

# CAHIER DES CHARGES

## GENERALITES

Ce document est basé sur le texte du titre I du "Cahier des Charges et Statuts de l'Association Syndicale Les Demeures de Mennecey" enregistré le 29 octobre 1992 en l'étude Gilles et Rouché.

Ont été ajoutées les modifications votées lors des Assemblées Générales successives, ces modifications sont signalées par une note de bas de page précisant éventuellement l'ancienne rédaction.

### ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges fixe les servitudes réciproques et perpétuelles établies au profit et à la charge des occupants de l'ensemble immobilier créé par la Société WIMPEY FRANCE sous la dénomination "les Demeures de Mennecey", ainsi que des règles d'intérêt général imposées à cet ensemble immobilier tel qu'il figure aux plans auxquels il est fait référence ci-après.

Ces règles s'imposeront :

- dans les rapports des propriétaires des lots mis en vente par le promoteur,
- dans les rapports du promoteur 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 du groupe d'habitations, qu'il soit propriétaire ou occupant et qu'il détienne des droits du chef de la société WIMPEY FRANCE.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des lots bâtis à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de ventes ou locations successives.

Le respect de ces règles est assuré par l'ASSOCIATION SYNDICALE des occupants du groupe d'habitations dont tout propriétaire d'une parcelle fait obligatoirement partie.

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

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

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du promoteur. 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 régler directement entre eux sans que jamais et sous aucun prétexte, le promoteur puisse être mis en cause.

### ARTICLE 2 - DESIGNATION DES TERRAINS.

La Société WIMPEY FRANCE est propriétaire d'un ensemble de terrains sis commune de MENNECEY (Essonne), d'une superficie totale de 66.557 m<sup>2</sup>.

La désignation cadastrale de ces parcelles figure en un tableau sous l'article 7 ci-après relaté.

## **ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIETE**

Les terrains visés à l'article 2 ci-dessus ont été acquis par la Société WIMPEY FRANCE, savoir :

1°) PARTIE, aux termes d'un acte reçu par Maître René LETELIER, Notaire associé à CORBEIL ESSONNES le 31 octobre 1991, .../...<sup>1</sup>

2°) PARTIE, aux termes d'un acte reçu par Maître René LETELIER susnommé le 17 janvier 1992, .../...<sup>2</sup>

3°) PARTIE, aux termes d'un acte reçu par Maître GILLES, Notaire à Mennecy le 26 novembre 1991, .../...<sup>3</sup>

4°) PARTIE, aux termes d'un acte reçu par Maître GILLES sus-nommé le 31 janvier 1992, .../...<sup>4</sup>

## **ARTICLE 4 - COMPOSITION DE LA DIVISION DES TERRAINS CONSTITUANT L'ASSIETTE FONCIERE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET DU GROUPE D'HABITATIONS.**

La division du terrain constituant l'assiette foncière de l'ensemble immobilier et du groupe d'habitations doit donner naissance à 70 unités foncières dont les destinations sont énoncées dans le tableau ci-après.

La numérotation, l'emplacement, la superficie, la situation cadastrale de chacune des parcelles de la division figurent au tableau établi ci après et au plan joint au document d'arpentage dressé par Messieurs POUSSIN et CHAGNON, géomètres experts à JUVISY-SUR-ORGE.

## **ARTICLE 5 - SERVITUDES**

### **1 - SERVITUDES DE DROIT PRIVE**

La Société déclare qu'il résulte des titres de propriété ci-dessus visés, qu'aucune servitude, autres

que les servitudes légales et apparentes, ne grève les terrains sus-visés.

Le tout sans préjudice de toutes autres servitudes instituées dans le présent acte.

### **2 - SERVITUDES DE DROIT ADMINISTRATIF**

Est annexé aux présentes, après visa par le représentant de la société WIMPEYFRANCE.

- Une ampliation du permis de construire qui a été délivré à la Société par Monsieur le Maire de MENNECY (Essonne), portant le numéro 3869155036 avec la répartition des surfaces hors oeuvres nettes.

### **3 - SERVITUDES DIVERSES**

#### **a - Servitudes de passage**

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

---

<sup>1</sup> Texte non saisi, voir document papier original.

<sup>2</sup> Texte non saisi, voir document papier original.

<sup>3</sup> Texte non saisi, voir document papier original.

<sup>4</sup> Texte non saisi, voir document papier original.

