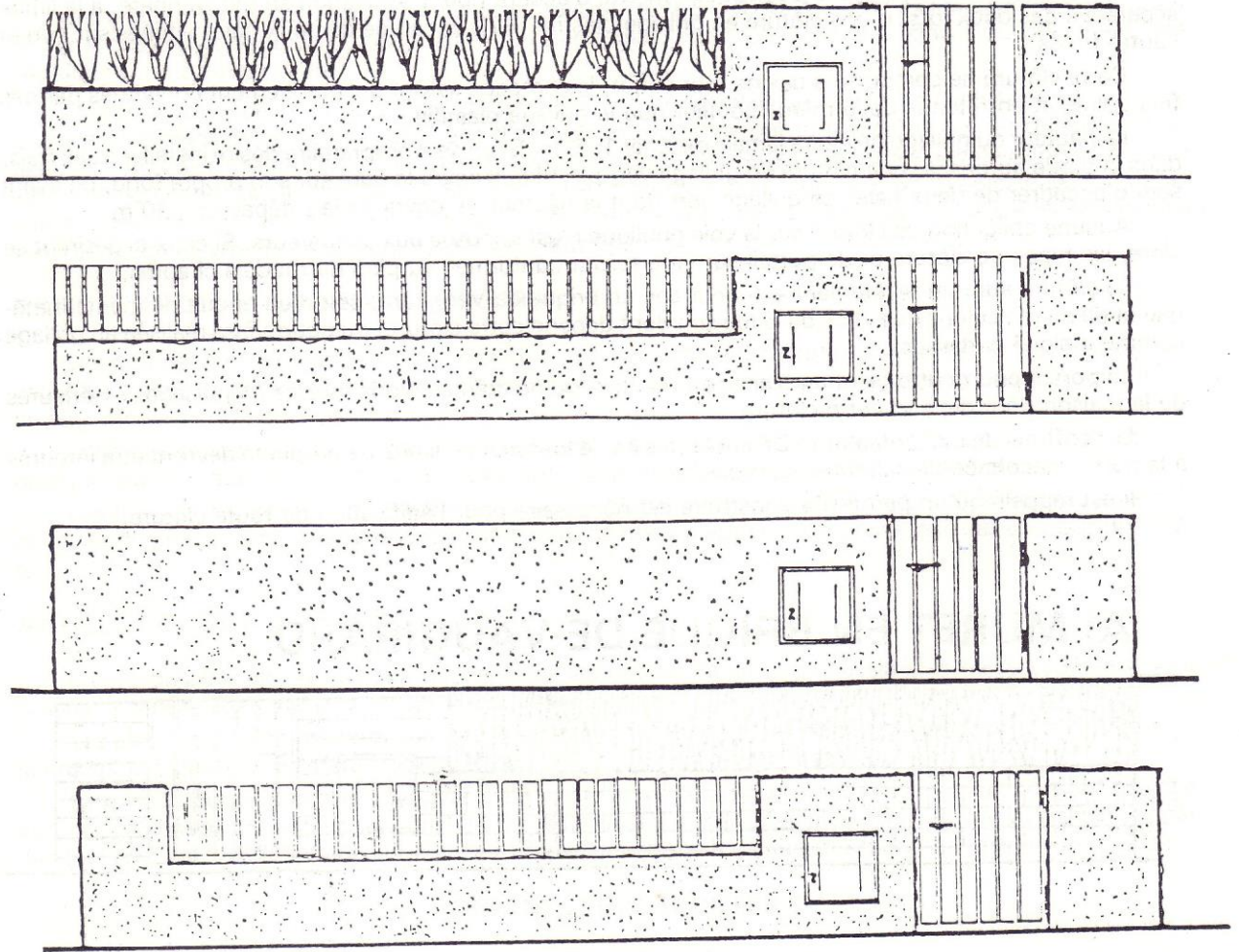
Muret en Briques de Vaugirard



Muret en Briques de Vaugirard



Muret en parpaing crépi



ARTICLE 12 - JARDINS

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

Une tolérance est néanmoins accordée dès lors que les cultures potagères demeurent d'agrément et n'occupent pas une surface supérieure à 30 m².

