

**ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE**

**DU**

**DOMAINE DE MONTMELIAN**

**(ASLDM)**

**95470 SAINT WITZ**

# **CAHIER DES CHARGES**

**(Ordonnance n° 2004-632 du 01<sup>er</sup> Juillet 2004)  
modifiée par la loi n° 2006-11 du 05 Janvier 2006**

**(Décret d'application n° 2006-504 du 03 Mai 2006)**

# CAHIER DES CHARGES

DE

L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE du DOMAINE DE MONTMELIAN (ASLDM)

## SOMMAIRE

### CHAPITRE I - GENERALITES

- ARTICLE 1 - Objet du Cahier des Charges
- ARTICLE 2 - Force obligatoire du Présent Cahier des Charges
- ARTICLE 3 - Désignation de l'ensemble immobilier du Domaine de Montmélian
- ARTICLE 4 - Origines de propriété
- ARTICLE 5 - Acceptation du plan parcellaire et de la voirie
- ARTICLE 6 - Servitudes
- ARTICLE 7 - Destination de l'ensemble immobilier

### CHAPITRE II - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS, AUX CLÔTURES, AUX JARDINS ET AUX ANTENNES (ou VOIES D'ACCES) PRIVATIVES

- ARTICLE 8 - Projets de Constructions Additionnelles
- ARTICLE 9 - Entretien des maisons et des constructions additionnelles
- ARTICLE 10 - Travaux intérieurs
- ARTICLE 11 - Murs et Clôtures
- ARTICLE 12 - Entretien des Jardins et Plantations
- ARTICLE 13 - Entretien des Antennes (ou Voies d'Accès) privées

### CHAPITRE III - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX BIENS ET EQUIPEMENTS COMMUNS

- ARTICLE 14 - Enumération des biens et équipements communs
- ARTICLE 15 - Origine de Propriété des biens et équipements communs
- ARTICLE 16 - Entretien et Amélioration des biens et équipements communs
- ARTICLE 17 - Charges Nouvelles

### CHAPITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

- ARTICLE 18 - Abords des maisons
- ARTICLE 19 - Véhicules et Stationnement
- ARTICLE 20 - Trottoirs et caniveaux
- ARTICLE 21 - Antennes (ou voies d'accès) privées
- ARTICLE 22 - Décharges et dépôts
- ARTICLE 23 - Poubelles, ordures ménagères, encombrants et végétaux
- ARTICLE 24 - Chantiers et travaux
- ARTICLE 25 - Affichage et Publicités
- ARTICLE 26 - Nuisances sonores
- ARTICLE 27 - Animaux
- ARTICLE 28 - Séchage et Etendage du linge

# **LISTE DES ANNEXES**

## **Au Cahier des Charges**

**Annexe A** : *Définitions des « Cas Standard » et « Cas non-standard »*

**Annexe B** : *Schéma d'instruction des dossiers par le Syndicat de l'ASLDM*

**Annexe C** : *Liste des documents constitutifs des dossiers de demande de construction additionnelle*

**Annexe D** : *Nuancier RAL des teintes autorisées pour les peintures et enduits extérieurs des portes, volets et persiennes*

**Annexe E** : *Nuancier RAL des teintes autorisées pour les peintures et enduits extérieurs des murs et crépis*

**Annexe F** : *Liste des essences préconisées pour la constitution de haies végétales*

**Annexe G** : *Plans initiaux des 9 types de maisons livrées à l'origine par la société BREGUET*

**Annexe H** : *Glossaire*

## **CHAPITRE I**

### **GENERALITES**

#### **ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES**

- 1-1.** Les règles posées dans le présent Cahier des Charges sont des règles d'intérêt privé.
- 1-2.** Le présent Cahier des Charges a pour objet :
- a) de fixer les règles de caractère privé de l'ensemble immobilier situé sur la commune de SAINT WITZ, Val d'Oise au lieu dit: « LE DOMAINE DE MONTMELIAN ».
  - b) définir les charges, obligations, droits, servitudes réciproques et perpétuelles établies au profit et à la charge des différents lots de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné.