~~En particulier sur les lots n ° \_\_\_\_\_, il est prévu une telle servitude, cette prévision n'étant ni exhaustive, ni définie. Le détail des servitudes sera défini sur les plans de recollement qui seront remis à l'Association Syndicale Particulière à la fin des travaux.~~<sup>1</sup>

En conséquence, tout occupant qui envisagera de modifier l'état de sa parcelle en superficie ou en tréfonds devra préalablement prendre connaissance des plans de recollement sus-indiqués et notifier à l'Association Syndicale Générale et Particulière, la nature desdits travaux pour que cette dernière puisse éventuellement attirer l'attention sur les obstacles techniques liés à la présence d'éléments d'équipements.

*La Société WIMPEY FRANCE 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 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 "tampons 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, antenne de télédistribution...).

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

Par ailleurs, il ne pourra être édifié aucune construction ou élément fixe empêchant l'accès aux réseaux.

Il en est de même de la plantation d'arbres, ou végétaux, dont les racines pourraient endommager lesdits réseaux.

L'entretien de ces réseaux, jusqu'aux branchements individuels sera assuré par l'Association Syndicale Particulière dans la mesure où cet entretien n'incombera pas à la Société concessionnaire du service de distribution d'eaux potables, à FRANCE TELECOM, à EDF - GDF, à la Société fermière du réseau d'assainissement, ou bien l'entretien sera assuré par la Commune de ~~CHELLES~~ MENNECY<sup>2</sup>, si ces ouvrages lui ont été cédés pour être classés dans son domaine public.

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

En cas d'intervention pour accéder à des réseaux communs, des sociétés concessionnaires, ayant conduit à l'ouverture de tranchées à l'intérieur des parties privées, la remise en état des lieux non prise en compte par lesdites sociétés (gazon, plantation, ...) sera prise en charge par l'Association Syndicale, dans les plus brefs délais compatibles avec la saison, dans la mesure où la cause de l'intervention des sociétés concessionnaires ne dépend pas d'une négligence d'entretien ou de bon fonctionnement des réseaux du fait de l'occupant du lot où a eu lieu l'intervention.

Dans le cas contraire, les frais seront supportés par le propriétaire négligent si sa responsabilité est reconnue.

---

<sup>1</sup> Texte barré dans le document original.

<sup>2</sup> Erreur dans le document original.

Il est ici précisé que si les voiries et réseaux divers du présent programme étaient nécessaires soit à l'extension du programme, soit aux raccordements d'un autre programme du même promoteur, les propriétaires ou occupants ne pourraient s'y opposer sauf si cela devait grever leur tantième. En cas d'extension, il ne serait pas créé de nouvelle Association Syndicale, les nouveaux acquéreurs faisant partie de celle d'origine. En cas de raccordements, les divers Propriétaires s'engagent irrévocablement à accepter à titre gratuit toute servitude nécessaire aux dits raccordements, les frais des actes correspondants restant à la charge du promoteur, ainsi que leurs conséquences juridiques.

### **b- Servitudes de vues (éventuelles)**

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

### **c- 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.

### **d- Servitudes de plantations**

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

- d'une part, pour les arbres existants, qu'ils soient situés en parties privatives ou communes,
- d'autre part, pour les plantations à réaliser conformément au Permis de Construire ou après accord des autorités administratives. Les plantations pourront être en partie privatives.

### **e- Servitude d'accès au coffret comptage d'électricité**

Les coffrets comptage d'électricité situés en limite de clôture ou en limite de propriété ou incorporés en façade de bâtiment 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 du compteur pour l'amener en limite d'accessibilité devra être effectué par l'abonné à ses frais, sur simple demande des services EDF.

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

NOTA BENE : Toutes les servitudes ci-dessus énoncées sont accordées à titre gratuit par toutes les parties concernées.

## **ARTICLE 6 - PLAN DES PARCELLES**

Tout acquéreur d'une ou plusieurs parcelles accepte leur forme et contenance, telles qu'elles figurent au plan qui est annexé aux présentes et en constitue partie intégrante.

Les contenances exprimées audit plan sont indicatives et aucune réclamation ne pourra être élevée pour les différences de contenance, inférieures à 5 %, qui apparaîtraient lors du bornage définitif qui sera effectué à la diligence de la Société.

## **ARTICLE 7 -TABLEAU DES PARCELLES**

### **1 - DESIGNATION**

Pour éviter une désignation particulière de chacun des lots, objet d'une propriété privée ou des parcelles de terrain devant devenir la propriété de l' Association Syndicale Particulière ou destinés à être incorporés aux Domaines Public ou Privé de la Commune, il a été établi ci-après un tableau récapitulatif détaillé notamment en ce qui concerne les surfaces et les références cadastrales.