2. Les plantations d'arbres, arbrisseaux et arbustes sont autorisées sous les conditions suivantes :
 - a. Sauf ce qui est dit en l'Article 11 - Clôtures pour les clôtures par haie vive, aucune plantation ne pourra être faite à moins de 2 mètres de la ligne séparative pour les arbres dont la hauteur dépasse 2 mètres, et à moins de 0,5 mètre pour les autres plantations.

Ces arbres, arbrisseaux ou arbustes ne pourront en aucun cas être plantés sur les réseaux existant éventuellement sur les parcelles considérées.
 - b. Tout propriétaire peut demander l'arrachage ou la réduction de toute plantation enfreignant la règle posée au paragraphe ci-dessus (sauf exceptions prévues à l'Article 6 - Servitudes).
 - c. Tout propriétaire peut demander que son voisin coupe les branches qui avancent au-dessus de sa propriété.

3. Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot (chute de branches, racines, ...), 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.
4. Les jardins devront être constamment maintenus en bon état d'entretien.
Le gazon devra, notamment, être maintenu coupé ras.
Il ne pourra y être stationné aucun véhicule, caravane, remorque, canot, ni déposé en permanence aucun objet de caractère encombrant et non décoratif.
Les fouilles d'autre part sont interdites dans les jardins, si ce n'est pour la construction elle-même, et à condition de remettre le terrain en état.
5. Aucune modification ne pourra être apportée 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.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

ARTICLE 13 - ENUMERATION DES EQUIPEMENTS COMMUNS

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

- les voies de desserte (y compris les chemins), ensembles, sols, chaussées, trottoirs,
- les placettes,
- les emplacements de parkings collectifs,
- les espaces verts,
- les emplacements des 2 transformateurs ERDF,
- les équipements de loisirs (piscine, vestiaires et locaux techniques afférents, club-house, tennis, bancs, clôtures, ...),
- les dispositifs d'éclairage des différentes parties affectées à l'usage collectif,
- le réseau d'assainissement (hors Rue Rimbaud, Route de Sainte Gemme et Chemin de l'Abreuvoir) et hors les parties rétrocédées à la commune de Saint Nom La Bretèche,
- ceux des réseaux des canalisations et ouvrages à la distribution de l'eau, de l'électricité, qui ne sont pas la propriété des services de distribution et qui ne se trouvent pas compris entre le branchement général ou particulier et les compteurs particuliers de chaque propriétaire et sa maison.

ARTICLE 14 - PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS

La propriété des équipements énumérés à l'Article 13 - Enumération des équipements communs - n'a pas été transférée aux divers acquéreurs par la Société constructrice de l'ensemble immobilier.

La propriété de ces équipements a été conservée par la Société jusqu'à ce que cette dernière les cède gratuitement à l'ASSOCIATION SYNDICALE.

La propriété de ces équipements a été transférée à l'ASSOCIATION SYNDICALE.

ARTICLE 15 - CHARGES D'ENTRETIEN ET DE FONCTIONNEMENT DES EQUIPEMENTS COMMUNS

La charge d'entretenir, de faire fonctionner à ses frais, de réparer, voire de renouveler les équipements communs incombe à l'ASSOCIATION SYNDICALE dès l'achèvement et la mise en service de ces équipements.

L'ASSOCIATION SYNDICALE assume cette charge et la répartit entre les propriétaires.

Toute aggravation des charges d'entretien, du fait de l'un des propriétaires, a pour effet d'obliger ce dernier à payer de ses deniers l'excédent de charges correspondant.

Il est toutefois rappelé, ainsi que dit sous l'Article 6 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 16 - REPARTITION DES CHARGES

La répartition des charges générales de chaque exercice s'opérera entre tous les propriétaires au prorata du nombre de lots (soit 1/130^{ème} par lot).

