

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE DE MARSINVAL

CAHIER DES CHARGES

EDITION DU 14 JUIN 2007

CHAPITRE I - GENERALITES

Article premier - Objet du Cahier des Charges

Le présent Cahier des Charges a pour objet

- a) - de fixer les règles de caractère privé de l'ensemble immobilier situé sur la Commune de VERNOUILLET lieu dit "LE DOMAINE DE MARSINVAL".
- b) - définir les charges, obligations, droits, servitudes réciproques et perpétuelles établis au profit et à la charge des différents lots du groupe d'habitations sus désigné.

Article deux - Force obligatoire du Cahier des Charges

1 - Les règles d'intérêt général, telles que prévues au présent Cahier des Charges s'imposent :

- dans les rapports de la Société Civile de Construction et des propriétaires des lots
- dans les rapports des propriétaires entre 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 donataire ou de bénéficiaire d'apport en Société tout ou partie, en de l'ensemble immobilier.

A cet effet, il doit être annexé dans tout acte translatif ou locatif de parcelles, à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, ou de reventes ou locations successives.

2 - Le respect des règles du présent Cahier des Charges est assuré par l'ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES.

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

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

Tout propriétaire d'un lot est subrogé aux droits de la Société Civile de Construction.

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, sans que jamais et sous aucun prétexte la Société Civile de Construction puisse être mise en cause.

Article trois - Désignation des terrains

La Société Civile Immobilière du DOMAINE de MARSINVAL est propriétaire d'un terrain situé sur le territoire de la Commune de Vernouillet (78540) - Yvelines, d'une superficie d'environ 52 hectares.

Article quatre - Origine de propriété

L'origine de propriété du terrain sera établie lors du dépôt du présent Cahier des Charges au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle Claude BURTHE-MIQUE et Jacques BLONDET, Notaires associés à Paris 13, rue Royale.

Toute acquisition nouvelle de terrain entrant dans le cadre de l'aménagement 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 cinq - Servitudes

1 - Servitudes de droit privé

Les acquéreurs souffriront des servitudes passives, apparentes ou occultes continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives s'il en existe à leurs risques et périls, sans recours contre la Société.

A cet égard, cette dernière déclare qu'il n'a été créé aucune servitude en dehors des propres servitudes du groupe d'habitations dont il s'agit.

Si des servitudes se révélaient ultérieurement, la Société ne pourrait être tenue pour responsable.

Chaque lot du groupe d'habitations devra souffrir les servitudes de passage, d'entretien et de réfection, de toutes canalisations souterraines (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, gaz, téléphone, télévision etc...) laquelle énumération n'étant pas limitative) qui pourront être utiles à l'un ou à l'autre des fonds.

La Société Civile de Construction du DOMAINE de MARSINVAL sera seul juge de la nature, de l'opportunité ainsi que de l'époque des travaux à entreprendre de ce chef.

En conséquence, tout propriétaire devra laisser libre accès 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 les lieux remis en état, sauf le gazon et les plantations, dans les plus brefs délais.

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

Les co-indivisaires ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour déroger à cette règle.

2 - Servitude de droit administratif

La Société Civile de Construction du DOMAINE de MARSINVAL a bénéficié d'un permis de construire délivré par Monsieur le Préfet des Yvelines portant le N° 78.1.42.266, et déposé au rang des minutes de Maître BURTHE-MIQUE.

3 - Murs de Soutènement entretien et réfection

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

Article six - Composition de la division du terrain constituant l'assiette foncière du groupe d'habitations

La division du terrain constituant l'Assiette du Groupe d'habitations objet de la construction, sera déposée avant la signature de la 1^e vente en l'Etude de Maître BURTHE-MIQUE.

Article sept - Acceptation du plan parcellaire et de la voirie

Tout acquéreur d'une ou plusieurs parcelles accepte leur forme et contenance telles qu'elles figurent au plan parcellaire déposé au rang des minutes du Notaire.

Il déclare bien connaître le programme et son aménagement, le tracé général des voies projetées ou 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, sur l'initiative d'un propriétaire, de toute Association de propriétaires ou de la Société Civile de Construction, ainsi que toutes modifications qui pourraient se révéler nécessaires dans l'implantation des immeubles.