En outre, dans un but de simplification et pour aboutir à une vue d'ensemble du programme de construction, il est donné ici une désignation de chaque type de pavillons édifiés sur chacun des lots du cahier des charges destiné à faire l'objet d'une propriété privée, savoir :

#### **Pavillon type "WIMBLEDON"**

Pavillon édifié sur deux niveaux se composant de :

- au rez-de-chaussée : une entrée, séjour/repas, cuisine, WC,
  - au premier étage : chambre 1 + dressing, chambre 2 + placard, chambre 3 + placard, chambre 4 + placard, lingerie, salle de bains 1, salle de bain 2, WC, dégagements,
- Garage attenant.

#### **Pavillon type "ASCOT"**

Pavillon édifié sur deux niveaux se composant de :

- au rez-de-chaussée : une entrée, WC, cuisine, séjour,
  - à l'étage : chambre 1 + rangement, chambre 2 + rangement, chambre 3 + rangement, chambre 4 + rangement, salle de bains 1, douche, .salle de bains 2, douche, WC, dégagement,
- Garage attenant.

#### **Pavillon type "NEWCASTLE 1 "**

Pavillon édifié sur deux niveaux se composant de :

- au rez-de-chaussée : hall, WC, dégagement, placard, cuisine, séjour/repas, chambre + douche,
  - à l'étage : chambre 1 + dressing, chambre 2 + placard, chambre 3 + placard, chambre 4 + placard, salle de bains 1, salle de bains 2, WC, mezzanine + dégagement,
- Garage attenant.

#### **Pavillon type "OXFORD"**

Pavillon édifié sur deux niveaux se composant de :

- au rez-de-chaussée : une entrée, WC, vestiaire, cuisine, séjour/repas
  - à l'étage : chambre 1 + rangement, chambre 2 + rangement, chambre 3 + rangement, chambre 4 + rangement, salle de bains 1, salle de bains 2, WC,
- Garage attenant, bûcher.

La Société WIMPEY FRANCE a bénéficié d'un Permis de Construire ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Il est précisé que le programme de construction ci-dessus énoncé n'est donné qu'à titre indicatif, la Société WIMPEY FRANCE se réservant le droit de modifier la gamme des types de maisons, ou d'étendre son objet social pour commercialiser les lots viabilisés, sans avoir à rechercher le moindre accord avec les propriétaires des lots vendus.

En conséquence, la Société WIMPEY FRANCE pourra déposer tout dossier tendant à obtenir auprès des autorités administratives les autorisations nécessaires à la modification ou au changement de nature du permis ci-dessus.

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

- Différer la construction des autres maisons ou renoncer définitivement à leur édification dès lors que la maison de l'acquéreur sera réalisée dans les conditions conformes aux conventions intervenues,
- Planter les autres maisons envisagées chacune en un endroit quelconque de la zone prévue pour leur implantation,
- Construire les autres maisons du même type de façon différente du modèle initialement prévu.
- Modifier la configuration des lots restant lui appartenir.

## **2 - TABLEAU DES LOTS**

Les actes de vente pour chacun des lots créés aux termes du présent cahier des charges reproduiront, dans tous leurs détails, la consistance précise de chaque construction, la surface et les références cadastrales de chaque lot.

Le tableau ci-après comprend six colonnes indiquant respectivement :

- |           |   |                                                |
|-----------|---|------------------------------------------------|
| la 1ère   | : | le numéro d'ordre du lot au cahier des charges |
| la 2ème   | : | la désignation du lot                          |
| la 3/4ème | : | les références cadastrales                     |
| la 5ème   | : | la surface                                     |
| la 6ème   | : | l'adresse postale                              |

.../..<sup>1</sup>

## **ARTICLE 8 - DESTINATION DU GROUPE D'HABITATIONS**

Le groupe d'habitations est destiné à recevoir principalement des maisons individuelles, à usage de résidence principales ou secondaires.

Sont en conséquence interdites :

Toutes activités commerciales, artisanales ou professionnelles qu'il s'agisse de fabrication ou de vente.

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

En outre, l'affectation par la Société WIMPEY FRANCE d'une ou plusieurs maisons vendues à usage de bureau de vente ou de maisons modèles ouverts au public est autorisée pendant la durée de la commercialisation du programme, aussi longue puisse être celle-ci et sans que la Société puisse être tenue au paiement d'une quelconque redevance à l' Association Syndicale.

---

<sup>1</sup> Tableau non saisi, voir document papier original.

# **DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS AUX CLOTURES ET AUX JARDINS**

## **ARTICLE 9 - CONSTRUCTION**

La Société WIMPEY FRANCE construit et vend les maisons individuelles édifiées ou à édifier sur les parcelles définies au plan parcellaire qui est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention, soit un total de soixante dix lots conformément aux plans et spécifications approuvés par l'Arrêté du Permis de Construire sus-énoncé, et, le cas échéant, de tous Permis de Construire Modificatifs ou complémentaires à intervenir et les livre à ses acquéreurs après achèvement des ouvrages.