La répartition des charges spéciales (fonctionnement et entretien des équipements communs, charges d'eau froide notamment) s'opérera entre tous les propriétaires au prorata du nombre de lots (soit 1/130^{ème} par lot), quelle que soit la nature de l'équipement commun concerné.

ARTICLE 17 - CHARGES DES SERVICES DIVERS & D'EAU FROIDE

Toutes les dépenses relatives aux services divers décidés par l'ASSOCIATION SYNDICALE 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'ASSOCIATION SYNDICALE dans les proportions et sous les conditions qui seront fixées par l'Assemblée Générale.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX SUBDIVISIONS ET REUNIONS DE PARCELLES

ARTICLE 18 - 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 19 - REUNION DE PARCELLES

La réunion de parcelles dans la même main est libre et peut être réalisée sans formalité ni autorisation.

La réunion, toutefois, ne confère pas au propriétaire, la faculté de modifier l'aspect extérieur des maisons établies sur cette parcelle.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 20 - OCCUPATIONS

Les maisons 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 législative et jurisprudentielle de "troubles anormaux de voisinage" du moment de leur commission.

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.

Les propriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'ensemble immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs locataires, de leurs clients ou fournisseurs, des gens à leur service ou de leurs animaux.

L'installation de tout moteur ou machine quelconque 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 celle 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 applicables.

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

Les habitants ne pourront introduire et conserver des matières dangereuses, insalubres et malodorantes. Le stockage d'hydrocarbures et de tout produit ou matière volatile ou inflammable à l'intérieur des maisons est admis dès lors qu'il répond à un usage courant (carburant pour tondeuse, produits d'entretien, ...).

Les décharges et dépôts de toutes natures (ordures, déchets, matériaux, bois de construction) 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, chats et autres animaux est interdite; ils seront obligatoirement tenus en laisse sur les parties à usage collectif.

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 l'enlèvement des ordures, il devra se conformer aux usages et règlements en vigueur dans la commune.

ARTICLE 21 - SECHAGE DU LINGE

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

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

Il est toléré d'installer un séchoir mobile 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.

ARTICLE 22 - AFFICHAGE

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

- a. Pour les panneaux indiquant qu'une maison 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.

ARTICLE 23 - BRUIT

L'usage discret des appareils de reproduction sonore est autorisé uniquement dans la mesure où il ne constitue aucune gêne pour le voisinage. Leur 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.

L'arrêté municipal du 19 juillet 1994 et ses additifs du 2 juin 1997 et du 5 mai 1999 ainsi que les éventuels arrêtés futurs sont applicables au Domaine de la Fontaine.

En 2015, les horaires autorisés dans la commune pour l'utilisation d'outils ou d'appareils susceptibles de causer une gêne pour le voisinage (tondeuse, engins à moteur de bricolage ou jardinage) étaient :

- du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 19h30,
- le samedi de 9h00 à 12h00 et de 15h00 à 19h00,
- les jours fériés (hors dimanche) de 10h00 à 12h00.

Les résidents doivent en informer toute personne employée pour des travaux de jardinage ou autre.

ARTICLE 24 - ANTENNES

L'installation d'antennes ou de dispositifs particuliers de télévision, de radio ou radio télécommunications (émission ou réception) sera autorisée sous réserve de l'accord de l'ASSOCIATION SYNDICALE, de l'obtention des autorisations administratives requises et du respect des réglementations administratives en vigueur.

Au cas où les services compétents procéderaient à une installation rendant suffisante l'utilisation d'antennes intérieures, l'ASSOCIATION SYNDICALE aura la faculté, d'exiger que tous les propriétaires procèdent immédiatement à la dépose de toutes antennes extérieures.

ARTICLE 25 - ACCES DES OUVRIERS – REPARATIONS

Si pour des besoins de transformation intérieure, d'entretien ou d'aménagement de jardin, 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.

