

**- CAHIER DES CHARGES -**

**- GROUPE D'HABITATION "LE DOMAINE DES OLLIERES" -**

**BATIR - SAINT GENIS LES OLLIERES (Rhône)**

**ARTICLE 1 - OBJET :**

En application des textes en vigueur, le présent CAHIER DES CHARGES, fixe les servitudes réciproques et perpétuelles, établies au profit ou 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 GENIS LES OLLIERES.

Ces servitudes réciproques et perpétuelles, ainsi que ces règles d'intérêt général, s'imposeront à tous les ayants droits aux lots de l'ensemble immobilier, quelle que soit la source de leurs droits.

Ce document de droit privé, est complémentaire à ceux résultant de la situation de cet ensemble immobilier dans la ZAC des Uclards, créée par arrêté de Monsieur le Préfet du Rhône, en date du dix huit mars mil neuf cent quatre vingt trois (n° 83 329), déposés au rang des minutes de l'Office Notarial d'ECULLY, le vingt quatre juin mil neuf cent quatre vingt trois, publié au cinquième bureau des Hypothèques de LYON, le premier juillet mil neuf cent quatre vingt trois, volume 2496 n° 9, et qui sont :

- le règlement du Plan d'Aménagement de la Zone,
- le cahier des charges de cession de terrains,
- la convention intervenue entre la Communauté Urbaine de LYON et la SCI Les Hauts de Saint Genis (précédente propriétaire), pour l'aménagement et l'Equipement de la Z.A.C.,
- le programme des équipements publics,
- les statuts de l'Association Syndicale,
- et l'arrêté préfectoral du dix huit mars mil neuf cent quatre vingt trois.

**ARTICLE 2 - NOMBRE DE VOIX DANS L'ASSOCIATION SYNDICALE :**

Les statuts de l'Association Syndicale de la Z.A.C. des Uclards s'imposent à tous les propriétaires de terrain situés dans le périmètre de cette Z.A.C.

En ce qui concerne le nombre de voix, il est prévu ce qui suit dans lesdits statuts :

"Chaque membre de l'assemblée générale dispose d'un nombre de voix égal au nombre de m2 de surface de plancher développée hors oeuvre du programme total défini dans l'acte de cession, les caves, réserves, garages étant comptés avec un coefficient d'équivalence égal à 1."

ARTICLE 3 - VOIRIE :

Les espaces verts et voies sont des voies privées (à l'exception de celles qui seront cédées au Domaine Public) et à la circulation des habitants de l'ensemble immobilier.

ARTICLE 4 - CARACTERISTIQUES DES LOTS :

Le numérotage, la nature, la situation, la désignation cadastrale, et la superficie des différents lots de l'ensemble immobilier résultent d'un document d'arpentage dressé par Monsieur TOUVERON, Géomètre-Expert à CRAPONNE (69290), 13 rue de la Galoche.

REMARQUES :

Les superficies indiquées lors de la désignation de chaque lot ont dû faire l'objet d'une certaine approximation. En conséquence, tout acquéreur à quelque titre que ce soit, de lots, créés aux termes de l'état de division, prendra le lot à lui cédé, forfaitairement sans garantie de contenance, une différence de 1/20°, en plus ou en moins, devant faire son profit, ou sa perte, en tous les cas, sans pouvoir exercer de ce chef, aucun recours contre la société venderesse.

+ 30,1 m<sup>2</sup>

Il est en outre précisé que le programme d'aménagements et de construction ci-dessus détaillé, n'est ici donné qu'à titre purement indicatif, la Société venderesse se réservant, tant qu'elle sera propriétaire d'au moins UN LOT, la possibilité d'apporter toutes modifications, sans avoir à rechercher le moindre accord avec les propriétaires des lots vendus.

ARTICLE 5 - ADHESION :

Par le seul fait de leur acquisition, les ACQUEREURS DE LOTS situés dans l'ensemble immobilier, deviennent obligatoirement membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE de la Z.A.C. des Uclards énoncée ci-dessus.