#### **ARTICLE 2 - FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT CAHIER DES CHARGES**

- 2-1.** Les règles d'intérêt général, telles que prévues au présent Cahier des Charges s'imposeront:
- a) dans les rapports de l'Association Syndicale Libre du Domaine de Montmélian (ci-après dénommée « ASLDM ») et de tout propriétaire ou acquéreur d'un des lots de l'ensemble immobilier.
  - b) dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce sans limitation de durée, conformément aux stipulations de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> Juillet 2004 modifiée par la loi n° 2006-11 du 5 Janvier 2006, promulguée par le décret d'application n° 2006-504 du 3 Mai 2006 qui régit l'ASLDM.
- 2-2.** 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 de l'ensemble immobilier.
- 2-3.** Toute acquisition nouvelle d'un lot de l'ensemble immobilier précité, sera par extension soumise au présent Cahier des Charges, après accomplissement des formalités requises par la loi.
- 2-4.** Le respect des règles du présent Cahier des Charges est assuré par les Membres du Syndicat élus par l'ASLDM en Assemblée Générale, ou par son Président en sa qualité de représentant de l'ASLDM, dans les conditions définies dans les articles 10 et 17.3. des statuts de l'ASLDM .
- 2-5.** Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'ASLDM ou de son Syndicat.
- 2-6.** Tout propriétaire peut exiger de tout autre propriétaire, soit directement soit par le Syndicat de l'ASLDM, l'exécution de l'un ou plusieurs des articles du présent Cahier des Charges et auquel celui-ci aurait contrevenu.
- 2-7.** Toutefois, tout litige d'ordre privé entre propriétaires doit se vider directement entre eux, sans que jamais et sous aucun prétexte, l'ASLDM ou un des Membres élus de son Syndicat ne puisse être mis en cause, que ce soit pénalement ou financièrement.
- 2-8.** En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance du lieu où est situé l'ensemble immobilier est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et pour allouer tous dommages et intérêts.

#### **ARTICLE 3 - DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DU DOMAINE DE MONTMELIAN**

- 3-1.** Le périmètre de l'ensemble immobilier du Domaine de Montmélian se compose de:
- a) 390 lots individuels (terrains + maison) situés sur le territoire de la commune de Saint Witz, Val d'Oise (95470), d'une superficie totale d'environ 65 hectares.
  - b) terrains, biens et équipements communs appartenant pour 1/390 à chacun des propriétaires des lots individuels.
- 3-2.** Le plan périmétral, la liste des lots individuels composant cet ensemble immobilier ainsi que la liste des biens, terrains et équipements communs font l'objet des Annexes 1, 2 et 3 des Statuts de l'ASLDM.
- 3-3.** Une rétrocession des réseaux et voies publiques a été concédée au franc symbolique à la municipalité de Saint Witz selon un acte de vente reçu les 6 et 14 Juin 1985 en l'étude de Maître FIXOIS, Notaire à LOUVRES (95),. Résidence du Parc, 25 Rue du Docteur Paul Bruel.

#### **ARTICLE 4 - ORIGINES DE PROPRIETE**

- 4-1. L'origine de propriété de l'ensemble immobilier du Domaine de Montmélian a été établie lors du dépôt de la Convention initiale entre la commune de Saint Witz et la société BREGUET, constituée pour l'occasion en SCI (Société Civile Immobilière) aux rangs des minutes de Maître FIXOIS, Notaire à LOUVRES (95). Cette convention a été signée le 21 Novembre 1973.
- 4-2. Deux permis de construire numérotés 5/55 et 255/0, pour deux tranches d'habitations, respectivement pour 286 et 104 maisons individuelles, ont été accordés les 27 Juillet 1976 et 9 Août 1977.
- 4-3. Les premiers Statuts et le Cahier des Charges initial ont été déposés aux rangs des minutes de Maître FIXOIS, Notaire à LOUVRES (95) le 17 Septembre 1976, lors de la création de la 1<sup>ère</sup> Association Syndicale Libre (régie par la loi du 21 Juin 1865, modifiée et abrogée par l'Ordonnance n° 2004-632 du 1er Juillet 2004, elle-même modifiée par la loi n° 2006-11 du 5 Janvier 2006, et promulguée par le décret d'application n° 2006-504 du 3 Mai 2006). Ces documents ont été publiés dans les Bulletins d'Informations Administratives du Val d'Oise n° 13 et 14 les 15 et 31 Juillet 1977.
- 4-4. La division du terrain constituant l'assiette de l'ensemble immobilier du Domaine de Montmélian a été déposée aux rangs des minutes de l'étude de Maître FIXOIS, à LOUVRES (95) les 17 Septembre 1976 et 22 Décembre 1977 pour les 390 lots individuels, le 14 Juin 1985 en ce qui concerne les biens, terrains et équipements communs et les 6 et 14 Juin 1985 en ce qui concerne les parcelles rétrocédées à la municipalité de Saint Witz.