Les contenances exprimées aux plans parcellaires sont indicatives et aucune réclamation ne pourra être élevée pour les différences de contenance qui apparaîtraient lors du bornage définitif qui sera effectué à la diligence de la Société et aux frais des acquéreurs, excéderaient-elles le vingtième.

Article huit - Destination du groupe d'habitations

Le groupe d'habitations est destiné à recevoir principalement des maisons individuelles à usage (la résidence principale ou secondaire).

Ces maisons seront de trois types :

- *type SAULE*

a) Une maison individuelle de type "SAULE" de plain-pied, comportant un séjour, trois chambres, entrée, dégagement, deux salles de bains, cuisine, water-closets, un garage pour deux voitures, cellier, et véranda extérieure.

b) un jardin.

- *type CYPRES*

a) Une maison individuelle de type "CYPRES" de plain-pied, comportant séjour, quatre chambres, entrée, dégagement, deux salles de bains, cuisine, office, water-closets, un garage pour deux voitures, cellier et porche abrité.

b) un jardin.

- type *CHENE*

a) Une maison individuelle de type "CHENE" sur deux niveaux comportant au rez-de-chaussée séjour, chambre, entrée, cuisine, office, water-closets, dégagement, salle de douche, cellier, et garage pour deux voitures.

Et au premier étage desservi par un escalier intérieur, quatre chambres, deux salles de bains, un dégagement et un dressing-room.

b) un jardin.

Le numérotage, la nature, le type de l'immeuble, la situation, la superficie des différents lots, seront figurés pour chaque tranche de réalisation sur les plans déposés en l'étude de Maître BURTHE-MIQUE Notaire à Paris.

Il est précisé que le programme de construction ci-dessus énoncé n'est donné qu'à titre indicatif, la Société Civile de Construction se réservant le droit d'y apporter toutes modifications utiles sans avoir à rechercher le moindre accord avec les Propriétaires des lots vendus.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS AUX CLOTURES ET AUX JARDINS

Article 9 - Constructions

1° - La Société Civile Immobilière du Domaine de Marsinval construit et vend les maisons individuelles édifiées ou à édifier sur des parcelles figurant au plan parcellaire déposé au rang des minutes du Notaire.

Afin que soit respectée, dans l'avenir, l'harmonie du groupe d'habitations, il est formellement interdit à tout propriétaire :

a) D'apporter aucune modification à l'aspect extérieur des maisons ainsi construites, notamment par le remplacement du matériau d'origine par d'autres matériaux, ou par le changement des teintes ou couleurs des enduits, tuiles ou matériaux ;

b) 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.

Pour la raison sus-énoncée, en cas de destruction totale ou partielle de la construction existante, le propriétaire devra, s'il décide de réparer ou de reconstruire, le faire "à l'identique" et sans apporter à l'aspect extérieur initial aucune modification. De même, en cas de réfection ou de remplacement des équipements, il devra respecter, ou le cas échéant rétablir, l'aspect extérieur initial ou les aménagements autorisés au 3° ci-dessous.

2° - Il ne pourra non plus être édifié des poulaillers, pigeonniers, clapiers, etc ... ladite énumération n'étant pas limitative, sauf à obtenir l'accord de l'Association Syndicale.

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 des lots individuels
- Les parties à usage collectif non réservées à la construction

- Le sol des voies

- Les espaces verts et sportifs, sous réserve d'éléments tels que transformateurs, antennes de TV, éclairage public etc...

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

Toutefois, l'exercice de professions libérales sera autorisé 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, ni par le bruit, ni par une circulation trop active, ni par le nombre de collaborateurs ou associés qui ne pourra excéder cinq personnes.

