

## 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 FRANCONVILLE (VAL D'OISE).
- b) définir les charges, obligations, droits, servitudes réciproques et perpétuelles établies au profit et à la charge des différents lots du groupe d'habitations sus-désignés.

#### ARTICLE DEUX - FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES

- 1° Les règles d'intérêt général, telles que prévues au présent cahier des charges, s'imposeront :

- dans les rapports de la Société en Nom Collectif Bréguet Habitat Individuel & Golf désignée sur le présent document comme Société et/ou de toute personne physique ou morale qu'il lui conviendra de se substituer dans la maîtrise d'ouvrage d'un des secteurs considéré d'une part, et des propriétaires de lots vendus par elle ou par son ayant cause, d'autre part ;
- dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce sans limitation de durée, en quelque lieu que lesdits lots soient situés dans le périmètre.

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

a

- 2° Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par l'Association Syndicale du DOMAINE DES HAUTES BRUYERES.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'Association Syndicale Libre.

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

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

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

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se vider directement entre eux, sans que jamais et sous aucun prétexte, la Société puisse être mise en cause.

- 3° Les règles posées par le présent cahier des charges générales peuvent être modifiées entre les parties, par voie de décision de l'assemblée générale extraordinaire de l'Association Syndicale Libre du DOMAINE DES HAUTES BRUYERES, suivant ce qui est précisé dans ses statuts.

### ARTICLE TROIS - DESIGNATION DES TERRAINS

- 1° Désignation des terrains composant l'assiette foncière du DOMAINES DES HAUTES BRUYERES.

La Société est propriétaire de divers terrains situés sur le territoire de la Commune de FRANCONVILLE, représentant une superficie d'environ de 9 ha 53 a 80 ca.

En raison des remaniements cadastraux en cours ayant pour objet des réunions ou des divisions de parcelles, les références cadastrales de l'assiette foncières du groupe d'habitations dénommé "DOMAINE DES HAUTES BRUYERES" seront établies aux termes de l'acte de dépôt du présent Cahier des Charges au rang des minutes du notaire de la Société DOMAINE DES HAUTES BRUYERES et aux termes d'actes de dépôt complémentaires à venir ultérieurement

- 2° Distractions éventuelles de certaines parcelles de l'assiette foncière.
- a

La Société a et aura, sans limitation de durée, la faculté - si elle s'y est obligée par convention, si elle le juge opportun et sous la seule réserve de l'obtention des autorisations administratives qui s'avèreraient nécessaires - de distraire de l'assiette foncière, à l'intérieur de laquelle le présent cahier des charges est applicable, celles des parcelles bâties ou non bâties qu'elle cèdera à la commune où l'ensemble immobilier est situé, et/ou à toutes autres collectivités publiques, administrations, tous concessionnaires de services publics, tous aménageurs publics, toute personne privée.

#### ARTICLE QUATRE - ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété du terrain sera établie lors du dépôt du présent cahier des charges au rang des minutes du Notaire de la Société.

Toutes acquisitions nouvelles 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 CINQ - COMPOSITION DE LA DIVISION DU TERRAIN CONSTITUANT L'ASSIETTE FONCIERE DU GROUPE D'HABITATIONS

La division du terrain constituant l'assiette de l'ensemble immobilier, objet de la construction ou de l'aménagement, sera déposée avant la signature de la première vente en l'étude du Notaire de la Société. Ce document sera établi tranche par tranche, étant entendu que la première vente concernant une tranche ne pourra avoir lieu avant le dépôt du plan de la division de ladite tranche.

- \* Il est précisé que le présent Cahier des Charges concerne tous les terrains constituant l'assiette foncière du groupe d'Habitations formés par les Permis de Construire demandés par la Société en la Commune de FRANCONVILLE, à l'exclusion des terrains situés de part et d'autre de la rue Féron Boussey et ayant fait l'objet de diverses rétrocessions aux propriétaires préexistants à l'opération du DOMAINE DES HAUTES BRUYERES.

6

## ARTICLE SIX - ACCEPTATION DU PLAN PARCELLAIRE

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 ainsi que le tracé des voies projetées ou existantes desservant les lots.

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

Tout acquéreur s'engage à n'élever aucune réclamation contre la Société en cas de modification des formes et surfaces des autres lots que le sien, dans le cas où des modifications devraient ou pourraient être apportées à la voirie et à la viabilité; en accord avec les autorités administratives municipales et préfectorales qualifiées, ainsi que pour toute modification qui pourrait se révéler nécessaire dans l'implantation de maisons individuelles ou des constructions ou des équipements sur des zones à affectations spéciales éventuelles.

## ARTICLE SEPT - SERVITUDES

### 1° Servitudes générales

Les acquéreurs 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 recours contre la Société.

Sans préjudice des dispositions contraires du présent cahier des charges, les acquéreurs prendront les lots à eux vendus dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance et tels qu'ils existeront avec leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans garantie de l'état du sol ou du sous-sol, non plus que des vices apparents ou cachés ou des communautés ou mitoyennetés pouvant exister.