- SERVITUDES RECIPROQUES ET PERPETUELLES -  
=====

REGLES D'INTERET GENERAL  
=====

ARTICLE 6 - SERVITUDES GENERALES D'URBANISME :

Chaque lot de l'ensemble immobilier, devra souffrir les servitudes utiles à l'un quelconque des fonds de la Z.A.C. des Uclards, tel que le passage pour l'entretien et la réfection de toutes canalisations souterraines, existantes ou à venir (eau potable, eau usée et pluviale, électricité, téléphone, télévision, etc...)

Cette énumération n'étant pas limitative..

Ainsi que les servitudes tenant à la présence sur un terrain privatif, ou commun, de borne, regard, avaloirs, armoires de coupures, bouches d'arrosage, station de relèvement ou de refoulement éventuellement

d'équipement hydro-électrique, d'antenne de réception, etc...

La S.C.I. LES HAUTS DE SAINT GENIS, aménageur de la Z.A.C. pour l'association syndicale, sera seule juge, avec les services intéressés, de l'opportunité ainsi que de l'époque des travaux à entreprendre de ce chef.

Toutes régies et entreprises, propriétaires, concessionnaires ou chargées de l'entretien de divers réseaux, servant à l'alimentation ou à l'évacuation des fluides, pourront, à tout moment, accéder aux lots pour effectuer les travaux qu'elles estimeront nécessaires à l'accomplissement de leur mission.

En conséquence, tout propriétaire de lot, devra obligatoirement laisser libre d'accès, et ne pourra jamais s'opposer à l'ouverture d'une tranchée, pour une installation, une vérification, ou une réparation, concernant son lot, ou un autre lot, étant entendu que lesdits travaux devront être effectués, et les lieux remis en état, dans les plus brefs délais et sans interruption dans leur exécution.

De même, chaque propriétaire devra souffrir les travaux de terrassement rendus nécessaires pour un meilleur drainage des eaux pluviales, en un point quelconque de l'ensemble immobilier.

Les réseaux étant susceptibles de certaines modifications au fur et à mesure de l'exécution des travaux, un plan définitif sera remis en fin de programme, à l'ASSOCIATION SYNDICALE, pour être mis à la disposition des propriétaires.

Toute subdivision d'un lot étant interdite, même dans le cas d'une indivision, les co-indivisaires ne pourront, en conséquence se prévaloir des termes de l'article 815 du Code Civil, pour déroger à cette règle.

En cas de jonction de lots, chacun d'eux reste soumis aux stipulations du cahier des charges.

Il est interdit de brancher tout tuyau d'arrosage et appareils de pompage, sur les poteaux incendie.

#### ARTICLE 7 - SERVITUDE DE CONSTRUCTION :

En complément de ce qui est prévu au chapitre 2 du Cahier des Charges de la Z.A.C. des Uclards en ce qui concerne le programme des constructions à réaliser, il est ci-après convenu les clauses particulières pour les constructions du groupe d'habitation "Le Domaine des Ollières", savoir :

1°/ Il ne pourra être édifié sur chacun des lots, qu'une maison individuelle, dans les types définis au plan et devis descriptif, ou de tous autres qui viendraient à être conçus par la société venderesse, représentant une unité de structure et de composition, rigoureusement fidèle aux différents plans de masses et de chaque lots tel que lesdits plans sont annexés aux actes reçus ou à recevoir par le notaire dépositaire.

Les murs extérieurs des constructions seront obligatoirement recouverts d'un enduit d'aspect rustique, l'aspect extérieur de chaque maison ayant été établi en accord avec la Direction Départementale de l'Équipement.

2°/ Il ne pourra non plus être élevé de constructions annexes ou complémentaires quelconques, tels que poulailler, pigeonnier, clapier, hangards, remises ou tout autre édifice (sauf extension éventuelle des villas, sous réserve d'approbation par l'Association Syndicale et des autorisations administratives réglementaires).