3° - Par dérogation au paragraphe 1° ci-dessus sont autorisés les aménagements suivants :

a - Des châssis de toiture basculants additionnels, de type Velux ou similaire, sont autorisés dans la limite de six ouvertures non contiguës, dont deux au maximum côté rue pour les maisons Cyprès et Saule et trois au maximum côté rue pour les maisons Chêne. Ils peuvent être munis de stores roulants ou coulissants dans des teintes en harmonie avec l'environnement.

b - Les gouttières d'origine en zinc peuvent être remplacées par des gouttières en PVC ou en aluminium roulé, de couleur blanche.

c - Les boiseries extérieures, à l'origine en lattes en bois de couleur blanche, peuvent être remplacées par des lattes en PVC ou en aluminium, de couleur blanche et d'aspect identique.

d - Les persiennes, à l'origine en bois, peuvent être remplacées par des persiennes en PVC ou en aluminium, à lames américaines au rez-de-chaussée comme à l'étage. Les persiennes au rez-de-chaussée doivent être toutes de la même couleur que celle de la porte d'entrée, étant rappelé que les couleurs autorisées sont bordeaux, bleu marine, vert wagon et blanc. Les persiennes à l'étage doivent être de couleur blanche.

e - Les volets roulants sont autorisés à condition d'être de couleur blanche et de conserver les persiennes d'origine au rez-de-chaussée.

f - Les fenêtres et portes-fenêtres, à l'origine de couleur blanche, peuvent être remplacées par des fenêtres et portes-fenêtres en PVC ou en aluminium, de couleur blanche, avec obligation de conserver l'aspect initial.

g - Les portes de garage, à l'origine en bois à lattes verticales blanches, peuvent être remplacées par des portes soit basculantes, soit sectionnelles relevables, en PVC ou en métal, de couleur blanche, et ne comportant pas d'ouverture.

h - La pose de paraboles est autorisée, compte tenu du droit à l'information et malgré l'existence du réseau de télévision de l'Association Syndicale. Il est recommandé de choisir l'emplacement le plus discret possible et surtout invisible depuis la rue.

i - Les vérandas sont autorisées à condition d'être situées en façade arrière des habitations et d'avoir une longueur inférieure ou égale à celle de la maison, une hauteur ne dépassant pas le niveau des gouttières, et une structure en bois, PVC ou aluminium, de couleur blanche, avec vitrage incolore.

j - Les abris de jardin sont autorisés à condition d'être en bois de couleur naturelle, d'être situés derrière la maison ou sur les côtés, cachés par un écran de verdure, et d'avoir une hauteur ne dépassant pas celle des gouttières.

k - Les portillons et portails sont autorisés à condition, pour les portillons, d'être réalisés dans une haie végétale et, pour les portails, qu'ils soient d'une hauteur maximale de 1,60 m, d'une structure en bois, en PVC ou en aluminium, de couleur blanche, encadrés par des piliers en brique identique à celle des maisons ou par des poteaux de couleur blanche.

l - Le revêtement de l'allée de garage, à l'origine en asphalte rose, peut, lors de sa réfection, être également réalisé en briques ou pavés de ciment, de couleur rose ou en pierre naturelle.

4° Tout aménagement envisagé par un propriétaire devra faire l'objet d'une demande formulée auprès du Syndicat.

Cette demande sera accompagnée d'un dossier comprenant :

- les références du permis de construire ou de la demande d'autorisation de travaux, le cas échéant,
- un plan sommaire du projet et de son implantation,
- un descriptif.

Le Syndicat délibérera sur la demande après en avoir informé les voisins directs du demandeur et formulera son avis dans le délai de deux mois qui pourra être renouvelé une fois, sauf en cas d'urgence.

Le Syndicat informera le demandeur et ses voisins directs de son avis par lettre.

En cas de non respect de l'avis du Syndicat par le demandeur, l'affaire pourra être portée à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale à venir. L'Assemblée générale statuera à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présents ou représentés, conformément à l'article 10, paragraphe 1 des statuts de l'ASLDM.

Article dix - Entretien des constructions

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

Compétence est à cet égard donnée à l'ASSOCIATION SYNDICALE dont il sera ci-après parlé, pour définir, si elle le juge opportun, la périodicité des opérations d'entretien visées à l'alinéa qui précède ; ses décisions seront obligatoires.

Les persiennes et les portes seront soigneusement entretenues, et les peintures refaites au moins tous les trois ans.