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, et de celles mentionnées ci-après :

Q

Les voies et allées de circulation, tant pour piétons que pour voitures automobiles devront en tous temps être librement ouvertes à la circulation des véhicules et/ou de piétons, suivant le cas, et la pose de tout système permettant d'en interdire l'accès est strictement prohibée.

D'une manière générale, les propriétaires ou occupants des lots dans le DOMAINE DES HAUTES BRUYERES devront supporter les inconvénients inhérents à la réalisation des travaux des tranches techniques de construction ou d'aménagement successives ou concomitantes jusqu'à complet achèvement, sans pouvoir élever aucune contestation contre qui que ce soit, prétendre au versement d'une quelconque indemnité, notamment pour troubles de jouissance, durant la période d'exécution desdits travaux. A ce titre, les acquéreurs des lots, objets des présentes auront à souffrir les servitudes éventuelles qui seraient la conséquence des dessertes communes, sans possibilité de recours.

La Société se réserve le droit d'autoriser le passage et le raccordement aux divers réseaux de l'opération, des réseaux d'assainissement, eaux pluviales et eaux usées provenant des différentes parcelles rétrocédées ou à rétrocéder, comprises dans le périmètre ou hors du périmètre de l'opération, pour lesquelles en outre un droit de passage pourra être autorisé par la Société.

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

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

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

u

La Société (ou les concessionnaires) sera seule juge de la nature, de l'opportunité ainsi que de l'époque des travaux à entreprendre de ce chef. En conséquence, tout propriétaire devra obligatoirement sans indemnité en sa faveur laisser libre l'accès et ne pourra jamais s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour un branchement, une vérification ou une réparation, étant entendu que lesdits travaux devront être effectués et les lieux remis en état (sauf le gazon et les plantations dont la réfection restera à la charge du propriétaire concerné) dans les plus brefs délais.

En outre, tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre l'accès aux "bouchons de regard" des réseaux d'eaux usées ou d'eaux pluviales situés sur sa propriété, lesquels devront pour rester ainsi accessibles, n'être jamais recouverts spécialement au cas où ledit propriétaire entendrait modifier le revêtement de sa voie d'accès privative.

Par le fait même de l'acquisition de son lot, tout acquéreur acceptera la situation des différents réseaux, branchements éléments et appareils de toute nature ainsi que leurs accessoires d'utilité commune à tout ou à plusieurs acquéreurs qui auront été implantés y compris leurs emplacements (transformateurs, boîtes aux lettres...).

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

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

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 l'Electricité de France, à la Société concessionnaire du Service de distribution d'eau potable, aux PTT, etc... A partir des branchements individuels, l'entretien sera à la charge du propriétaire concerné.

Le propriétaire ou l'occupant d'un lot concerné par une servitude devra souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires auxdites canalisations et auxdits regards, quelle qu'en soit la durée.

6

A cet égard la Société signale qu'en particulier certains lots devront supporter une servitude permanente pour un réseau d'assainissement (eaux pluviales, eaux usées et/ou eaux vannes desservant plusieurs lots. Le diamètre des canalisations et leur profondeur seront déterminés par le Maître d'Oeuvre.

La liste des lots concernés résultera des divers documents déposés au rang des minutes du notaire.

- 3° Servitude de débord des toits et/ou de débord des fondations :  
un certain nombre de maisons ou de constructions seront édifiées en limite de propriété du lot du groupe d'habitations sur lequel elles seront implantées.

Au cas où une partie de la toiture et/ou des fondations déborderait sur la propriété voisine et/ou mitoyenne, les acquéreurs des parcelles voisines de celles sur lesquelles seraient édifiées lesdites maisons devraient supporter à titre de servitude réelle et perpétuelle, l'existence des constructions ainsi édifiées surplombant leur propriété, ainsi que la réception et l'écoulement éventuel des eaux pluviales qui pourraient en être la conséquence, ainsi que l'existence du débord des fondations sur leur propriété nécessaires à l'assise des fondations des constructions voisines et exécutées selon les règles de l'art.

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

- 4° Servitude de tour d'échelle :

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

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

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés à la propriété supportant ce "tour d'échelle" devront être réparés ou indemnisés par le propriétaire qui les

u

aura occasionnés. Les lieux devront être bien entendu rendus dans l'état où ils se trouvaient avant les travaux.

Avant tout début d'exécution des travaux le propriétaire désirant utiliser ce droit de "tour d'échelle" sera tenu d'aviser au moins un mois à l'avance et par lettre recommandée, le voisin supportant cette servitude, ainsi que le Président du Conseil Syndical, de la date prévue pour le commencement des travaux, sans qu'aucun refus ne puisse être opposé de la part du propriétaire supportant la servitude. Ce délai pourra être réduit à 24 heures en cas d'urgence.