#### **ARTICLE 5 - ACCEPTATION DU PLAN PARCELLAIRE ET DE LA VOIRIE**

- 5-1. Tout acquéreur d'un ou plusieurs lots accepte leur forme et contenance telles qu'elles figurent au plan parcellaire déposé au rang des minutes de Maître FIXOIS (*Annexe 1 des Statuts de l'ASLDM*).
- 5-2. Toute subdivision de parcelle est interdite, même par suite de partage successoral, matrimonial ou social.
- 5-3. La réunion de deux parcelles dans la même main est libre et peut être réalisée sans formalité ni autorisation. Toutefois, cette réunion ne confère pas pour autant au propriétaire la faculté de modifier l'aspect extérieur des maisons établies sur ces parcelles, sauf à respecter les prescriptions énoncées dans l'article 8.
- 5-4. Il s'engage à n'élever aucune réclamation en cas de modification des formes et des surfaces des autres lots que le sien, dans le cas où des modifications pourraient être apportées à la voirie, à la viabilité, en accord avec les autorités municipales et préfectorales qualifiées, sur l'initiative d'un propriétaire, de toute association de propriétaires ou de l'ASLDM, ainsi que dans le cas où des modifications pourraient se révéler nécessaires dans l'implantation des immeubles.

#### **ARTICLE 6 - SERVITUDES**

- 6.1. Tout propriétaire d'un immeuble inclus dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires doit, en cas de mutation de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitudes. Il doit également informer un éventuel locataire de cette inclusion et de ces servitudes.
- 6.2. Le Président de l'ASLDM tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'ensemble immobilier. A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'association lui est notifiée par le notaire qui en fait le constat, conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi du 65-557 du 10 Juillet 1965.
- 6.3. Le (ou les) notaire(s) en charge de la mutation devront veiller à ce que soient consignés, sur l'acte de vente, l'existence et la nature de ces servitudes.

#### **6-A. Servitudes de droit privé**

- 6-A-1.** Les acquéreurs souffriront des servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, sauf à profiter de celles actives s'il en existe à leurs risques et périls, qui seront tenues pour existantes et licites car valablement créées, sans recours contre l'ASLDM.
- 6-A-2.** A cet égard, cette dernière déclare, qu'à sa connaissance, il n'a été créé aucune servitude en dehors des propres servitudes du groupe d'habitations dont il s'agit.
- 6-A-3.** Si des servitudes se révélaient ultérieurement, l'ASLDM ne pourrait être tenue pour responsable.
- 6-A-4.** L'ASLDM sera seule juge de la nature, de l'opportunité ainsi que de l'époque des travaux à entreprendre de ce chef.
- 6-A-5.** En conséquence, tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre accès et ne pourra jamais s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour une vérification ou une réparation étant entendu que lesdits travaux devront être effectués dans les lieux remis en état, sauf le gazon et les plantations, dans les plus brefs délais.
- 6-A-6.** Toute subdivision d'un lot est interdite, même dans le cas d'une indivision.
- 6-A-7.** Les co-indivisaires ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour déroger à cette règle.

#### **6-B. Servitudes de droit administratif**

- 6-B-1.** Chaque lot de l'ensemble immobilier devra souffrir les servitudes de passage, d'entretien et de réfection, de toutes canalisations souterraines [eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, gaz, téléphone, télévision, etc., laquelle énumération n'étant pas limitative] qui pourront être utiles à l'un ou à l'autre des lots.
- 6-B-2.** Les plantations d'arbres, arbrisseaux ou arbustes ne pourront en aucun cas être effectuées sur les réseaux éventuellement existants sur les lots considérés.
- 6-B-3.** 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.

#### **6-C. Servitudes « non aedificandi » (non constructibilité)**

- 6-C-1.** Certaines parties de l'ensemble immobilier sont frappées de servitudes « non aedificandi » réciproques et perpétuelles.

Sont notamment grevés par ces servitudes :

- a) Les parties non réservées à la construction de lots individuels,
- b) Les terrains communs non réservés à la construction,
- c) Le sol des voies,
- d) Les espaces verts et sportifs, sous réserve d'éléments tels que transformateurs, antennes de télévision éclairage public, etc.

- 6-C-2.** 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'ASLDM, à l'exclusion toutefois de la partie verte de l'emprise de la voie dont l'entretien sera assumé par les propriétaires contigus.

#### **6-D. Servitudes liées aux murs de soutènement**

- 6-D-1.** Les murs de soutènement de certains lots font partie intégrante dudit lot, qu'ils soient en limite ou à l'intérieur de celui-ci et comme tels, sont la propriété exclusive du propriétaire, qui devra en conséquence en assurer l'entretien et éventuellement la réfection.