En conséquence de ce qui précède, les parties de l'ensemble immobilier, non réservées à la construction, sont frappées de servitude non aedificandi réciproque et perpétuelle.

Sont grevés de cette servitude :

a) la partie non réservée à la construction des lots individuels,

b) la partie à usage privatif, non réservée à la construction, soit :

. le sol des voies, telles qu'elles figurent sur le plan parcellaire,

. les espaces verts, sous réserve d'éléments tels que transformateur, station de relevage des eaux usées, etc ...

Il ne pourra être apporté de modifications à l'aménagement des espaces verts, tels qu'ils auront été livrés par la société venderesse, sans son consentement, tant que celle-ci restera propriétaire d'un ou plusieurs éléments dudit ensemble immobilier et tant que n'aura pas été délivré le certificat de conformité et ensuite, sans le consentement de l'Association Syndicale, si cette dernière est devenue propriétaire des espaces concernés directement ou par l'intermédiaire de ses membres.

D'autre part, certaines villas sont construites en limite de lot, leur propriétaire bénéficie d'une servitude de "tour d'échelle" sur le lot voisin, le long de la ligne séparant les deux lots, dans le but d'entretenir, réparer et le cas échéant, reconstruire les bâtiments édifiés.

Pour les villas jumelées ayant un mur commun, les frais d'entretien et de réparation de ce mur seront répartis par moitié entre les propriétaires concernés.

Certaines villas jumelées peuvent avoir en commun des équipements pour la récupération des eaux pluviales provenant des toits, tels que : gouttières, descentes, canalisations, etc ... Bien entendu, les frais d'entretien, réparations et de changement de ces éléments seront également répartis par moitié entre les propriétaires concernés.

ARTICLE 8 - SERVITUDE D'AFFECTATION ET D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES :

I/ Les constructions élevées ne pourront être affectées qu'à l'habitation bourgeoise.

Toutefois, l'exercice de profession libérale sera autorisé, sous les conditions suivantes :

. L'activité exercée ne devra, en aucune manière, causer la moindre gêne, au voisinage par le bruit, par une circulation trop active ou par le nombre de collaborateurs ou associés et par les odeurs.

. Les plaques professionnelles seront conformes au spécimen déposé au siège de l'ASSOCIATION SYNDICALE, indiquant leur consistance et leur emplacement.

II/ Les parties de lots individuels, non réservées à la construction, seront aménagées en jardin d'agrément.

L'aménagement de jardins potagers, ou de vergers, ne pourra être réalisé que dans la proportion de 1/3 du terrain et sur la partie arrière de la maison, et en aucun cas, sur la partie comprise entre la maison et la voie de desserte.

L'entrepôt, dans le jardin ou sur la pelouse, de tous véhicules, remorques, caravanes, canots, objets quelconques, etc ... est rigoureusement interdit.

III/ Les jardins d'agrément pourront comprendre les plantations suivantes :

. entre la façade du pavillon et la voie : gazon, parterre de fleurs, arbustes et arbres.

. sur les côtés et à l'arrière du pavillon : gazon, fleurs, arbres, arbustes, potager. Ces derniers ne pourront causer aucune gêne aux lots voisins, notamment à la culture des fleurs et arbres.

Avant toute plantation nécessitant quelque terrassement il est IMPERATIF de consulter les plans auprès de l'ASSOCIATION SYNDICALE, pour éviter de détériorer une canalisation pouvant passer à cet endroit.

Au cas où un propriétaire désirerait réaliser des aménagements personnels, dans son jardin, il devra préalablement soumettre ses plans, pour approbation, au Président de l'ASSOCIATION SYNDICALE, de manière à ce que soient évités tous ouvrages en dur, susceptibles de modifier ou d'entraver le sens de l'écoulement des eaux de ruissellement, ou de porter atteinte au parti adopté pour l'esthétique de l'ensemble immobilier.

