

26 AVRIL 1972

Mise à jour : 14 Février 2023

ENSEMBLE IMMOBILIER

«JOLI PRE»

CAHIER DES CHARGES

ET

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Etude de Maître DURANT des AULNOIS
Notaire à PARIS
10, Rue du Cirque

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE DOUZE, Le vingt-six Avril, À PARIS, 90, Avenue des Champs-Élysées, siège de la Société KAUFMAN and BROAD, ci-après nommée, Me DURANT des AULNOIS, Notaire à PARIS, 10, rue du Cirque, a reçu en la forme authentique, le présent acte.

S'EST PRESENTE

Monsieur Harold GOOTRAD, Administrateur de Sociétés, demeurant à PARIS (huitième arrondissement) 90, Avenue des Champs-Élysées.

Agissant en sa qualité de Gérant de la Société à Responsabilité Limitée KAUFMAN and BROAD, au capital de cinquante mille francs, dont le siège est à PARIS (huitième arrondissement) Avenue des Champs-Élysées, numéro 90, ladite Société prise elle-même en sa qualité de Gérante unique de la «SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CHAMFLEURY », Société Civile Particulière au capital de DEUX CENT MILLE FRANCS, dont le siège est à VOISINS-Le-BRETONNEUX (Yvelines), constituée pour une durée de trente années, suivant acte sous signatures privées en date du vingt-quatre juin mil neuf cent soixante-neuf, dont un original a été déposé au rang des minutes du Notaire soussigné, suivant acte dressé par lui le deux juillet mil neuf cent soixante-neuf.

Ladite Société régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, toutes lois modificatives et complémentaires et ses statuts, se prévaut des dispositions portant aménagements fiscaux en faveur de la construction et notamment de l'article 239 ter du Code Général des Impôts ayant notamment pour objet :

- *L'acquisition de terrains situés à VOISINS-Le-BRETONNEUX et à MAGNY-LES-HAMEAUX et éventuellement des bâtiments qui y sont implantés.*
- *L'édification sur ces terrains d'immeubles neufs à « usage principal d'habitation en maisons individuelles comme en bâtiments collectifs, la division des locaux qui composeront les constructions élevées sur ces terrains, conformément aux actes « de copropriété qui seront établis ultérieurement, la vente de ces « locaux, en cours de construction ou après achèvement, la gestion de ceux conservés*

La Société KAUFMAN and BROAD nommée auxdites fonctions de Gérante pour une durée non limitée aux termes de l'article 28 des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 19 desdits statuts.

LEQUEL, es qualités, a établi de la manière suivante le Cahier des Charges et les Statuts de l'Association Syndicale, destinés à régir l'ensemble immobilier que la «SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CHAMFLEURY» édifie actuellement sur les terrains sis à VOISINS-Le-BRETONNEUX (Yvelines), dont elle est propriétaire, ainsi qu'il sera dit ci-après.

TITRE I

CAHIER DES CHARGES

Chapitre 1

Article 1

OBJET

En application des textes en vigueur, le présent Cahier des Charges fixe les servitudes réciproques et perpétuelles établies au profit et à la charge des différents lots de l'ensemble immobilier dénommé «JOLI PRE», ainsi que les règles d'intérêt général imposées à cet ensemble immobilier situé sur la Commune de VOISINS-Le-BRETONNEUX, tel qu'il figure par ailleurs au plan de division qui est demeuré ci-annexé après mention (annexe numéro 4).

Ces servitudes réciproques et perpétuelles ainsi que ces règles d'intérêt général s'imposeront à tous les ayants droit aux lots désignés ci-après, quelle que soit la source de leur droit.

Article 2

DESIGNATION DE LA PROPRIETE

La «*SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CHAMFLEURY*» est propriétaire à VOISINS-Le-BRETONNEUX (Yvelines) d'un terrain d'un seul tenant sis lieudit «*La Sente des Carrières*», d'une contenance d'après mesurage récent de trente-six mille deux cent soixante-trois mètres carrés (36.263 m²), figurant au cadastre rénové de ladite Commune, avant l'établissement de document d'arpentage ci-après énoncé au paragraphe IV de l'article 7, Section A N°376 pour un hectare quatre-vingt onze ares quinze centiares (1 ha 91a 15ca), N°377 pour vingt et un ares trente centiares (21a 30ca) et 378 pour un hectare quarante-neuf ares soixante-sept centiares (1ha 49a 67ca) soit ensemble pour trente-six mille deux cent douze mètres carrés (36.212 m²).