**6-E. Servitudes liées aux antennes (ou voies d'accès) privées**

- 6-E-1.** Le sol de chacune des voies d'accès de chacun des petits groupes d'habitations dépendant de l'ensemble immobilier du Domaine de Montmélian sera affecté à perpétuité à l'usage de rue et au seul profit des acquéreurs des lots de chaque petit groupe d'habitations que chacune de ces voies dessert, ainsi qu'à leurs locataires, visiteurs fournisseurs ou personnes à leur service.
- 6-E-2.** Le sol de chacune de ces voies d'accès appartiendra à chaque acquéreur des lots du petit groupe d'habitations qu'elle dessert, au prorata des millièmes indivis de propriété affectés au lot que cet acquéreur aura acheté, le tout selon les indications du plan demeuré annexé.
- 6-E-3.** 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.
- 6-E-4.** Sur le sol de chaque voie d'accès appartenant aux acquéreurs des lots qu'elle dessert, seuls lesdits acquéreurs ou leurs représentants auront les droits de jour, vue et issue comme sur une voie publique, à l'exclusion des acquéreurs des autres lots de l'ensemble immobilier n'ayant pas d'accès sur la voie considérée.

**ARTICLE 7 - DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

L'ensemble immobilier du Domaine de Montmélian est composé de différents lots destinés à recevoir principalement des maisons individuelles à usage de résidence principale ou secondaire.

Ces maisons sont de 9 types différents dont les plans et descriptions sont fournis données à titre indicatif dans l'**Annexe G** et correspondent au type initialement livré par la société BREGUET. Dans certains cas, les maisons actuelles peuvent présenter des modifications significatives.

- Lot type ACAJOU
- Lot type BOUGAINVILLEE
- Lot type CYTISE
- Lot type FRENE
- Lot type HETRE
- Lot type ORANGER
- Lot type PERVENCHE
- Lot type SEQUOIA
- Lot type TILLEUL

## CHAPITRE II

### **DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS, AUX CLÔTURES, AUX JARDINS ET AUX ANTENNES (ou VOIES D'ACCES) PRIVATIVES**

#### **ARTICLE 8 - PROJETS DE CONSTRUCTIONS ADDITIONNELLES**

Afin que soit respectée et conservée dans l'avenir l'harmonie du Domaine de Montmélian, tous les Membres de l'ASLDM doivent se conformer aux règles suivantes:

- 8-1. Il est formellement interdit à tout propriétaire d'édifier une construction complémentaire ou additionnelle, de caractère définitif ou provisoire, quels qu'en soient l'emplacement sur le lot, les dimensions, le matériau utilisé ou l'usage prévu, sans avoir préalablement obtenu un accord soit du Syndicat de l'ASLDM, soit de l'assemblée générale de l'ASLDM et ceci, même s'il y était autorisé par l'administration compétente, ou encore s'il était dispensé de solliciter aucune autorisation par la réglementation en vigueur.
- 8-2. Les projets de construction additionnelles sont examinés par le Syndicat de l'ASLDM en suivant les règles définies ci-après :
  - a) Il est défini des «Cas Standard» et des «Cas non-Standard» dont les définitions et critères d'évaluation sont annexés au présent Cahier des Charges. (**Annexe A**)
  - b) Les «Cas Standard» sont du ressort et de la décision du Syndicat.
  - c) Les «Cas non-Standard» pourront, sur décision du Syndicat, être soumis au vote des membres de l'ASLDM en Assemblée Générale, par décision prise à la majorité simple, après étude et avis motivé notifié au demandeur par lettre recommandée avec avis de réception aux frais de l'ASLDM.
- 8-3. Tout projet de construction additionnelle doit faire l'objet de la constitution d'un dossier déposé au secrétariat de l'ASLDM qui le fera suivre aux membres du Syndicat pour étude et avis. Une liste des documents constitutifs de ce dossier est annexée au présent Cahier des Charges (**Annexe B**)
- 8-4. Le Syndicat de l'ASLDM instruit les dossiers concernant les projets de construction additionnelle suivant le schéma d'instruction annexé au présent Cahier des charges (**Annexe C**)
- 8-5. Tout propriétaire désirant apporter une modification à l'aspect extérieur de son lot (maison, jardin ou terrain), doit se conformer aux nuanciers annexés au Présent Cahier des charges (**Annexes D et E**)
- 8-6. En cas de destruction totale ou partielle de la construction existante, le propriétaire devra, s'il décide de réparer ou de reconstruire, le faire «à l'identique» et sans apporter à l'aspect extérieur initial aucune modification. Seules sont autorisées les couleurs mentionnées dans les nuanciers qui sont annexés au présent Cahier des Charges (**Annexes D et E**).
- 8-7. Toute construction, additionnelle ou non, élevée dans l'ensemble immobilier du Domaine de Montmélian ne peut être affectée qu'à l'habitation bourgeoise.
- 8-8. Toutefois, l'exercice de professions libérales est autorisé sous les conditions suivantes:
  - a) Les locaux destinés à cette activité ne doivent pas excéder la moitié de la surface habitable.
  - b) L'activité exercée ne doit en aucune manière causer la moindre gêne ni nuisance au voisinage, ni par le bruit, ni par une circulation trop active.