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

Il est interdit par ailleurs de modifier sans autorisation administrative, l'aspect des constructions par adjonction d'éléments, tels que véranda, etc...<sup>1</sup>

Toute demande de modification devra être agréée préalablement par l'Association Syndicale Particulière des propriétaires.

De plus, cette demande devra recevoir l'agrément des services techniques municipaux de la commune de MENNECY, des services concernés de la Direction Départementale de l'Équipement, si ces modifications relevaient de la juridiction du Permis de Construire.

Toutefois, la Société WIMPEY FRANCE se réserve le droit, jusqu'à la vente du dernier lot du groupe d'habitations, d'apporter toutes modifications au programme de constructions prévu, y compris l'adoption d'un nouveau type de pavillon, sans avoir à rechercher le moindre accord avec les propriétaires de lots déjà vendus et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Ces constructions ainsi agrandies, ou modifiées, demeureront soumises aux mêmes règles que les autres constructions.

## **\*\*\*ARTICLE 9BIS – CLOTURAGE**

Suite à l'AGO du 10/02/98, L'Association Syndicale a décidé, la pose de clotures en limites frontales de propriété, et ce sous deux conditions :

- Le grillage sera masqué par une haie végétale frontale.
- L'ensemble ne dépassera pas la hauteur du grillage, c'est à dire un mètre environ.

## **\*\*\*ARTICLE 9TER – ABRIS BOIS**

Lors de l'AGO du 16/01/97, L'Association Syndicale a décidé d'interdire toute édification d'abris de jardin en métal ou en matière plastique.

## **\*\*\*ARTICLE 9QUAT – NORMES ABRIS BOIS**

Suite à l'AGE du 27/05/99, la construction d'abris-bois ou de local à vélo est autorisée, sous réserve que certaines conditions soient respectées :

- Respect du permis de construire rectificatif déposé à la mairie le 29/07/99 ;
- Les abris bois devront être peints aux couleurs indiquées par l'architecte des bâtiments de France. (c-a-d un toit en pente et une teinte analogue au crépi du pavillon)
- Les propriétaires d'abris-bois devront conclure devant notaire avec leur voisin direct une convention dite «de cour commune ». (ce point est devenu obsolète en 2001, après la modification du POS par la ville de Mennechy)

---

<sup>1</sup> Alinéa modifié par les articles 9bis, 9quat et suivants.

- Obligation de déposer en Mairie une déclaration de travaux ou demande de PC appropriés.

### **\*\*\* ARTICLE 9 QUINT – ABRIS BOIS ET COMBLES**

Suite à la révision du POS par la commune de Mennecy en 2007 :

- Le coefficient d'occupation des sols a été augmenté de 0,25 à 0,35, offrant ainsi à tous les propriétaires la possibilité d'aménager les combles.
- La distance aux limites séparatives a été réduite de 4 m à 2,5 m, offrant ainsi le choix aux propriétaires désireux de le faire, de construire des abris bois.

### **ARTICLE 10 - ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS**

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

Compétence est, à cet égard, donnée à l'Association Syndicale du groupe d'habitations pour définir, si elle le juge opportun, la périodicité des opérations d'entretien visées à l'alinéa qui précède ; les dites décisions seront obligatoires

Les conventions éventuellement intervenues entre les propriétaires et leurs locataires, quant aux obligations d'entretien ne déchargent pas les propriétaires dans leur rapports avec tous autres propriétaires et l'Association Syndicale du groupe d'habitations.

Ces dispositions sont prises sans préjudice des prescriptions administratives en matière de ravalement obligatoire.

### **ARTICLE 11 - TRAVAUX INTERIEURS**

Les propriétaires peuvent modifier ainsi qu'ils l'entendent la distribution intérieure de leurs maisons et y procéder à tous travaux qu'ils jugeront opportuns et ce en conformité avec le D.T.U. en vigueur sauf si cela touchait au Gros Oeuvre ou la toiture de la maison.

### **ARTICLE 12 - CLOTURES ET MURS DE SOUTÈNEMENT**

1. La Société WIMPEY FRANCE livre à ses acquéreurs, au titre de ses prestations de venderesse, les clôtures entre, d'une part, chaque parcelle et d'autre part, les propriétés voisines appartenant à des tiers extérieurs au programme immobilier susceptibles de jouxter ladite parcelle et les clôtures séparant entre elles les parcelles.

