

CHAPITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE VINGT DEUX - OCCUPATION ET JOUISSANCE DES LIEUX

Les maisons ne pourront être occupées que bourgeoisement par des personnes honorables et de bonne vie et moeurs 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. L'exercice d'une profession libérale devra en outre respecter les conditions prévues à l'article neuf.

Chaque propriétaire sera donc personnellement responsable des dégradations faites aux parties à usage collectif et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination, que ce soit de son fait, celui de son locataire ou des personnes dont il est légalement responsable. Toute personne responsable de dommages devra faire procéder, sans délai, à la remise en état à ses frais.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis qu'elle qu'en puisse être la durée.

Les espaces communs, voies et ouvrages d'intérêt collectif sont à la disposition des propriétaires des lots qui peuvent en user librement, suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires. Tout usage abusif de ces biens entraînera la mise en cause de la responsabilité civile de l'usager.

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.

L'installation de tout moteur ou machine quelconque dans les locaux d'habitation est formellement interdite, à moins qu'il ne s'agisse d'appareils ménagers ou

a

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 celles 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 de l'Electricité de France.

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

Les propriétaires et occupants ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machines et outils de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à gêner leurs voisins par le bruit, les vibrations, l'odeur, la chaleur, les radiations ou autrement ; ils devront se conformer, pour tout ce qui n'est pas prévu, aux usages établis dans les maisons bien tenues.

Les habitants ne pourront introduire et conserver des matières dangereuses insalubres et malodorantes, sauf dans les locaux spécialement aménagés à cet effet. Notamment le stockage d'hydrocarbures et de tout produit ou matière volatile ou inflammable à l'intérieur comme à l'extérieur des maisons est soumis aux conditions de sécurité exigées en la matière.

Il est interdit d'installer des établissements dangereux, incommodes ou insalubres, classés ou non classés, pouvant causer une gêne au voisinage par le bruit, les émanations, les odeurs ou toute autre cause, sauf accord de la Société et des autorités administratives compétentes.

Les décharges et dépôts de toutes natures (ordures, déchets, matériaux, sauf pendant la période de construction, charbons, parc ou dépôts de vieux véhicules, etc...) sont interdits, sauf pour le bois de chauffage qui devra être stocké proprement, sauf accord de la Société.

Les habitants ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

La création des campings ou villages de toile est interdite.

a

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 de voitures.

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

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

Par sécurité, les usagers ayant une voiture dont le moteur présente des fuites de matières inflammables (telles qu'essence, huile, graisse) devront sabler leur emplacement ou procéder au nettoyage.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis qu'elle qu'en puisse être la durée.

En cas d'absence prolongée, tout propriétaire ou son occupant devra laisser les clés de ses locaux à une personne dûment habilitée par lui et sous sa responsabilité, résidant dans le groupe immobilier ou dans les environs immédiats, dont l'adresse sera transmise au Président de l'organe de gestion de l'Association Syndicale Libre et qui sera autorisé à pénétrer dans la maison ou le logement durant cette période d'absence pour parer aux cas urgents.

ARTICLE VINGT-TROIS - SECHAGE DU LINGE

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

u

Il est toléré de le faire 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.

Cet étendage sera toutefois interdit les samedi, dimanche et jours fériés.

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

ARTICLE VINGT-QUATRE - 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 (étant entendu que sont formellement interdits les panneaux publicitaires apposés par des entreprises travaillant pour des acquéreurs sauf autorisation de la Société).
- c) pour les panneaux ou plaques de professions libérales ou assimilées dont les dimensions ne pourront excéder 30 x 20 cm.

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

ARTICLE VINGT-CINQ - BRUIT

L'usage discret des appareils de reproduction sonore est autorisé uniquement dans la mesure où il ne constitue aucune gêne pour le voisinage. Le 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'usage des tondeuses est autorisé de 9 heures à 20 heures en semaine et de 10 heures à 13 heures le dimanche.

a

ARTICLE VINGT-SIX - ANTENNES

L'installation d'antennes ou de dispositifs particuliers de télévision, de radio ou radiotélécommunications (émission ou réception) est interdite.

Chaque acquéreur devra utiliser le réseau de télédistribution réalisé par la Société, et devra participer aux frais occasionnés par l'entretien, la réparation et la réfection de l'antenne collective par l'intermédiaire de l'Association Syndicale dans les conditions prévues dans les Statuts de ladite Association.