IV/ Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, à condition de remettre le terrain en état, et de contrôler au préalable, les plans des réseaux intérieurs déposés entre les mains de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

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

En conséquence, les profils de terrain réalisés par la société venderesse, ne pourront être modifiés

et les thalwegs et les grilles, canalisations ou puits perdus éventuels, de recueillement des eaux devront toujours être entretenus par les propriétaires des lots où ils existeront.

VI/ Au cas où un propriétaire serait amené à remplacer en totalité ou en partie sa toiture, il ne pourra le faire qu'en utilisant les mêmes matériaux que ceux d'origine.

VII/ Au cas où le propriétaire d'un lot serait amené à remplacer une partie extérieure de sa construction (porte, fenêtre, volets, etc...) il ne pourra le faire qu'avec des matériaux identiques à ceux existant, et la forme de la partie d'immeuble remplacée, devra être la même que celle existant précédemment.

VIII/ Il est interdit de peindre la façade intérieure des coffrets contenant les compteurs électriques, aucun percement ou scellement ne pourra y être fait.

L'accès audit coffret sera toujours laissé libre, notamment chaque propriétaire sera tenu de laisser le passage sur son terrain afin de permettre l'accès aux coffrets, quant bien même ceux-ci seraient à l'usage d'un autre lot, sans aucun obstacle entre la voie et ledit coffret.

ARTICLE 9 - REGLES D'INTERET GENERAL D'ENTRETIEN DES PARTIES DIVISEES :

Les constructions doivent être tenues en excellent état de propreté et, d'entretien.

Chaque propriétaire doit, en ce qui concerne son bâtiment, être assuré contre les risques suivants :

. Tous dommages causés par l'incendie, les risques naturels, les explosions, les accidents occasionnés par l'électricité, le dégât des eaux, avec renonciation, recours contre les propriétaires.

. Le recours des voisins et des tiers, des locataires ou des occupants.

. La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers, aux propriétaires ou aux occupants.

Cette assurance sera obligatoirement contractée au plus tard le jour de la remise des clés de la Maison et justifiée à la société venderesse.

De son côté, l'ASSOCIATION SYNDICALE devra faire son affaire personnelle, et ce dès sa constitution, de l'assurance des parties communes de l'ensemble.

Au surplus, chaque propriétaire aura à assurer, en ce qui concerne son propre lot, les objets mobiliers qui s'y trouvent et le recours des tiers, contre l'incendie, du gaz, si ce risque existe, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Il devra imposer à ses locataires, ou occupants, d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité vis à vis des tiers, des autres propriétaires et des voisins.

Ces assurances mobilières et responsabilité civile personnelles à chaque propriétaire, devront être souscrites en harmonie avec les garanties communes existantes.

Tout propriétaire d'une maison individuelle, devra arroser et tondre le jardin, pour maintenir le gazon ras, à l'anglaise.

Les persiennes et portes seront toujours soigneusement entretenues, et les peintures refaites, au moins tous les trois ans en règle générale, mais plus ou moins souvent, suivant ce qui apparaîtra nécessaire à l'ASSOCIATION SYNDICALE.

Le ravalement des murs devra être effectué au moins tous les dix ans, et plus souvent si cela est nécessaire. Il est interdit de repeindre les maisons d'une couleur différente, de la couleur d'origine.

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres et sur les voies d'accès au garage.

Toutefois, l'usage d'un séchoir mobile ou fixe, sur la partie arrière des lots, est autorisé. Les séchoirs devront être de couleur verte, d'une hauteur maximum de 2,20 m et leurs fondations ne devront pas dépasser le niveau du sol.

Les portes des garages devront être fermées après chaque usage.