Ces clôtures sont constituées par un grillage simple torsion plastifié vert, sur une hauteur de 1m maximum.

Elles sont la propriété des divers propriétaires, sur la longueur qui les concerne, définie au plan de masse déposé au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Ces propriétaires sont tenus de maintenir lesdites clôtures en bon état d'entretien.

Ils ont la faculté de planter toute haie vive le long des clôtures dont il vient d'être parlé. Cette haie vive ne peut dépasser la hauteur de 1 mètre.

2. La Société WIMPEY FRANCE livre également à ses acquéreurs, le cas échéant pour tenir compte des contraintes topographiques ou du modelé de l'ensemble, des murs de soutènement définis au plan masse déposé au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

La propriété de ces murs de soutènement est précisée sur le même plan masse. Il est enfin précisé que, lorsqu'un mur de soutènement n'appartient pas, conformément au plan masse, au propriétaire du fond dont les terres sont retenues, le propriétaire de ce mur devra néanmoins assumer seul l'entretien dudit mur ou, s'il souhaite le démolir, il devra réaliser en remplacement un talus, de sorte que l'altimétrie du terrain mitoyen n'en soit pas affectée.



Les clôtures en maçonnerie ou murs bahuts sont interdites. Dans tous les cas de figure, seules sont admises les clôtures en grillage plastifié vert à maille carrée. Les portails ou portillons métalliques sont interdits seules sont admises les menuiseries de clôtures en bois ou en PVC constitués de lattes verticales ajourées sans soubassement plein.

## **ARTICLE 13 - 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 à l'article 12, pour les clôtures par haies vives, 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.
  - 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 § 2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux arbres existants au jour de l'établissement du présent cahier des charges, ni aux arbres plantés par le promoteur suivant les obligations du Permis de Construire.

Ces arbres devront être conservés, et en cas de mort ou d'abattage nécessaire pour cause de vétusté ou danger, ils devront être remplacés par le propriétaire de la parcelle sur laquelle ils ont été implantés, par un arbre de même essence, mais en respectant les dispositions ci-dessus prévues.

Les jardins doivent être constamment maintenus en bon état d'entretien. (Cette obligation s'applique également aux parties privatives de jardin comprises entre la clôture et le domaine public).

Les fouilles sont interdites dans les jardins, si ce n'est pour la construction elle-même et à condition de remettre le terrain en état (et en particulier de rétablir les écoulements et les réseaux).

Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement de l'eau de ruissellement, et plus spécialement, il est interdit d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fonds supérieur ou adjacent. Les propriétaires ou occupants ne pourront modifier le tracé des noues lors de l'aménagement de leur terrain.

4. Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot, et ne peut se prévaloir en cas de dommages, d'aucune cause d'exonération, notamment, vétusté, orage, foudre, tempête... Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer s'il en est la cause.
5. Chaque propriétaire déclare accepter le modèle du terrain.

## **ARTICLE 14 - MANQUEMENTS AUX OBLIGATIONS D'ENTRETIEN**

En cas de manquement aux obligations d'entretien des constructions, des clôtures et des espaces non construits (jardins), l'Association Syndicale Particulière pourra mettre en demeure le propriétaire défaillant, par lettre recommandée avec avis de réception, lui enjoignant un délai convenable d'exécution de cet entretien.

A défaut de satisfaction, l'Association Syndicale Particulière prendra souverainement les mesures nécessaires pour faire réaliser les travaux, aux frais avancés de l'Association Syndicale, à charge de recouvrer la dépense contre le propriétaire concerné.

# **DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS**

## **ARTICLE 15 – ENUMERATION DES EQUIPEMENTS COMMUNS**

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

1. Les voies de desserte, ensemble sol, chaussées, trottoirs, chemins piétonniers, éclairage extérieur qui ne seront pas du domaine public de la commune de MENNECY.
2. Les canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales qui ne seront pas du domaine public de la Commune de MENNECY ou propriété des Services concessionnaires situées dans les voies de desserte, espaces verts, chemins piétonniers.
3. Le réseau de télédistribution éventuel.
4. Ceux des réseaux et canalisations et ouvrages servant à la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité et de téléphone qui ne sont pas la propriété des services de distribution publics ou privés et qui ne se trouvent pas compris entre le branchement ou les compteurs particuliers de chaque propriétaire et sa maison.

## **ARTICLE 16 - PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COMMUNS**

Les éléments d'équipements communs ci-dessus énumérés à l'article 15 qui précède formeront un ensemble qui sera affecté indistinctement à l'utilité de tous les fonds compris dans l'ensemble immobilier.

Ils seront réalisés par le Constructeur et entretenus par l'Association Syndicale dont font partie de plein droit tous les propriétaires dudit groupe d'habitations.