Pendant la période de réalisation du programme immobilier par la Société, cette servitude sera étendue aux nécessités de la construction des maisons, c'est-à-dire aux passages des personnes, des engins, du matériel . . . ., nécessaires à la bonne réalisation de l'ouvrage et des obligations de la Société de promotion au titre de la réalisation de chaque maison.

#### 5° Servitude de vues :

Les acquéreurs devront respecter les vues directes, indirectes ou ouvertures (telles qu'elles résultent) des plans de Permis de Construire et Permis Modificatif. De ce fait, ils ne pourront exiger l'obturation de ces fenêtres ou ouvertures.

En particulier, les fenêtres des salles de bains ou salles d'eau situées en limite de propriété ou en mitoyenneté seront remplacées par des jours ou fenêtres à verre dormant. En conséquence, tout propriétaire ayant une ou plusieurs maisons contigües à son lot, mitoyennes ou en limite de propriété, consent à celles-ci une servitude de jour ou vue pour les jours ou fenêtres des salles de bains et des salles d'eau concernées.

#### 6° Servitudes esthétiques et autres

Les constructions à édifier forment un ensemble dont l'esthétique générale devra toujours être maintenue.

Les règles d'hygiène devront toujours être respectées en conformité des règlements administratifs.

#### 7° Servitudes de plantations

Par principe, toute plantation faite sur une parcelle privative devra être faite à la distance légale et réglementaire en vigueur.

*C*



Toutefois, le propriétaire d'un lot voisin ne pourra protester pour quelque raison que ce soit (présence de racines, ombres, ...) 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 sur les parties communes.

#### 8° Servitude d'accès au coffret comptage d'électricité.

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

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

Il est précisé que la Société se réserve le droit suivant les besoins (et cas par cas) d'inclure les coffrets aux maçonneries des maisons et des constructions ou de les implanter en limite de propriété.

#### 9° Servitude d'éclairage public :

les candélabres d'éclairage public sont généralement implantés dans les espaces communs.

Dans certains cas, pour permettre la desserte en éclairage public du groupe d'habitations un certain nombre de parcelles supporteront sur leurs fonds propres l'implantation d'un candélabre d'éclairage sans que leur propriétaire ne puisse s'opposer ni à la réalisation des travaux nécessaires ni aux travaux d'entretien du réseau d'éclairage public. Les lots concernés seront précisés ultérieurement.

#### 10° Servitudes de liaisonnement.

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

G

## 11° Riverains situés rue Féron Bousely.

Les propriétaires des parcelles cadastrées Section A n° 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, ainsi que leurs ayants-droit bénéficieront, à titre réel et perpétuel d'une servitude de passage et d'utilisation des réseaux créés dans le cadre de l'opération des Hautes Bruyères par la SNC.

Ces parcelles se situent de part et d'autre de la rue Féron Bousely et sont délimitées par un trait rouge au plan ci-annexé.

**ARTICLE HUIT - DESTINATION DU GROUPE D'HABITATIONS**

Le groupe d'habitations du DOMAINE DES HAUTES BRUYERES est destiné à recevoir principalement des maisons individuelles à usage de résidence principale et secondaire qui pourront être construites par tranches successives et dont la description fait l'objet d'un permis de construire, et de permis de construire modificatifs éventuellement.

Il est précisé que le programme de construction est défini par le ou les permis demandés, la Société se réservant le droit de modifier la gamme des types des maisons ou d'étendre son objet social pour commercialiser les lots viabilisés sous forme de lotissement, sans avoir à rechercher le moindre accord avec les propriétaires des lots vendus, mais dans la limite du COS résiduel et du règlement de POS pour les parcelles invendues.

En conséquence, la Société pourra déposer tout dossier tendant à obtenir auprès des autorités administratives les autorisations nécessaires à la modification ou changement de nature du programme de construction initialement prévu.

En outre, il est expressément convenu que la Société pourra sans que cela tire à quelques conséquences que ce soit :

- différer la construction des autres maisons ou constructions ou renoncer définitivement à leur édification dès lors que la maison ou la construction ou le lot de l'acquéreur sera réalisé dans des conditions conformes aux conventions intervenues.
- implanter les autres maisons, lots ou constructions envisagés chacune en un endroit quelconque de la zone prévue pour leur implantation.

- construire les autres maisons, lots ou constructions du même type de façon différente du modèle initialement prévu.

Le numérotage, la nature, le type de l'immeuble, la situation, la superficie des différents lots, seront figurés sur les plans déposés en l'Etude du Notaire de la Société.

Il est ici précisé que la construction des maisons ou des constructions pourra être réalisée en une ou plusieurs tranches successives de construction. Chacune de ces tranches de construction pourra elle-même être subdivisée en plusieurs phases de travaux, successives ou non à la volonté du Maître d'Ouvrage et en fonction de l'état d'avancement du programme immobilier.

h