#### **ARTICLE 9 - ENTRETIEN DES MAISONS ET DES CONSTRUCTIONS ADDITIONNELLES**

- 9-1. Chaque propriétaire d'une maison édifée sur un lot individuel est tenu de la maintenir en bon état extérieur. A cet effet, il se doit d'en assurer l'entretien et de procéder lorsqu'il sera nécessaire à la réfection des menuiseries extérieures, ainsi que des peintures, vernis ou enduits extérieurs.
- 9-2. Il est recommandé que les peintures, vernis et enduits des portes extérieures, volets et persiennes soient refaits tous les trois ans. Cette réfection des peintures, vernis ou enduits extérieurs doit être faite à l'identique, en se conformant au choix des couleurs listées dans le nuancier approprié et annexé au présent Cahier des Charges (**Annexe D**).
- 9-3. Il est recommandé que le ravalement des murs extérieurs soit effectué tous les dix ans. Cette réfection des peintures, enduits ou crépis extérieurs doit être faite à l'identique, en se conformant au choix des couleurs listées dans le nuancier approprié et annexé au présent Cahier des Charges (**Annexe E**).

- 9-4.** Les dispositions des articles précédents (9-1, 9-2 et 9-3) s'appliquent également à toute construction additionnelle, quand elle existe.
- 9-5.** Compétence est donnée au Syndicat de l'ASLDM pour imposer à un propriétaire, s'il le juge nécessaire au maintien de l'harmonie du Domaine, la réalisation des travaux d'entretien considérés en 9-1., 9-2., et 9-3.

#### **ARTICLE 10 - TRAVAUX INTERIEURS**

- 10-1.** Les propriétaires peuvent modifier comme ils l'entendent la distribution intérieure de leur maison et y procéder à tous travaux qu'ils jugeront opportuns.
- 10-2.** Dans le cas où ces travaux viendraient à modifier, de quelque manière que ce soit, l'aspect extérieur du lot considéré, ils seraient dès lors considérés comme une construction additionnelle et le propriétaire devra se conformer aux prescriptions de l'article 8 ci-dessus.

#### **ARTICLE 11 - MURS ET CLOTURES**

- 11-1.** Aucun mur de clôture ni palissade, quel que soit le matériau utilisé, ne peut être édifié.
- 11-2.** Cependant, il sera possible de clore, en élevant sur les limites parcellaires, de simples haies végétales dont la liste des essences préconisées est annexée au présent Cahier des Charges (**Annexe F**).
- 11-3.** Ces haies végétales ne doivent pas dépasser 2,00 m de hauteur Elles doivent être taillées régulièrement aux époques d'usage.
- 11-4.** En cas de violation des obligations définies à l'article 11-3., et dans la mesure où cette violation affecterait l'harmonie de l'ensemble immobilier, le Syndicat de l'ASLDM pourra envoyer un rappel à l'ordre au propriétaire défaillant, en recommandé avec avis de réception. Si ce rappel à l'ordre n'était pas suivi d'effet dans un délai de 30 jours après sa réception, le Syndicat pourra déclencher lui-même la taille et l'entretien des haies en mettant à la charge du propriétaire tous les frais engagés (comme par exemple, frais de paysagiste ou frais de bornage par géomètre si nécessaire). Cette procédure n'est toutefois mentionnée qu'à titre indicatif, le Syndicat de l'ASLDM ayant toute latitude pour faire respecter les dispositions du présent Cahier des Charges.
- 11-5.** En aucun cas, le Syndicat de l'ASLDM ne pourra être tenu responsable pour ne pas intervenir dans un différend de PURE mitoyenneté, dont les effets seraient invisibles depuis la voirie ni ne détérioreraient l'harmonie générale du Domaine de Montmélian.
- 11-6.** Deux propriétaires mitoyens pourront se mettre d'accord pour l'édification en mitoyenneté, à la limite séparative des deux lots, d'une clôture en grillage encadrée de part et d'autre de deux haies végétales situées sur l'un et l'autre des lots individuels.
- 11-7.** Cette clôture en grillage sera en treillis soudé, plastifié vert sur galvanisé. Cette clôture en grillage ne comportera pas de mur bahut, les poteaux seront obligatoirement constitués par des fers peints et entretenus de la même couleur verte que le grillage plastifié
- 11-8.** Caractéristiques des grillages autorisés:
- a) la maille de ce grillage sera d'une largeur de 0,05m et d'une hauteur de 0,10m,
  - b) la hauteur de ce grillage sera de 0,80m maximum en limite de propriété,
  - c) les poteaux seront constitués par des fers en T de 0,03m par 0,03 m ou bien de 0,04m par 0,05m, dimensions maximales.
- 11-9.** Si un seul propriétaire désire installer à ses frais une clôture en grillage plastifié vert, il devra le faire sur son propre lot, en ayant soin d'encadrer de deux haies végétales ce grillage dont la hauteur ne devra jamais dépasser 0,80m.
- 11-10.** Aucun portail ne peut être édifié.