Tout affichage et toute publicité quelconque, notamment par écriteaux, enseignes, toles, réclames, lanternes, ou calicots, sont formellement interdites. Toutefois, l'apposition d'une plaque professionnelle est autorisée, sous réserve de ce qui est précisé à l'article 8.

Ne sont pas compris dans cette interdiction, les aménagements publicitaires de toute nature, jugés utiles par la société venderesse.

Les propriétaires, locataires, ou occupants, veilleront à ce que les transporteurs chargés de leur aménagement, de leur déménagement, ou d'une façon plus générale, du transport ou de la livraison de leurs meubles, ou objets quelconques, soient bien assurés pour le cas de détérioration d'une partie à usage collectif, ou du lot d'un autre propriétaire.

Les voies d'accès au garage ne peuvent supporter que des voitures de tourisme.

La réparation des dommages de toute sorte, provoqués par des véhicules, et plus généralement, par tout objet de poids supérieur au tonnage autorisé, sont à la charge des contrevenants.

Les canalisations d'eau, d'électricité, de téléphone, ou d'égoûts, passent sous les parties collectives, et éventuellement sous les parties privatives, tel que le tout sera déterminé par le plan de recollement, établi en fin de chantier et sous réserve de ce qui est dit ci-dessus, sous le paragraphe "SERVITUDE".

Tout fait quelconque, d'un propriétaire, locataire, ou occupant, entraînant un percement ou le bouchage d'une canalisation engage la responsabilité de son auteur, pour toutes ses conséquences.

L'entretien du branchement d'eau potable est à la charge de chacun des propriétaires, depuis la conduite principale, jusqu'au compteur.

Les interventions de la compagnie concessionnaire compétente en ce qui concerne la venue du branchement jusqu'au compteur, se limitent exclusivement aux réparations et fuites éventuelles.

Les dégâts des eaux et la remise en état des lieux (terrasse, dallage, massif, etc...) incomberont exclusivement au propriétaire qui ne pourra, à ce titre, demander aucune indemnité à la compagnie concessionnaire, ni à son entreprise prestataire de services, pour quelque dommage que ce soit.

Les décharges (ordures, déchets, matériaux de toute nature) sont interdites.

Il est interdit de jeter dans les canalisations, ou les water-closet, quoi que ce soit qui puisse provoquer obstruction ou engorgement des canalisations, des matières inflammables, corrosives, décapantes, ou dangereuses, les garanties de construction ne jouant pas dans ce cas.

L'usage des appareils de reproduction du son n'est admis que dans la mesure où cet usage ne gêne pas les propriétaires voisins.

Il est précisé que chaque propriétaire devra, éventuellement, tenir compte des servitudes, concernant la protection d'installation de télécommunications.

L'utilisation des tondeuses à gazon est réglementée par un arrêté de Monsieur le Maire de SAINT GENIS LES OLLIERES en date du 2 Décembre 1982, visé par la Préfecture du Rhône le 7 Décembre 1982 et qui prévoit notamment :

"ART. 1 - En raison des nuisances acoustiques résultant de l'utilisation des engins motorisés de jardinage, qu'ils soient équipés de moteurs thermiques ou électriques, l'usage de ces matériels est limité à certaines heures de la journée en particulier pendant les jours de repos hebdomadaires;

"ART. 2 - L'utilisation des engins de jardinage est interdite à l'intérieur ou à proximité des zones habitées :

" . les jours ouvrables avant 7 heures et après 20 heures.

" . les samedis avant 7 heures, entre 13 heures et 15 heures, et après 20 heures.

" . les dimanches et jours fériés avant 9 heures, entre 12 et 16 heures, et après 20 heures."

La divagation des chiens est interdite. Ils seront obligatoirement tenus en laisse sur les parties à usage collectif.

D'une façon générale, l'installation d'antenne extérieure est interdite. Il pourra toutefois, être installé une antenne extérieure, dont le type sera défini par l'association syndicale, à l'exclusion de toute autre.