Tous ces équipements communs appartiendront à l'Association Syndicale Libre, aux termes de l'acte de transfert au profit de l'Association Syndicale, dont la signature pourra se faire dès que la Société réalisatrice aura réalisé une vente sans condition suspensive.

L'Association Syndicale sera, par le seul fait de l'apport des parties communes à son profit, subrogée dans tous les droits et actions du Promoteur/Constructeur, précédent propriétaire, à l'encontre de tous les entrepreneurs et les fera valoir directement à ses frais, risques et périls.

## **ARTICLE 17 – CONTRIBUTIONS ET REPARTITION DES CHARGES**

1. Les propriétaires ou occupants acquitteront les contributions et charges de toutes natures auxquelles leurs lots peuvent être assujettis à compter de la signature de l'acte notarié d'acquisition, de manière que le constructeur ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet, à l'exception des charges afférentes à l'Association Syndicale Libre Particulière qui sont exigibles conformément au § 2 ci-dessous.
2. 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, le cas échéant, été opéré au bénéfice de l'Association Syndicale Particulière et ce, dès la mise à disposition de l'habitation.
3. La répartition de la charge définie au § 2 ci-dessus est faite, à raison d'une unité par maison de la manière suivante :
  - a) Entre tous les propriétaires, en ce compris la Société réalisatrice quant aux parcelles non encore vendues, hormis dans le cas ci-après exposé au paragraphe 5.

- b) En fonction du nombre de lots possédés par chacun d'eux, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de volume construit ou d'usage de la construction, non plus que le fait que des parcelles ne soient pas encore construites.
4. Toute aggravation des charges d'entretien, du fait de l'un des propriétaires, a pour effet d'obliger ce dernier à payer l'excédent de charges correspondant.
- Cette disposition s'applique notamment aux dégradations de voies ou de réseaux d'assainissement consécutives à l'exécution des travaux de construction engagés tant par les acquéreurs que par la Société WIMPEY FRANCE réalisatrice du groupe d'habitations et aux charrois que cette exécution rend nécessaire.
5. A partir du moment où les maisons auront toutes été achevées, le Constructeur ne participera plus aux charges de l'Association Syndicale, puisqu'il n'utilisera plus les voies et les équipements communs à titre de propriétaire des lots non vendus . Dès lors la répartition des frais et charges se fera entre les lots vendus exclusivement.

## **ARTICLE 17BIS –DE L'USAGE DES ESPACES COMMUNS**

Chaque Acquéreur devra se référer en ce qui concerne l'usage des espaces communs aux Statuts de l'Association Syndicale Libre Particulière de l'ensemble immobilier "Les Demeures de Mennecey".

# **DISPOSITIONS AFFERENTES AUX SUBDIVISIONS ET REUNIONS DE PARCELLES**

## **ARTICLE 18 –SUBDIVISION DE PARCELLES**

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

## **ARTICLE 19 - REUNION DE PARCELLE**

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

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

La réunion de parcelles ne modifie pas la contribution initiale à l'Association Syndicale.

## **DISPOSITIONS DIVERSES**

### **ARTICLE 20 – RADIO/TELEVISION**

Le Constructeur réalisera, le cas échéant, au titre des équipements communs, l'installation d'une antenne collective de réception et d'un réseau souterrain de liaison aux pavillons.

Corrélativement, toute installation d'antennes extérieures sur les toitures ou les murs extérieurs est formellement interdite.

Les antennes individuelles pour la réception par satellite sont autorisées à même le sol et en partie arrière de parcelles, mais sont interdites en élévation sur les constructions ou sur supports.

Les propriétaires assumeront la charge d'entretien, de réparation, de remplacement s'il y a lieu, de leurs installations privées.

Dans le cas de l'installation d'une antenne collective de réception, la charge d'entretien de réparation et de remplacement ressortit à l'Association Syndicale Particulière.

Les propriétaires disposant d'antennes individuelles pour la réception par satellite, ne sont cependant pas exonérés des charges de télédistribution.

### **ARTICLE 21 – SECHAGE DU LINGE**

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, 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 situé 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, le séchage du linge devant être fait sur un séchoir mobile et qui sera entreposé dans le garage.

### **ARTICLE 22 -AFF1CHAGE**

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 "chantiers",
- c) Pour les panneaux dits "professionnels" qui ne devront pas dépasser un format de 30 cm x 20 cm,
- d) Pour les panneaux de vente apposé par la Société WMPEY FRANCE.