#### **ARTICLE 12 - ENTRETIEN DES JARDINS ET PLANTATIONS**

- 12-1.** Les jardins sont exclusivement d'agrément et ne peuvent être utilisés pour des cultures potagères.
- 12-2.** Les jardins doivent être constamment maintenus en bon état d'entretien.
- 12-3.** Le gazon devra, notamment, être maintenu coupé ras, à l'anglaise.
- 12-4.** Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement naturel de l'eau de ruissellement.

- 12-5.** Sauf ce qui est dit en l'article 11.2. pour les clôtures par haie vive, aucune plantation ne pourra être faite à moins de:
- a) 2 mètres des limites de propriété pour les arbres dont la hauteur pourrait dépasser 2 mètres,
  - b) 0,50 m des limites de propriété pour les autres plantations,
- 12-6.** Les arbres devront être conservés, et en cas de mort ou d'abattage nécessaire pour cause de vétusté ou de danger, ils devront être remplacés par le propriétaire du lot sur lequel ils sont implantés.
- 12-7.** Tout propriétaire peut demander à ce que son voisin coupe les branches qui avancent au dessus de sa propriété et a le droit absolu de couper lui-même tout ce qui pourrait dépasser au delà de la limite séparative en empiétant sur son propre lot.
- 12-8.** Excepté pour des besoins de construction additionnelle, de rénovation, de réalisation de terrasse ou de plantation, et à condition de remettre le terrain en état, aucune fouille n'est autorisée dans les jardins.

### **ARTICLE 13 - ENTRETIEN DES ANTENNES (ou VOIES D'ACCES) PRIVATIVES**

- 13.1.** L'entretien de chaque voie d'accès d'un petit groupe d'habitations de l'ensemble immobilier et des ouvrages qu'elle contient et supporte sera à la charge exclusive des acquéreurs des lots du petit groupe d'habitations considéré que ladite voie dessert, proportionnellement aux millièmes indivis de propriété affectés à chacun de ces lots.
- 13.2.** En particulier, les haies végétales bordant ces voies d'accès ne doivent pas dépasser 2,00 m de hauteur. Elles doivent être taillées régulièrement aux époques d'usage.
- 13.3.** En cas de violation des obligations définies dans les articles 13.1. et 13.2. , et dans la mesure où cette violation affecterait l'harmonie de l'ensemble immobilier, le Syndicat de l'ASLDM pourra envoyer un rappel à l'ordre au propriétaire défaillant, en recommandé avec avis de réception. Si ce rappel à l'ordre n'était pas suivi d'effet dans un délai de 30 jours après sa réception, le Syndicat pourra déclencher lui-même la taille et l'entretien des haies en mettant à la charge du propriétaire tous les frais engagés (comme par exemple, frais de paysagiste ou frais de bornage par géomètre si nécessaire). Cette procédure n'est toutefois mentionnée qu'à titre indicatif, le Syndicat de l'ASLDM ayant toute latitude pour faire respecter les dispositions du présent Cahier des Charges.
- 13.4.** En aucun cas, le Syndicat de l'ASLDM ne pourra être tenu responsable pour ne pas intervenir dans un différend de PURE mitoyenneté, dont les effets seraient invisibles depuis la voirie publique ni ne détérioreraient l'harmonie générale du Domaine de Montmélian.
- 13.5.** Bien que tout immeuble soit indivisible à l'égard de l'ASLDM qui n'en reconnaît aucun fractionnement, les copropriétaires de chacune de ces voies d'accès ne seront pas tenus de se faire représenter à l'ASLDM par une seule personne, du fait que chacun d'eux en fait déjà partie du chef de son pavillon.