De même, il est interdit de vider aux égouts tout matériau solide ou liquide susceptible de les endommager ou de les boucher (plâtre, ciment, peinture, ...).

Dans le cas où le propriétaire se montrerait défaillant, l'ASSOCIATION SYNDICALE 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 que tout propriétaire ne pourra s'opposer aux travaux prévus à l'Article 6 - Servitudes.

ARTICLE 26 - SECURITE

Les habitants du groupe d'habitations devront maintenir libre 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, s'il en est créés, et les appareils qu'ils desservent, devront être ramonés suivant les règlements d'usage. Chaque propriétaire sera responsable des dégâts occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré chez lui.

ARTICLE 27 - LOCATIONS

Pour tous les locaux, les engagements de location devront obligatoirement imposer aux locataires, sous peine de résiliation de leur contrat, l'obligation de respecter les clauses du présent document.

En toute hypothèse, le propriétaire restera personnellement garant et responsable de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un engagement de location aura été consenti sur un local de l'ensemble immobilier, l'ASSOCIATION SYNDICALE devra en être informée par le propriétaire, sous pli recommandé dans les quinze jours de la signature de sa conclusion.

ARTICLE 28 - NOM DE VOIES – NUMEROTATION

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

ARTICLE 29 - VOIES DE CIRCULATION & STATIONNEMENT

Les voies de desserte intérieures ne peuvent être utilisées pour le stationnement des véhicules.

Il est, interdit de les encombrer, même temporairement.

Ces voies devront toujours être tenues en parfait état de propreté sur tout leur parcours; il ne pourra, sous aucun prétexte, y être fait aucun dépôt d'immondices, détritiques, ou objet quelconque,

Chaque propriétaire doit notamment, constamment, assurer l'exécution de cette clause au droit de sa propriété.

L'accès au lot ne pourra se faire que par l'emplacement réservé à cet effet, et s'il y a un franchissement de caniveau d'eau pluviale, celui-ci devra être renforcé par le propriétaire pour le passage de véhicules lourds éventuellement nécessaires au chantier.

Le stationnement de tout véhicule, quel qu'il soit, est également interdit sur tous les espaces verts collectifs, ainsi que sur toutes places, allées, chemins piétonniers.

Des parkings visiteurs sont aménagés. En aucun cas, ces parkings ne pourront être utilisés à titre de débarras. Ils ne pourront être utilisés que pour le stationnement des voitures automobiles.

Le parage de tout autre véhicule tels que remorque, canot, etc. sans que cette énumération soit limitative est interdit, sauf accord du Conseil Syndical. Aucun véhicule en cours de réparations ne devra y stationner.

En cas d'encombrement d'une partie commune, l'ASSOCIATION SYNDICALE est fondée à faire enlever l'objet de la contravention, 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'ASSOCIATION SYNDICALE 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 du groupe d'habitations, sur les voies de circulation, antennes et aires de manoeuvres pour voitures automobiles (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 et les allées.

Les propriétaires de lots devront se conformer à tous arrêtés administratifs, règlements d'hygiène et de salubrité, à toutes décisions municipales ou autres et tous règlements de ville et police, au même titre que si les voies étaient des voies publiques.

Il ne pourra être fait à aucun moment et pour quelque cause que ce soit sur chaque voie d'accès, par les propriétaires des lots qu'elle dessert, leurs locataires, visiteurs, fournisseurs ou autres personnes à leur service, aucun dépôt de matériel, matériaux, marchandises ou autres objets quelconques. Ils ne pourront non plus y laisser séjourner leurs véhicules ou animaux.

Sur le sol de ces voies d'accès, seuls lesdits propriétaires ou leurs représentants auront les droits de jour, vue et issue comme sur une voie publique, à l'exclusion des propriétaires des autres lots de l'ensemble immobilier n'ayant pas d'accès sur la voie considérée.