Article 3

ORIGINE DE PROPRIETE

Ce terrain sur lequel sera édifié l'ensemble immobilier «*JOLI PRE*» appartient à la «*SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CHAMFLEURY*», ainsi qu'il va être expliqué :

Il dépendait précédemment d'un terrain cadastré Section A numéros 267 pour deux hectares deux ares quatre centiares (2ha 02a 04ca), 271 pour trois hectares soixante-huit ares quatre-vingt-huit centiares (3ha 68a 88ca) et 270 pour vingt-sept ares douze centiares (27a 12ca), appartenant à ladite Société, savoir :

- *Les parcelles cadastrées Section A N° 267 et 271 :*

Pour lui avoir été cédées à titre d'échange par l'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE, Etablissement public à caractère industriel et commercial, ayant son siège à PARIS, 26, rue de la Bienfaisance.

Suivant acte reçu par Me CHANSAC, Notaire au MESNIL-SAINT-DENIS (Yvelines), le dix huit juin mil neuf cent soixante et onze.

Cet échange a eu lieu sans soulte ni retour de part ni d'autre.

Il contient désistement par les co-échangistes de l'action en répétition pouvant résulter à leur profit de l'article 1705 du Code Civil pour le cas où l'un d'eux viendrait à être évincé des immeubles par lui reçus en échange.

Audit acte, il a été déclaré :

Que l'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE avait son siège social en France.

Qu'elle n'était pas en état de faillite, liquidation judiciaire ou cessation de paiement.

Qu'il n'existait de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de l'immeuble faisant l'objet dudit échange.

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de RAMBOUILLET, le vingt deux juillet mil neuf cent soixante et onze, volume 6368 numéro 19.

L'état délivré sur cette publication par Monsieur le Conservateur audit bureau, du chef des co-échangistes, était négatif en tous points.

- La parcelle cadastrée Section A N°270:

Au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite de Madame Marie Eugénie Albertine THABOURIER, sans profession, demeurant à NANCY (Meurthe-et-Moselle) 23, rue de Metz, veuve de Monsieur Théodore Victor Pierre MALARTRE.

Née à TRAPPES (Yvelines), le vingt-neuf janvier mil huit cent quatre-vingt seize.

Suivant acte reçu par Me DURANT des AULNOIS, Notaire à PARIS, le quatre novembre mil neuf cent soixante-dix.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte, la venderesse a déclaré :

- Qu'elle était veuve et non remariée;
- Qu'elle était de nationalité française;
- Et qu'il n'existait aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou conventionnel à la libre disposition des biens vendus.

Une expédition dudit contrat de vente a été publiée au Bureau des Hypothèques de RAMBOUILLET, le dix huit décembre mil neuf cent soixante-dix, Volume 6190 N°4.

L'état délivré sur cette publication par Monsieur le Conservateur audit Bureau du chef de la venderesse était négatif en tous points.

Observation est ici faite que les parcelles cadastrées Section A N° 267 et 271 sus-indiquées, ont été supprimées en vertu d'un document d'arpentage établi par Monsieur Robert RAPIN, Géomètre-Expert à MARLY LE-ROI, sous le numéro 37, et divisées comme suit :

- La parcelle 267: Section A numéros 372 pour deux ares soixante-quinze centiares (2a 75ca), 375 pour cinquante-huit ares vingt-huit centiares (58a 28ca) et 378 pour un hectare quarante-neuf ares
- Soixante-sept centiares (1ha 49a 67ca);
- La parcelle 271 : Section A numéros 371 pour quatre-vingt-sept ares trente-cinq centiares (87a 35ca), 373 pour quatre-vingt-huit ares quatre-vingt-dix centiares (88a 90ca) et 376 pour un hectare quatre-vingt-onze ares quinze centiares (1ha 91a 15ca).
- En outre, ce document d'arpentage contient la suppression de la parcelle cadastrée Section A numéro 270 pour vingt-sept ares douze centiares (27a 12ca) et sa division en deux parcelles, Section A numéros 374 pour cinq ares soixante et onze centiares (5a 71ca) et 377 pour vingt et un ares trente centiares (21a 30ca).