### **ARTICLE 23 - BRUITS**

L'usage des appareils ménagers, de radio, de télévision, d'instruments de musique et d'outillage, de véhicules à moteur est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Il en est de même pour les instruments nécessaires à l'entretien des jardins. Les tondeuses et taille-haies ne pourront être utilisés que du lundi au vendredi de 9 heures à 18 heures et le samedi de 14 heures à 18 heures, à l'exclusion de tout autre jour, sauf si les arrêtés municipaux en vigueur stipulent des horaires différents. <sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Ce qui est le cas : voir arrêtés municipaux.

## **ARTICLE 24 – ASSURANCES / CONTRATS DIVERS**

Chaque propriétaire ou occupant devra obligatoirement avoir une assurance multirisques garantissant son habitation au jour de la remise des clés.

L'Association Syndicale assurera, quant à elle, toutes les parties communes dont elle a l'obligation d'entretien.

Chaque occupant ou propriétaire devra, en outre, faire son affaire personnelle des divers contrats à passer (eau, électricité, télédistribution, etc...).

## **ARTICLE 25 – GARANTIE**

Les ventes seront faites sous les conditions ordinaires et de droit en la matière.

## **ARTICLE 26 - APPLICATION**

La signature des actes de vente entraînera adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges, ainsi qu'aux statuts de l'Association Syndicale Libre Particulière qui feront foi, tant entre le Promoteur Constructeur et l'Acquéreur, qu'entre tous les Acquéreurs successifs. A cet effet, elles devront obligatoirement être rapportées dans tout acte translatif ou locatif des maisons.

Le cahier des charges pourra être modifié par délibération de l'Association Syndicale du groupe d'habitations prise, conformément aux conditions de quorum et de majorité prévues aux statuts de la dite Association.

## **ARTICLE 27 -ANIMAUX**

Les animaux, même domestiques, malpropres, de nature bruyante, désagréables ou nuisibles sont interdits.

Les animaux tolérés ne pourront errer seuls et ne devront jamais donner lieu à réclamation justifiée de la part d'un propriétaire. Ils devront être tenus obligatoirement en laisse sur les parties à usage collectif.

Tous dégâts, dégradations, préjudices, sont à la charge des propriétaires de ces animaux

## **ARTICLE 28 -PLAQUES DE RUES**

Les propriétaires de chaque lot seront tenus, sans indemnité, de souffrir, sur les constructions ou en limite de lot, l'apposition de tous signes extérieurs du nom de la voie, du numéro de la propriété et de tous autres éléments de mobilier urbain d'utilité commune.

## **ARTICLE 29 - RAMASSAGE DES ORDURES MENAGERES**

La collecte des ordures ménagères s'effectuera conformément aux règlements et usages municipaux. Les sacs plastiques contenant les ordures ménagères seront collectés par les services municipaux. S'il est prévu des containers communs, ils seront acquis et entretenus par l' Association Syndicale Libre soit Particulière soit Générale.

Si les règlements communaux imposent la collecte par containers à la charge des propriétaires, ceux-ci devront les acquérir et les entretenir.

## **ARTICLE 30 - CIRCULATION / PARKING**

La vitesse maximale est limitée à trente kilomètres/heure sur toutes les voies de circulation, sauf réglementation plus contraignante des autorités locales.

Les propriétaires, locataires ou occupants veilleront à ce que le transporteur chargé de leur emménagement, de leur déménagement ou, de façon plus générale, du transport ou de la livraison de meubles ou d'objets quelconques, soit bien assuré pour le cas de détérioration d'une partie à usage collectif ou du lot d'un autre propriétaire.

Sur les parties à usage collectif et sur la marge de reculement des clôtures, il ne pourra y être stationné aucun véhicule, caravane, remorque, canot, ni déposé en permanence aucun objet de caractère encombrant, sauf aux emplacements prévus par le promoteur à cet effet pour les voitures.

Les voies devront toujours être tenues en parfait état de propreté sur tout leurs parcours ; il ne pourra, sous aucun prétexte, y être fait aucun dépôt d'immondices, détritiques ou objets quelconques.

Chaque acquéreur devra notamment, constamment assurer l'exécution de cette clause au droit de sa propriété et en particulier dans la marge de reculement des clôtures.

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 ou d'une bordure, 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.

## **ARTICLE 31-. CONSERVATION ET ENTRETIEN DES ESPACES COMMUNS**

Les espaces libres communs du groupe d'habitations 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 bonne utilisation.
- Il est interdit de cueillir les fleurs et de couper les branches d'arbres, d'abattre les arbres ou de graver les inscriptions sur leur écorce ou sur les murs.
- Il est interdit de procéder au lavage ou à la vidange des 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.
- 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'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 de fait de sa famille, de ses animaux, de son personnel, de personnes se rendant chez lui, ou du fait de son locataire. Il est également responsable des dégradations causées par les véhicules se rendant chez lui, que ces dégradations soit dues à des causes accidentelles, ou à des fuites de liquides.