Les occupants de chacun des lots, devra respecter les règles fixées par l'administration des PTT pour la distribution du courrier, et notamment en ce qui concerne le type et l'emplacement des boîtes aux lettres.

Lesquelles boîtes aux lettres devront obligatoirement être conforme aux normes fixées par l'Administration des PTT.

Chaque propriétaire établira, en outre, une demande de raccordement au réseau postal suivant le formulaire type annexé au présent cahier des charges qu'il adressera au bureau distributeur des PTT.

Chaque maison devra supporter, s'il y a lieu, les plaques de rues et autres éléments de mobilier urbain, d'utilité commune.

#### ARTICLE 10 - SERVITUDE DE CLOTURES :

Chaque acquéreur de lot devra construire ou faire construire les clôtures concernant sa propriété conformément au plan de clôture et à la légende u figurant, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés, et ce, dans l'année de son acquisition au plus tard.

##### "LEGENDE DES PLANS DE CLOTURES AUTORISEES :

"La S.A. BATIR ne livre pas les clôtures du "groupe d'habitations.

"La création de ces clôtures est obligatoire.

"Chaque acquéreur de lot devra exécuter, ou faire exécuter les clôtures concernant sa propriété, conformément à ce plan de clôture, - les certificats de conformité des constructions ne seront délivrés qu'après réalisation, conforme de ces clôtures.

Sauf aux endroits non autorisés sur le plan, ces clôtures seront constituées de haies vives; un doublage de cette haie par un grillage vert, ainsi que des portails d'accès sont autorisés mais ne sont pas obligatoires. Chaque propriétaire peut choisir de ne réaliser qu'une haie vive aux endroits autorisés.

Dans le but d'assurer un lien esthétique d'ensemble de terre végétal, le grillage vert éventuel (aux endroits où il est autorisé) sera placé en retrait de la haie vive, côté intérieur de la parcelle obligatoirement. Vu de l'extérieur, il sera ainsi caché par la haie vive.

LA HAIE VIVE sera placée légèrement en retrait de l'alignement le long des voies. Par contre, elle pourra être placée sur la limite séparative entre parcelles privées et espaces verts communs.

Le long des voies des différentes hauteurs de clôtures ont été créées volontairement afin de rompre la monotonie et l'effet de "couloir". Il est conseillé de renforcer ces différences, par le choix de deux espèces différentes de haies vives :

. les haies vives autorisées à 1,50m seront de type "Laurier Palme", "Charmille", ou "Thuya Plicata "Atro Virens."

. par contre, les haies vives limitées à 1,00m de hauteur, seront de type "Troène Panaché", "Chamaecerasus Nidida", ou "Aubépine".

Il s'agit d'essences conseillées, mais la liste n'est pas limitative, le principe étant seulement de retrouver un contraste vert foncé, vert tendre, entre les haies hautes et les haies basses.

LE GRILLAGE EVENTUEL sera obligatoirement plastifié, de couleur verte, avec piquets verts. Toute construction de mur ou de muret (même de faible hauteur) est interdite.

Par contre, un petit muret de fondation placé sous le grillage, et ne dépassant pas des terres du jardin, est toléré.

Le grillage éventuel sera toujours accompagné d'une haie vive.

- en alignement des voies ou aux limites séparatives avec les espaces communs ou publics, côté intérieur de la parcelle (de manière à être caché par la haie vive, vu de l'extérieur).

- en limites séparatives de parcelles, il pourra être placé sur la limite séparative, avec une haie de chaque côté, la réalisation de cette clôture se fera à frais communs.

PORTAILS ET PORTILLONS (dans les parties où les clôtures sont autorisées) : Les poteaux supports en béton ou en pierre sont interdits. Les poteaux supports seront en bois ou métalliques et d'une section ne dépassant pas 15 x 15 cm. La structure de construction sera de type barres verticales. (Suivant dessin type ci-annexé) Portails et portillons s'ouvriront obligatoirement côté intérieur de la parcelle ou seront de type coulissant latéral.