ARTICLE VINGT-SEPT - ACCES DES OUVRIERS - REPARATIONS

Si pour des besoins de transformation intérieure, d'entretien ou d'aménagement de jardin, un acquéreur 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 et espaces verts) afin de ne pas les dégrader.

Dans le cas où l'acquéreur se montrerait défaillant, la Société ou 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 acquéreur ne pourra s'opposer aux travaux prévus à l'article sept (Servitudes).

a

ARTICLE VINGT-HUIT - SECURITE

Les habitants du groupe immobilier devront maintenir libres 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 acquéreur restera responsable à l'égard des autres acquéreurs des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celles 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 acquéreur sera responsable des dégâts occasionnés à autrui par un feu de cheminée qui se serait déclaré chez lui.

ARTICLE VINGT-NEUF - 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.

Les propriétaires devront au préalable communiquer le présent cahier des charges à leurs locataires et ces derniers devront s'engager, soit dans le bail, soit par lettre séparée à défaut de bail, à le respecter sans aucune réserve, et ce sous peine de résiliation immédiate et sans indemnité.

Les mêmes dispositions seront applicables en cas de sous-location. En outre, le propriétaire doit exiger de son locataire qu'il assure convenablement ses risques locatifs et sa responsabilité civile à l'égard des autres propriétaires et voisins et ce, compte tenu des précisions apportées ci-après. Cette obligation doit faire l'objet d'une mention dans l'acte de location.

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

Au cas où, sur un point quelconque, le présent cahier des charges serait violé par un locataire ou un sous-locataire, le propriétaire sera tenu, à première

a

demande du Président de l'organe de gestion de l'Association, de le mettre en demeure de cesser ses manquements et restera, en tout état de cause, garant et responsable des dommages causés par lui.

Lorsqu'un engagement de location aura été consenti sur les locaux 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 TRENTE - NOM DES VOIES - NUMEROTATION

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 TRENTE ET UN - VOIES DE CIRCULATION ET 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, détritrus, objets quelconques.

Chaque acquéreur devra, 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 l'acquéreur pour le passage de véhicules lourds éventuellement nécessaires au chantier.

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

Des parkings visiteurs seront éventuellement aménagés. Ces parkings ne pourront être utilisés que pour le stationnement des voitures automobiles. Le parage de tout autre véhicule tel que remorque, canot, etc... sans que cette énumération soit limitative, est interdit. Aucune voiture automobile en cours de réparation ne devra y stationner.

u

En cas d'encombrement d'une partie commune, l'Association Syndicale est fondée à faire enlever l'objet 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 manoeuvre pour voitures automobiles (sous réserve d'autres dispositions qui pourraient être édictées par les Autorités Administratives Compétentes).

L'usage de bicyclettes, 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, places et allées.

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 ou de 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 acquéreurs 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, ni accéder des véhicules de plus de 3.500 kg.

Les livraisons dans le groupe d'habitations de provisions, matières sales ou encombrantes, vins en fûts,.... devront être faites le matin avant midi.

Il ne pourra être introduit dans le groupe d'habitations aucune matière inflammable dangereuse, insalubre ou malodorante, sauf dans les locaux spécialement aménagés à cet effet et conformes aux normes et règlements.

h

ARTICLE TRENTE-DEUX - CONSERVATION ET ENTRETIEN DES ESPACES COMMUNS

Les espaces libres communs de l'ensemble immobilier, ainsi que leurs aménagements et leurs accessoires devront, 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 et de couper les branches d'arbres, d'abattre les arbres ou de graver des inscriptions sur leur écorce ou sur les murs.
- Il est interdit de procéder au lavage de voitures sur les aires de circulation, voies 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 ont été destinés.
- Il ne pourra être jeté dans les canalisations, notamment dans celles conduisant aux égouts, des matières ou produits dangereux ou inflammables, ainsi que des matériaux susceptibles d'obstruer ces canalisations.
- En dehors des boîtes aux lettres éventuellement déjà mises en place par la Société, 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'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 assumé par les propriétaires contigus.
- Les arbres morts devront être remplacés dans le délai maximum de 6 mois par l'Association Syndicale.

u

- 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 à l'anglaise.
- Chaque acquéreur 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 TRENTE-TROIS - CESSIION AUX COLLECTIVITES PUBLIQUES DE TERRAINS, VOIES ET RESEAUX

L'Association Syndicale cèdera gratuitement, à première demande de sa part, à la Commune où est situé le programme immobilier 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 au fonctionnement ou à l'utilisation de ces réseaux et les terrains nécessaires aux équipements publics qui n'auraient pas déjà fait l'objet d'un transfert par la Société.