### CHAPITRE III

## **DISPOSITIONS AFFERENTES AUX BIENS ET EQUIPEMENTS COMMUNS**

### **ARTICLE 14 - ENUMERATION DES BIENS ET EQUIPEMENTS COMMUNS**

- 14-1** Sont à l'usage commun des divers propriétaires de l'ensemble immobilier les biens et d'équipements suivants dont la liste détaillée est fournie dans *l'Annexe 3* des Statuts:
- 1) Les voies de dessertes, ensembles, sols, chaussées, trottoirs et éclairage public.
  - 2) Les espaces verts et équipements de loisirs (Piscine, Tennis, Club-House).
  - 3) Les réseaux d'assainissement.
  - 4) Les réseaux des canalisations et ouvrages servant à la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité, qui ne sont pas la propriété des services de distribution et qui ne se trouvent pas compris entre le branchement et les compteurs particuliers de chaque propriétaire et sa maison.

### **ARTICLE 15 - ORIGINE DE PROPRIETE DES BIENS ET EQUIPEMENTS COMMUNS**

- 15-1.** L'origine de propriété des biens, terrains et équipements communs a été établie lors du dépôt de l'acte de vente signé en date du 14 Juin 1985 et déposé aux rangs des minutes de Maître FIXOIS, Notaire à LOUVRES (95) Résidence du Parc, 25 Rue du Docteur Paul Bruel.
- 15-2.** Cette acquisition a été réalisée conformément aux termes de la Convention initiale signée le 21 Novembre 1973 et mentionnée dans l'article 4 du présent Cahier des Charges.

### **ARTICLE 16 - ENTRETIEN ET AMELIORATION DES BIENS ET EQUIPEMENTS COMMUNS**

- 16-1.** La charge d'entretenir, de renouveler, voire d'améliorer les biens et équipements communs, incombe à l'ASLDM dès l'achèvement et la mise en service de ces équipements.
- 16-2.** L'ASLDM assume cette charge et répartit toutes les dépenses relatives à la gestion des biens, terrains et équipements communs (espaces verts, club-house, piscine et courts de tennis) entre tous les Membres de l'ASLDM.
- 16-3.** Toute aggravation des charges d'entretien, du fait de l'un des propriétaires, a pour effet d'obliger ce dernier à payer de ses deniers l'excédent de charges correspondant.

### **ARTICLE 17 - CHARGES NOUVELLES**

- 17-1** Toutes les dépenses relatives aux services divers nouveaux qui pourraient être décidés par l'ASLDM en Assemblée Générale, tels que gardiennage, garderie d'enfants, etc., ainsi que celles relatives à la création d'équipements nouveaux, amélioration ou embellissement, seront réparties entre les Membres de l'ASLDM dans les proportions et sous les conditions qui seront fixées lors de cette Assemblée Générale. Il est toutefois précisé que les décisions ayant pour conséquence une augmentation des charges imputables à l'un ou plusieurs des membres de l'ASLDM ne pourront être adoptées qu'avec l'accord du ou des propriétaire(s) concerné(s).

## **CHAPITRE IV**

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **ARTICLE 18 - ABORDS DES MAISONS**

18-1 Chaque membre de l'ASLDM doit constamment tenir les abords de sa propriété en bon état d'entretien.

#### **ARTICLE 19 - VEHICULES ET STATIONNEMENT**

19-1. Il ne peut être stationné dans les propriétés incluses dans le périmètre de l'ensemble immobilier du Domaine de Montmélian, que des voitures particulières d'un poids total en charge inférieur à 3,500 T, à l'exclusion de toute caravane, camping-car, mobil-home, ou autre équipement du même type.

19-2. Il ne peut être stationné aucun véhicule dans les jardins, ni caravane, ni remorque, ni aucun bateau ou canot.

#### **ARTICLE 20 - TROTTOIRS ET CANIVEAUX**

20-1 Chaque membre de l'ASLDM doit enlever les herbes qui pourront pousser sur le trottoir et dans le caniveau jouxtant sa propriété et faire procéder lui-même, à ses frais, à l'enlèvement des boues, ordures, neige, verglas, pouvant se trouver dans les trottoirs et caniveaux bordant sa ou ses façades, sans pouvoir faire sur ces endroits aucun dépôt d'ordures ou de matériaux, et n'y rien laisser séjourner.

#### **ARTICLE 21 - ANTENNES (ou VOIES D'ACCES) PRIVATIVES COMMUNES A CERTAINS LOTS**

21-1. Les antennes (ou voies d'accès) privatives communes à certains lots ne peuvent en aucun cas être utilisées pour le stationnement d'aucun véhicule, caravane ou bateau.

21-2. Ces antennes (ou voies d'accès) privatives doivent toujours être tenues en parfait état d'entretien et de propreté sur tout leur parcours. Il ne peut, en aucun cas et sous aucun prétexte, y être fait aucun dépôt d'immondices, détritiques, ou tout autre objet polluant.

21-3. Il est interdit de les encombrer d'objets quelconques, même temporairement, et tout véhicule d'urgence ou de sécurité doit pouvoir y accéder et les emprunter en permanence.