COFFRET DE COMPTAGE E.D.F. : Conformément aux exigences d'E.D.F. l'accès à ces coffrets devra être maintenu libre de toute forme de clôture.

Aux endroits où les clôtures sont autorisées ces coffrets seront installés en limite de propriété et la haie vive devra englober ces coffrets.

Aux endroits où les clôtures sont interdites, ces coffrets seront encastrés dans la maçonnerie des maisons.

Dans le cas où l'accès au coffret de comptable serait entravé par toute forme de clôture, E.D.F. est autorisée automatiquement par la présente clause, à exécuter elle-même, ou par toute entreprise de son choix, le déplacement dudit coffret, sans autre formalité et aux frais du propriétaire concerné.

#### ARTICLE 11 - SANCTIONS :

Tout manquement aux clauses impératives qui précèdent, engagera la responsabilité personnelle du propriétaire ou occupant intéressé, sans engager celle de l'association syndicale.

Le propriétaire ou occupant contrevenant pourra être recherché en responsabilité et en réparation, à titre personnel, par tout propriétaire ou occupant ou au titre de l'association syndicale, si le comité syndical le décide ou encore par tout tiers y ayant intérêt.

Dans ce cas, une mise en demeure préalable serait adressée au propriétaire contrevenant, sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception.

Elle ouvrira un délai de mise en règle.

Le propriétaire contrevenant, restera responsable du paiement de tous les frais engagés, et pourra être redevable de dommages et intérêts.

En aucun cas, l'association syndicale, ou son président ne pourront être rendus responsables de ces manquements ou recherches.

Les tiers ayant à se plaindre de ces manquements, devront rechercher directement le propriétaire contrevenant, en cas de recherche, répétition de toutes charges et frais, serait faite sur le propriétaire ou occupant contrevenant.

Aucune dérogation à ces clauses impératives ne sera accordée par la société venderesse, pendant toute la période où celle-ci édifiera l'ensemble immobilier et ce jusqu'à l'obtention du certificat de conformité.

ARTICLE 12 - SERVITUDE D'AFFECTION ET D'ENTRETIEN DES PARTIES A USAGE COLLECTIF :

L'usage et la jouissance des parties à usage collectif, seront réservés à tous les habitants de l'ensemble immobilier ainsi qu'à leurs invités.

Les voies, places et allées de desserte, sont affectées à perpétuité, à la circulation des piétons, des véhicules, notamment, celles des véhicules des services publics.

Le stationnement des véhicules, tels que caravanes, remorques, canots, barques, etc... est rigoureusement interdit sur voies, espaces verts et accès aux garages.

Le stationnement des automobiles sur les voies est interdit.

Les espaces verts, frappés de servitude "non aedificandi", devront être entretenus soigneusement par l'ASSOCIATION SYNDICALE.

Il pourra être établi des allées de promenade et de repos, des parterres, pelouses, bassin de décoration et d'agrément, aires de jeux pour les enfants.

Les pelouses seront arrosées et tondues par les personnes mandatées à cet effet par l'Association Syndicale, pour maintenir le gazon ras, à l'anglaise.

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

Il ne pourra, sous aucun prétexte, être fait sur les voies, allées de desserte, et espaces verts, aucun dépôt de matériaux, marchandises, détritiques ou objets quelconques.

Il est interdit d'étendre du linge sur toutes les parties à usage collectif, notamment sur les voies d'accès, espaces verts, ladite énumération n'étant pas limitative.

L'enlèvement de la terre végétale est rigoureusement interdit.

L'entrée de l'ensemble immobilier est interdite aux véhicules de plus de neuf tonnes par essieu.

ARTICLE 13 - NOM DES VOIES - NUMEROTATION :

Les propriétaires de chaque lot, seront tenus, sans indemnité, de souffrir sur leur construction, et terrain, l'apposition de tous signes extérieurs du nom de la voie, ainsi que le numéro de la propriété, selon l'usage.