Le ravalement des murs devra être effectué au moins tous les dix ans et plus souvent si cela paraît nécessaire; ce ravalement devra être fait à l'identique ainsi que la réfection des peintures, des portes et des volets.

Article onze - Travaux intérieurs

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

Ils ne devront pas, toutefois, toucher au gros-œuvre, ni au couvert, ni en aucun cas porter atteinte, de quelque manière que ce soit, à l'aspect extérieur.

Article douze - Clôtures

L'édification de clôtures est rigoureusement prohibée. Cependant il sera possible de clore, en élevant sur les limites parcellaires, de simples haies végétales dont l'essence sera obligatoirement choisie sur la liste ci-après annexée :

Espèces perdant leurs feuilles en hiver

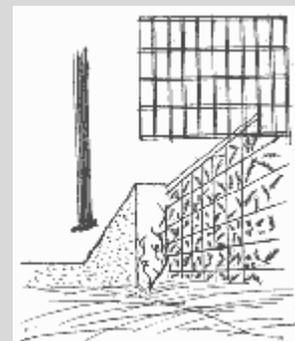
- berberis thunbergii
- berberis atropurpurea
- berberis rugidicans
- berberis stenophylla
- carpinus
- forsythia
- kerria japonica
- rosa hugonis
- salix incana
- symphoricarpus

Espèces à feuillage persistant

- berberis thunbergii
- berberis atropurpurea
- berberis rugidicans
- berberis stenophylla
- carpinus
- forsythia
- kerria japonica
- rosa hugonis
- salix incana
- symphoricarpus

Conifères

- cupressus arizonica
- picea exelsa
- taxus baccata
- thuya occidentalis
- thuya lobri atrovirens



Ces haies végétales ne devront jamais dépasser un mètre soixante de hauteur.

Deux propriétaires mitoyens pourront se mettre d'accord pour l'édification en mitoyenneté, à la limite séparative des deux lots, d'une clôture en grillage plastifié vert, encadrée de deux haies situées sur l'un et l'autre fonds. Cette clôture devra obligatoirement être conforme au dessin ci-joint; elle ne comportera pas de mur bahut, les poteaux seront obligatoirement constitués par des fers peints et entretenus de la même couleur que le grillage plastifié.

La hauteur du grillage devra ne jamais excéder 80 cm. 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, en ayant soin d'encadrer de deux haies ce grillage dont la hauteur ne devra jamais excéder 80 cm. Ces haies devront être régulièrement quatre fois par an aux époques d'usage.

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

Article treize - Jardins

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

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

a) Sauf ce qui est dit en l'article douze pour les clôtures par haie vive, aucune plantation ne pourra être faite à moins de deux mètres de la ligne séparative pour les arbres dont la hauteur dépasse deux mètres et à moins de cinquante centimètres pour les autres plantations.

Ces arbres, arbrisseaux ou arbustes ne pourront en aucun cas être plantés sur les réseaux existants 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.

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

3 - Les dispositions du 20 ci-dessus ne s'appliquent pas aux arbres existants au jour de l'établissement du présent cahier des charges.

Ces arbres devront être conservés, et en cas de mort ou d'abattage nécessaire pour cause de vétusté ou danger, il devront être remplacés par le propriétaire de la parcelle sur laquelle ils sont implantés.

Les jardins doivent être constamment maintenus en bon état d'entretien.

Le gazon devra, notamment, être maintenu coupé ras, à l'anglaise.

Il ne pourra y être stationné aucun véhicule, caravane, remorque, canot, objet quelconque, etc ...

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.

Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement de l'eau de ruissellement.

4 - Plantations obligatoires

Chaque propriétaire sera tenu dans les deux ans qui suivront son acquisition de planter au moins trois arbres de son choix dans la partie de son jardin située entre la façade de sa maison et la rue. Les plantations doivent répondre aux dispositions prévues aux précédents alinéas.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

Article quatorze - Enumération des équipements communs

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

1 - Les voies de dessertes, ensembles, sols, chaussées trottoirs et éclairage public.

2 - Les espaces verts.