#### **ARTICLE 22 - DECHARGES ET DEPÔTS**

22-1 Les décharges et dépôts permanents de toutes natures (ordures, déchets, matériaux de construction) sont formellement interdits en tout endroit d'un lot qui serait visible de l'extérieur de ce lot.

22-2. De même, il ne peut être déposé en permanence aucun objet de caractère encombrant et non décoratif, ou de nature à occasionner une gêne quelconque pour le voisinage.

#### **ARTICLE 23 - POUBELLES, ORDURES MENAGERES, ENCOMBRANTS ET VEGETAUX**

23-1. Chaque propriétaire doit veiller à ce qu'aucune poubelle ou boîte à ordures ne soit visible depuis la voirie en dehors des périodes de ramassage prévues par la mairie.

23-2. Pour le balayage et l'enlèvement des ordures ménagères, des objets encombrants et des végétaux, chaque propriétaire doit se conformer aux usages et règlements en vigueur dans la commune.

#### **ARTICLE 24 - CHANTIERS ET TRAVAUX**

24-1 Si un propriétaire entreprend des travaux nécessitant la mise en place d'un chantier, il doit:

- a) Se conformer à toute réglementation en vigueur au jour de l'ouverture du chantier, (exemples donnés à titre indicatif: affichage des autorisations légales, mise en place éventuelle de clôtures provisoires, balisage de sécurité... etc...)
- b) S'assurer que les entrepreneurs n'occasionnent aucun dégât aux voies ouvertes à la circulation du public, ne procèdent à aucun dépôt de matériaux sur leurs emprises, et les maintiennent en constant état de propreté.
- c) S'assurer que les entrepreneurs remettent en état initial les zones publiques extérieures au lot, éventuellement dégradées à l'occasion du chantier.

## **ARTICLE 25 - AFFICHAGE ET PUBLICITES**

**25-1.** Toute publicité ou affichage sont interdits 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, aux fins de se conformer aux réglementations en vigueur et de garantir la sécurité.
- c) Pour les affichages publicitaires des professions libérales ou indépendantes exercées dans le périmètre de l'ensemble immobilier sous les conditions suivantes :
  - a. Cet affichage ne doit occasionner aucune gêne ni nuisance au voisinage
  - b. Cet affichage ou publicité ne peut être apposé que sur les seules boîtes aux lettres
  - c. Sa taille ne doit pas excéder les dimensions normalisées d'une boîte aux lettres agréée

**25-2.** Les panneaux à usage temporaire doivent impérativement être retirés dès la réalisation de l'objet concerné (vente ou location de la maison, fin du chantier).

## **ARTICLE 26 - NUISANCES SONORES**

**26-1.** L'usage des tondeuses à gazon, ainsi que de tout appareil de nature à générer des nuisances sonores (exemples: perceuse, taille-haie, instrument de nettoyage à haute pression, sans cette énumération soit limitative), n'est autorisé que:

- a) du lundi au samedi de 9 heures à 19 h 30,
- b) les dimanches et jours fériés de 10 heures à 12 h 30

**26-2.** L'usage discret des appareils de reproduction sonore est autorisé uniquement dans la mesure où ils ne constituent aucune gêne pour le voisinage. Tout bruit ou tapage nocturne (c'est à dire entre 22 heures le soir et 09 heures le matin), de quelque nature que ce soit, à l'intérieur ou à l'extérieur des habitations et bâtiments est formellement interdit.

## **ARTICLE 27 - ANIMAUX**

**Dans un souci d'hygiène et de sécurité, les mesures suivantes doivent être appliquées :**

**27-1.** La divagation des chiens, chats et autres animaux est interdite.

**27-2.** Tout animal doit obligatoirement être tenu en laisse sur les voies de circulation.

**27-3.** Les propriétaires d'animaux sont tenus de ramasser leurs excréments éventuellement laissés sur les voies de circulation ou à l'intérieur d'un lot individuel.

## **ARTICLE 28 - SECHAGE ET ETENDAGE DU LINGE**

**28-1.** Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres ou dans les jardins individuels, ainsi que sur toutes les parties communes.

**28-2.** L'étendage du linge est toléré uniquement dans la partie du jardin située sur la face postérieure de la maison sous les conditions suivantes:

- a) cet étendage ne doit pas être visible depuis les voies publiques,
- b) cet étendage doit rester discret,
- c) cet étendage ne doit jamais dépasser la hauteur maximale admise pour les haies.

**28-3.** L'installation d'un séchoir extérieur permanent est formellement interdit.

**28-4.** Toute installation de séchoir mobile ne devra pas être visible de l'extérieur du lot.