Il est précisé ce qui suit :

- Le terrain cadastré Section A numéros 371 et 372 a été utilisé pour l'édification d'un centre commercial et a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de co-propriété établis suivant acte reçu par Me DURANT des AULNOIS, Notaire susnommé, le vingt septembre mil neuf cent soixante et onze, publié au Bureau des Hypothèques de RAMBOUILLET le treize octobre mil neuf cent soixante et onze, Volume 6448 N°7.
- Le terrain cadastré Section A numéros 373, 374 et 375 est exclu du présent Cahier des Charges qui, par suite, s'appliquera uniquement aux parcelles figurant au cadastre Section A numéros 376, 377 et 378 avant l'établissement du document d'arpentage énoncé au paragraphe IV de l'article 7 ci-après.

ORIGINE ANTERIEURE

I - De l'immeuble cédé par l'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE.

L'immeuble cédé à la «*SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CHAMFLEURY.*» appartenait à l'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE au moyen de l'acquisition qu'elle en avait faite, avec d'autres immeubles, de :

Monsieur Roger Vincent CADORET, demeurant à VOISINS-LE-BRETONNEUX (Yvelines), rue Hélène Boucher numéro 20, époux de Madame Janine BLAZI.

Suivant acte reçu par Me BERRURIER, Notaire au MESNIL-SAINT-DENIS, le vingt neuf décembre mil neuf cent soixante-six.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal qui a été stipulé payable après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Audit acte, le vendeur a déclaré sur son état civil

Qu'il était de nationalité française et résidait en France.

Qu'il était né à VOISINS-Le-BRETONNEUX (Yvelines), le quinze janvier mil neuf cent vingt-huit.

Qu'il était marié sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de GUYANCOURT, le vingt-neuf juillet mil neuf cent cinquante.

Qu'il n'avait jamais été pourvu d'un conseil judiciaire, ni déclaré en état d'interdiction, de faillite, de liquidation judiciaire ou de cessation de paiement.

Qu'il n'avait jamais été et n'était pas susceptible d'être atteint par les dispositions de l'ordonnance du dix-huit octobre mil neuf cent quarante-quatre, modifiée par celle du six janvier mil neuf cent quarante-cinq sur les profits illicites, ni par les dispositions de l'ordonnance du vingt-six décembre mil neuf cent quarante-quatre sur l'indignité nationale.

Que depuis sa naissance, il n'avait changé ni de nom ni de prénoms.

Et, d'une manière générale, qu'il n'existait de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des biens vendus.

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de RAMBOUILLET, le premier mars mil neuf cent soixante-sept, Volume 5250 numéro 14.

Un état délivré sur cette publicité le même jour par Monsieur le Conservateur audit bureau des Hypothèques, du chef des vendeurs et des précédents propriétaires, était négatif de toute inscription, transcription et mention.

Du chef de Monsieur CADORET.

Ledit immeuble appartenait en propre à Monsieur CADORET, susnommé, par suite des faits suivants :

I - Il appartenait originairement en propre à Madame Veuve FERRET née MENGUY ainsi qu'il sera dit ci-après.

II - Madame Alexandrine Marie MENGUY, en son vivant propriétaire, demeurant à VOISINS-Le-BRETONNEUX, 17 rue Hélène Boucher, veuve en premières noces non remariée de Monsieur André Paul FERRET (née à SAINT-MARTIN-DESPRES -(Côtes-du-Nord)-, le treize juin mil huit cent quatre-vingt-dix-sept) est décédée à VERSAILLES, 1 rue Richaud, où elle se trouvait momentanément, le six juillet mil neuf cent soixante-cinq, laissant, à défaut d'ascendant, descendant légitime ou naturel, enfant adoptif ou ayant fait l'objet d'une légitimation adoptive, ni descendants d'eux, et par conséquent, d'héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession, pour son légataire universel:

Monsieur CADORET, susnommé, son neveu, aux termes de son testament olographe en date à TRAPPES du quinze avril mil neuf cent soixante-deux, judiciairement déposé au rang des minutes de Me BERRURIER, Notaire susnommé, le vingt-neuf juillet mil neuf cent soixante-cinq.