3 - Ceux des réseaux des canalisations et ouvrages servant à la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, qui ne sont pas la propriété des services de distribution et qui ne se trouvent pas compris entre le branchement ou les compteurs particuliers de chaque propriétaire et sa maison.

Article quinze - Propriété des équipements communs

La propriété des équipements ci-dessus énumérés à l'article 14 qui précède n'est pas transférée aux divers acquéreurs par la Société constructrice du groupe d'habitations.

En revanche, sur la première demande de ladite Société, l'ASSOCIATION SYNDICALE dont il sera ci-après parlé, devra en accepter la propriété.

Le transfert de propriété sera fait à titre gratuit et aux frais de ladite Société.

Article seize - Charges d'entretien des équipements communs

1 - La charge d'entretenir, de réparer, voire de renouveler les équipements communs incombe aux propriétaires dès leur achèvement, et mise en service, et bien que le transfert de propriété n'ait pas encore été opéré au bénéfice de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

2 - l'ASSOCIATION SYNDICALE assume cette charge et la répartit entre les propriétaires.

3 - Pendant la période où l'ASSOCIATION SYNDICALE ne pourra assurer sa mission, la répartition des charges sera effectuée par un Syndic provisoire désigné par la S.C.C.

4 - 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 5 sus-visé sur les servitudes, que chaque lot du groupe d'habitations devra souffrir les servitudes de passage, d'entretien et de réparation de toutes canalisations souterraines.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX SUBDIVISIONS ET REUNIONS DE PARCELLES

Article dix-sept - Subdivision de parcelles

Toute subdivision de parcelle est interdite, même en suite de partage successoral, matrimonial ou social.

Article dix-huit - Réunions de parcelles

La réunion de deux 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 dix-neuf - Séchage 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.

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

Cet étendage sera toutefois interdit les samedis, dimanches, et jours fériés.

L'installation d'un séchoir extérieur permanent est formellement interdite, tout séchoir mobile devra obligatoirement être rentré à l'intérieur les samedis, dimanches et jours fériés.

Article vingt - Affichage

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

- a) pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer.
- b) pour les panneaux dits de chantier.

Ne sont pas compris non plus dans l'interdiction d'affichage les aménagements publicitaires de toute nature jugés nécessaires par la Société Civile de Constructions.

Article vingt-et-un - Bruit

L'usage discret des appareils de reproduction sonore est autorisé uniquement de neuf à dix-huit heures en semaine et de dix à treize heures le dimanche.

Article vingt-deux - Servitudes imposées à chaque parcelle

En ce qui concerne les canalisations souterraines chaque parcelle devra supporter le passage de celles-ci (eau, égouts, électricité, gaz, téléphone, etc., cette énumération n'étant pas limitative) qui pourront être utiles à l'un ou à l'autre des fonds, à condition que ces canalisations passent en dehors du périmètre de la construction.

Article vingt-trois - Obligations diverses

L'installation d'antennes de télévision et de radio extérieures est rigoureusement interdite.

Toutes les habitations seront desservies par le réseau de télévision à partir de l'antenne collective.

Les décharges et dépôts de toutes natures (ordures, déchets, matériaux, bois de chauffage ou construction) sont interdits.

La divagation des chiens, chats et autres animaux est interdite ; ils seront obligatoirement tenus en laisse sur les parties à usage collectif.

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

Chaque propriétaire devra constamment tenir sa façade, son trottoir et sa chaussée de la rue en face de son lot en bon état de propreté et d'entretien.

Il devra enlever les herbes qui pourront pousser sur le trottoir et dans le caniveau et faire procéder lui-même, à ses frais, à l'enlèvement des boues, ordures, neige, verglas, pouvant se trouver dans la partie de la rue bordant sa ou ses façades, sans pouvoir faire sur cette partie aucun dépôt d'ordures ou de matériaux, et n'y rien laisser séjourner.

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

Si pour des besoins de transformation intérieure ou d'entretien un acquéreur entreprend des travaux immobiliers, Il devra isoler son chantier par des clôtures provisoires du type agréé par la Société Civile de Construction et l'ASSOCIATION SYNDICALE.