Il est interdit d'apporter la moindre modification, aux éléments de repérage, installés par la société venderesse, et d'une façon générale, à tout élément de mobilier urbain.

ARTICLE 14 - CESSION DE VOIES ET RESEAUX :

La voirie, ainsi que l'ensemble des réseaux, jusqu'au branchement particulier aux maisons, seront cédés par la société venderesse, -----  
----- à l'association syndicale, laquelle aura éventuellement l'obligation de rétrocéder ces divers éléments à la collectivité publique intéressée ou à la société concessionnaire.

La Société venderesse ou l'association syndicale, dans la mesure où elle possède des éléments, fera son affaire personnelle des modalités pratiques de cette rétrocession.

La ou les cessions envisagées, transfèrera à la collectivité publique, sauf accords particuliers, toutes les obligations attachées à leur propriété de ces éléments.

ARTICLE 15 - RESEAUX DIVERS :

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

L'entretien de ces réseaux, jusqu'au branchement individuel sera assuré par l'Association Syndicale, dans la mesure où cet entretien n'incombe pas à l'E.D.F., à la Compagnie des Eaux concessionnaire du réseau de distribution d'eau potable, aux P.T.T., etc...

En particulier, le fonctionnement et l'entretien de l'éclairage public (s'il n'a pas été cédé à la Collectivité Publique), du réseau d'arrosage éventuel des espaces verts de partie des réseaux d'assainissement des eaux usées et pluviales et des ouvrages et équipements de refoulement.

ARTICLE 16 - CHARGES ET CONDITIONS :

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

L'association syndicale, prendra en charge, dès leur origine, l'ensemble des dépenses de fonctionnement, et d'entretien des parties à usage collectif

(essentiellement et sans qu'il s'agisse d'une émunération limitative, éclairage public, entretien des espaces verts communs, arrosage éventuel et consommation d'eau potable, entretien de partie des réseaux d'assainissement, entretien et consommation d'électricité des équipements de refoulement, etc ...) - Pour ce dernier équipement, l'Association Syndicale contractera obligatoirement un contrat d'entretien auprès d'une Société spécialisée, agréée par la Compagnie des Eaux.

ARTICLE 17 - MUTATIONS :

Préalablement à la régularisation d'un acte conventionnel, réalisant ou constatant le transfert de propriété, le transfert d'un droit quelconque résultant du démembrement de ce droit de propriété ou la location d'un lot, ou d'une fraction d'un lot de l'ensemble immobilier, le présent cahier des charges devra être porté à la connaissance des nouveaux propriétaires, titulaires du droit cédé, ou loué.

En outre, il devra leur être remis un exemplaire du présent CAHIER DES CHARGES.

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 2° de la Loi du 10 juillet 1965 à l'ASSOCIATION SYNDICALE, qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article, pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

ARTICLE 18 - COMPETENCE - ELECTION DE DOMICILE :

La société d'une part, et les futurs acquéreurs, d'autre part, locataires ou occupants, demeureront soumis par tous les effets du présent CAHIER DES CHARGES, à la juridiction du Tribunal de Grande Instance, dans le ressort duquel se trouve l'ensemble immobilier.

Chaque acquéreur, locataire ou occupant, sera réputé avoir élu domicile dans l'immeuble lui appartenant, ou dont il a la jouissance.

ARTICLE 19 - DISPOSITIONS DIVERSES :

Tout ce qui n'est pas prévu dans les documents afférents à la Z.A.C. des Uclards et dans le présent CAHIER DES CHARGES, reste régi par le droit commun des décisions qui pourraient être prises ultérieurement par l'ASSOCIATION SYNDICALE, dans le respect des lois et règlements en vigueur.

FAIT A BRON, 240 Avenue Franklin Roosevelt,  
L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT TROIS,  
Le