## **ARTICLE 32 - LIVRAISONS**

Les livraisons devront être faites, sans contrevenir au caractère de l'occupation. En conséquence, les camions de déménagement et de livraison sont interdits sauf lors de l'aménagement de la maison.

Il ne devra être introduit dans l'ensemble immobilier aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

### **ARTICLE 33- TRANSFORMATEUR**

L'ensemble des propriétaires ou occupants des lots devront respecter les conventions passées ou à passer avec l'Electricité de France.

### **ARTICLE 34 - BUREAU DE VENTE ET LOGEMENT TEMOIN**

Un certain nombre de logements et emplacements de parkings sont provisoirement réservés par le promoteur à ses besoins de commercialisation. Un libre accès aux véhicules et aux visiteurs est reconnu de ce fait de plein droit sans que les propriétaires ou occupants présents puissent invoquer un quelconque trouble de jouissance. Il en est de même pour tous les panneaux publicitaires implantés par la société WIMPEY FRANCE pour la commercialisation de ses produits. La zone de vente peut être modifiée à l'intérieur de l'ensemble immobilier par rapport à sa présentation actuelle, sans qu'aucune partie ne puisse prétendre à des troubles de jouissance. Cette zone de vente pourra être utilisée pour la commercialisation de programmes autres que celui objet du présent cahier des charges.

### **ARTICLE 35 – BOITES AUX LETTRES**

Chaque parcelle aura l'attribution d'une boîte à lettre conforme aux normes de la Poste et installée sous le contrôle de celle-ci.

Au cas où l'administration de la Poste ou d'autres autorités compétentes demanderaient une modification de l'installation de boîte aux lettres en limite de lots ou en ensembles regroupés, cette installation serait faite par chaque propriétaire ou par l'ensemble des propriétaires concernés à leurs frais.

### **ARTICLE 36 – MUTATION DE PROPRIETE**

Tout propriétaire pourra aliéner les parties privées lui appartenant ; notification doit en être faite sans délai à l'Association Syndicale.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droits devront, dans le délai de deux mois du décès, justifier à l'Association Syndicale de leur qualité héréditaire par une lettre du notaire chargé du règlement de succession. En cas de cessation d'indivision, le Conseil Syndical devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du notaire.

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, devront être notifiés, sans délai, à l'Association Syndicale, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'Avocat qui a obtenu la décision judiciaire.

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

Chaque membre s'engage, en cas de mutation, à imposer à ses ayants droit au ayant cause l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'Association.

Il est tenu de faire connaître au Président de l'Association Syndicale, quinze jours au plus tard après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété, faute de quoi, il reste personnellement engagé envers l'Association. Celle-ci pourrait faire opposition au paiement du prix dans les termes de l'Article 20 de la loi n °60.557 du 10 juillet 1965.

Ledit cahier des charges et les Statuts de l'Association Syndicale Libre Particulière seront annexés à l'acte, ou y seront référencés.



Pour toute mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau propriétaire est tenu, vis à vis du Président de l'Association Syndicale, au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou affectés antérieurement à la mutation. L'ancien propriétaire est tenu, vis à vis du Président de l'Association Syndicale, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à l'Association Syndicale.

Les garages ne peuvent être aliénés séparément de la maison ou du local d'habitation dont ils dépendent.

Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable à l'Association Syndicale ayant fait l'opposition dans ledit délai.

Lorsque l'Association Syndicale ne donne pas cette indication dans le délai qui lui est imparti, le nouveau propriétaire n'est pas responsable du montant de ces appels de fonds impayés.

A défaut de notification de la mutation, l'ancien et le nouveau propriétaire sont solidairement responsables du paiement de toutes sommes mises en recouvrement avant la mutation.

Il en sera de même au cas où le prix de vente est payé hors la vue du notaire, au cas de donation et au cas de charges hypothécaires ou privilégiées supérieures au prix de cession.

En vue de l'information des parties, le Président de l'Association Syndicale peut être requis de délivrer un état daté indiquant d'une manière même approximative, l'état prévisionnel des comptes du cédant.

## **ARTICLE 37 – LOCATION**

Indépendamment de la réglementation propre aux prêts obtenus par les propriétaires, ceux-ci pourront louer leurs locaux, mais resteront responsables du respect par leurs locataires ou sous-locataires des conditions du présent cahier des charges.

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, 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 tout cas, les propriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de ces obligations.