ARTICLE 30 - CONSERVATION & ENTRETIEN DES ESPACES COMMUNS

Les espaces libres communs du groupe d'habitations, ainsi que leurs aménagements et leurs accessoires doivent, 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, de couper les branches d'arbres ou d'abattre les arbres (sauf décision du Conseil Syndical) ou de graver les inscriptions sur leur écorce ou sur les murs.

Il est interdit de procéder au lavage de voitures sur les voies et aires de circulation 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 sont destinés.

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

En dehors des boîtes aux lettres déjà mises en place à la construction, aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée par qui que ce soit dans les parties communes, sauf autorisation de l'ASSOCIATION SYNDICALE et des Autorités Administratives compétentes, si ce n'est une boîte aux lettres pour les besoins de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

Les espaces verts frappés de servitudes "non aedificandi" ne comportant pas de servitudes particulières pourront être plantés d'arbres de haute tige, forestiers, d'ornements ou fruitiers. Ils devront être soigneusement entretenus par l'ASSOCIATION SYNDICALE, 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 enfants dans les parties communes.

Les pelouses communes seront arrosées et tondues par l'ASSOCIATION SYNDICALE afin de maintenir le gazon ras.

Chaque propriétaire 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 31 - CESSION AUX COLLECTIVITES PUBLIQUES DE TERRAINS, VOIES & RESEAUX

L'ASSOCIATION SYNDICALE pourra céder gratuitement, à première demande de sa part, à la commune de Saint-Nom-la-Bretèche ou aux collectivités publiques, la voirie, les canalisations et les équipements d'eau potable, les réseaux d'eaux usées et vannes d'eaux pluviales, l'éclairage public, les ouvrages de constructions nécessaires aux équipements public.

Cette cession pourra avoir lieu, soit à l'initiative de la collectivité publique intéressée, soit à celle du Président de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

La cession des biens susvisés aux collectivités publiques transfèrera à celles-ci, sauf accord particulier prévu à l'acte de cession, toutes les obligations attachées à la propriété de ces biens.

ARTICLE 32 - REPARTITION DES FRAIS D'ENTRETIEN ET DE RENOUVELLEMENT DES EQUIPEMENTS COMMUNS

La grille de répartition des frais d'entretien et de renouvellement des équipements communs, comme les modalités de paiement et leur périodicité seront définies par l'ASSOCIATION SYNDICALE.

ARTICLE 33 - ASSURANCE

Chaque propriétaire aura l'obligation de souscrire une police couvrant son lot.

Il sera également tenu d'assurer son mobilier et le recours des voisins et des tiers contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Il aura également l'obligation de couvrir sa responsabilité civile à l'égard de tous tiers.

Il devra de même prévoir dans son lot et réaliser immédiatement après l'occupation du lot, toutes dispositions nécessaires à la sécurité telles qu'elles sont prévues par la législation et/ou les réglementations en vigueur.

ARTICLE 34 - IMPOTS

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

ARTICLE 35 - REMISE DES TITRES DE PROPRIETE

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot compris dans ledit 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 qui pourra y faire opposition dans les conditions prévues audit article, pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES ET A SES MODIFICATIONS

ARTICLE 36 - CARACTERE DES REGLES POSEES PAR LE CAHIER DES CHARGES

Les règles posées par le présent Cahier des Charges sont des règles d'intérêt privé.

Leur respect est assuré par l'ASSOCIATION SYNDICALE.

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

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

CHAPITRE VII - DISPOSITION CONCERNANT L'ASSOCIATION SYNDICALE

ARTICLE 37 - OBLIGATION D'ADHERER A L'ASSOCIATION SYNDICALE

Tout propriétaire d'une parcelle du groupe d'habitations fait obligatoirement partie de l'ASSOCIATION SYNDICALE, Association régie par la loi du 9 décembre 2004, les lois qui l'ont modifiée et les décrets pris pour son application, et par les statuts ci-après définis.