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 TRENTE-QUATRE - REPARTITION DES FRAIS D'ENTRETIEN ET DE RENOUVELLEMENT DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Les charges de frais d'entretien et renouvellement des équipements collectifs sont répartis entre les membres de l'Association dans la proportion du nombre de voix dont chacun dispose au sein de la dite Association, soit une voix par lot.

Il est précisé que les propriétaires des lots divis ne supporteront les charges qu'à compter de la date de mise à disposition des locaux privatifs dont ils se seront portés acquéreurs, date qui leur aura été notifiée par la Sté.

u

Les charges afférentes à la période s'écoulant entre la notification ci-dessus mentionnée et l'entrée en jouissance seront supportées par les propriétaires.

ARTICLE TRENTE-CINQ - ASSURANCES

Chaque acquéreur sera tenu d'assurer à une compagnie notoirement solvable, en ce qui concerne son propre lot, son logement ou sa construction (pour sa valeur réelle) et les équipements de toute nature y relatifs, le recours des autres propriétaires de l'ensemble immobilier et des tiers contre l'incendie, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux, la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par ladite maison individuelle.

Chaque propriétaire devra imposer à ses locataires ou occupants d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité vis-à-vis des autres membres de l'Association Syndicale Libre ainsi que leurs mobilier et matériel.

Ces assurances mobilières et de responsabilité civile personnelle devront être souscrites en harmonie avec les garanties communes existantes. Le Président de l'organe de gestion de ladite Association Syndicale Libre pourra en demander justification ainsi que du paiement de la prime à tout moment.

Enfin, il est précisé, à toutes fins utiles, que l'Association Syndicale Libre devra faire son affaire personnelle de la souscription de toute police d'assurances relatives :

- aux équipements à usage commun dont elle assure la gestion et la maintenance (dans la mesure, dans ce dernier cas, où la spécialisation des assurances se révèle possible) ou bien encore qui sont sa propriété.
- aux accidents de travail pour le personnel, s'il en existe, les assurances aux tiers pour les accidents occasionnés par lesdits employés.
- à la responsabilité civile pour les accidents pouvant survenir dans toutes les parties à usage commun de la du DOMAINE DES HAUTES BRUYERES.
- à tous dommages causés par l'incendie (en valeur à neuf), la foudre, l'électricité, les explosions et les dégâts des eaux.

g

- à tous dommages causés par les ouragans et les tempêtes.
- aux dommages causés par la chute d'appareils de navigation aérienne.
- aux honoraires d'experts.
- au recours des voisins et des locataires et/ou occupants.
- aux pertes de loyers et privation de jouissance.
- la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers du fait du groupe immobilier.

En application des dispositions ci-dessus, l'Association Syndicale Libre devra obligatoirement souscrire une police "multirisques" pour les parties communes dont elle aura la gestion. Les effets de ce contrat s'exerceront sur l'ensemble des risques immobiliers et s'appliqueront tant au patrimoine propre de l'Association qu'aux parties communes.

Par le seul fait de son acquisition, chaque propriétaire bénéficiera de cette assurance que l'Association Syndicale pourra dénoncer dans les conditions prévues par la police, si la majorité des propriétaires décide la souscription d'un contrat différent auprès d'une autre compagnie. En tout état de cause, la dénonciation sus-énoncée ne pourra intervenir lors de la première réunion de l'Association Syndicale Libre.

ARTICLE TRENTE-SIX - IMPOTS

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

ARTICLE TRENTE-SEPT - REMISE DES TITRES DE PROPRIETE

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.

u

ARTICLE TRENTE-HUIT - MUTATION

Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une partie de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance du présent cahier des charges générales, ainsi que des actes qui l'ont modifié, et s'est engagé à en observer les clauses et stipulations.

Plus généralement, tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au Président de l'organe de gestion de l'Association Syndicale Libre concernée, soit par les parties, soit par le Notaire qui établit l'acte, soit par l'Avocat qui a obtenu la décision judiciaire.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot compris dans ledit ensemble immobilier, avis de mutation doit être donné dans les conditions prévues à l'article 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.

a