Il devra en assurer l'écclairage 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 sur leurs emprises, et maintiennent en constant état de propreté les chaussées ouvertes à la circulation du public.

Dans le cas où l'acquéreur se montrerait défaillant, la Société Civile de Construction ou l'ASSOCIATION SYNDICALE pourraient procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux nécessaires après mise en demeure par lettre recommandée.

L'enlèvement par prélèvement de la terre végétale est rigoureusement interdit.

Article vingt-quatre - Nom des voies - Numérotation

Les propriétaires de chaque lot seront 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 vingt-cinq - Voies de circulation

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 acquéreur devra notamment, constamment, assurer, l'exécution de cette clause au droit de sa propriété.

Le stationnement de tout véhicule, quel qu'il soit, sera également interdit sur tous espaces verts collectifs et sportifs, ainsi que sur toutes places ou allées. Les parkings collectifs sont réservés au stationnement temporaire des véhicules des visiteurs, aucun occupant d'immeuble ne pourra y laisser en stationnement un véhicule ou un objet quelconque.

Les espaces verts frappés de servitudes "non aedificandi" pourront être plantés d'arbres de haute tige, forestiers, d'ornement 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 assuré par les propriétaires contigus.

Les arbres morts devront être remplacés dans le délai maximum de six mois par l'ASSOCIATION SYNDICALE.

Il pourra être établi des allées pour la promenade et le repos, des parterres, pelouses, bassins, décorations d'agréments, 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 à l'anglaise.

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

Les acquéreurs 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.

Article vingt-six - Cession aux collectivités publiques de terrains, voies et réseaux

L'ASSOCIATION SYNDICALE cédera gratuitement, à première demande de sa part, à la commune de VERNUILLET ou aux collectivités publiques, la voirie, les canalisations et les équipements d'eau potable, les réseaux d'eaux usées et vannes d'eaux pluviales et les terrains nécessaires aux équipements publics.

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

La cession des biens sus-visés 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 vingt-sept - Répartition des frais d'entretien et de renouvellement des équipements collectifs

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 vingt-huit - Assurance

Chaque acquéreur sera tenu d'assurer en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu 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.

Cependant, il s'engage à adhérer individuellement à la police collective multirisque immeuble, qui comprendra toutes les installations contractuelles délivrées avec les maisons et les considèrera comme biens mobiliers par destination (moquette, cuisines aménagées, salles de bains, etc...)

Cette police sera souscrite auprès de la Société Civile de Construction DOMAINE DE MARSINVAL.

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 en vigueur.

Article vingt-neuf - Impôts

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

Article trente - Remise des titres de propriété

La Société réalisatrice ne remettra aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété, mais du seul fait des ventes qui leur seront consenties, les acquéreurs seront subrogés dans les droits de ladite Société pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais tous extraits et expéditions d'actes concernant les parcelles par eux acquises.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot compris dans le dit ensemble immobilier, avis de la mutation doit être donné dans les conditions prévues à l'article vingt de la loi du 10 juillet 1965 à l'ASSOCIATION SYNDICALE 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 À SES MODIFICATIONS

Article trente-et-un - Caractère des règles posées par le Cahier des Charges

Les règles posées dans le présent Cahier des Charges sont des règles d'intérêt privé. Leur respect est assuré par l'ASSOCIATION SYNDICALE. Tout propriétaire peut également 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-intérêts. En aucun cas la Société Civile Immobilière DOMAINE de MARSINVAL ne peut être mise en cause si ce n'est en sa raison de propriétaire.

Article trente-deux - Modification du Cahier des Charges

Les règles posées par le Présent Cahier des Charges peuvent être modifiées entre parties, par voie de décision de l'ASSEMBLEE GENERALE de l'ASSOCIATION SYNDICALE suivant ce qui est précisé dans ses statuts.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASSOCIATION SYNDICALE

Article trente-trois - Obligation d'adhérer à l'Association Syndicale

Tout propriétaire d'une parcelle du groupe d'habitations fait obligatoirement partie de l'ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES, Association régie par la loi du 21 juin 1865, les lois qui l'ont modifiée et les décrets pris pour son application, et par les statuts ci-après définis.