Ainsi que ces qualités sont constatées par un acte de notoriété dressé après ledit décès par Me BERRURIER, Notaire susnommé, le trente et un mai mil neuf cent soixante-six.

La transmission de propriété après ce décès a été constatée suivant attestation dressée par Me BERRURIER, Notaire susnommé, le vingt-neuf décembre mil neuf cent soixante-six, dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques de RAMBOUILLET, le premier mars mil neuf cent soixante-sept, volume 5250 numéro 13.

Du chef de Madame Veuve FERRET.

Cet immeuble appartenait originellement en propre à Madame Veuve FERRET née MENGUY, susnommée, par suite des faits suivants:

I - Il dépendait originellement de la communauté de biens réduite aux acquêts ayant existé entre Monsieur et Madame FERRET-MENGUY.

II - Monsieur André Paul FERRET, en son vivant propriétaire, demeurant à VOISINS-Le-BRETONNEUX, est décédé en son domicile le dix-neuf septembre mil neuf cent trente-six, époux de Madame Alexandrine Marie MENGUY, laissant

1ent - Madame Alexandrine Marie MENGUY, son épouse survivante,

- Commune en biens acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me MENGUY, suppléant de Me LEGUAY, Notaire à CHEVREUSE, le treize novembre mil neuf cent dix-sept.
- Comme habile à se porter donataire en vertu de l'article 14 dudit contrat de mariage pour le cas, arrivé, d'existence d'ascendants, de la quotité disponible en pleine propriété.
- Comme donataire en vertu d'un acte reçu par ledit Me LEGUAY, le trente août mil neuf cent vingt-quatre, enregistré, de l'universalité de tous les biens, droits et actions mobiliers et immobiliers composant la succession de son défunt mari, avec stipulation qu'au cas d'existence d'ascendants ladite donation subirait la réduction de la part qui leur est réservée par la loi, mais seulement si cette réduction est demandée.
- Et comme ayant subsidiairement droit, en vertu de l'article 767 du Code Civil, à l'usufruit de la moitié des biens composant la succession de son défunt mari, sauf à confondre cet avantage avec celui résultant de la donation précitée.

2ent - Et pour seuls héritiers à réserve pour un/quart en usufruit, à défaut de descendant :

Madame Alice Florence DAVID, sans profession, demeurant à VOISINS-Le-BRETONNEUX (Yvelines), veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Ernest Prosper FERRET,

SA MERE,

Ainsi que ces qualités sont constatées par l'intitulé de l'inventaire dressé après ledit décès par Me LEGUAY, Notaire à CHEVREUSE, suivant procès-verbal en date au commencement du vingt-deux février mil neuf cent trente-sept.

III - Suivant acte reçu par Me LEGUAY, Notaire susnommé, les seize et vingt septembre mil neuf cent trente-huit, il a été procédé entre :

Madame Veuve FERRET née MENGUY, susnommée,

Et Madame Veuve FERRET née DAVID, aussi susnommée,

A LA LIQUIDATION ET AU PARTAGE des biens dépendant tant de la communauté de biens acquêts ayant existé entre Monsieur et Madame FERRET-MENGUY que de la succession dudit Monsieur FERRET.

Pour fournir à Madame Veuve FERRET née MENGUY le montant de ses droits, en toute propriété, il lui a été attribué notamment, à titre de partage, l'immeuble dont s'agit.

Ce partage a eu lieu sans soulte ni retour.

Un extrait littéral de cet acte a été transcrit au Bureau des Hypothèques de RAMBOUILLET, le dix huit octobre mil neuf cent trente huit, Volume 3293 N° 18.

II - De l'immeuble vendu par Madame MALARTRE

L'immeuble vendu à la *SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CHAMFLEURY* par Madame MALARTRE appartenait à cette dernière au moyen de l'attribution qui lui en avait été faite en toute propriété, sans soulte à sa charge, aux termes d'un acte dressé par Me MONJOU, Notaire à VERSAILLES, le vingt-cinq janvier mil neuf cent trente-six, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques de VERSAILLES, le trois avril mil neuf cent trente-six, Volume 1376 numéro 13, contenant entre elle et Madame Marie Louise Appoline BIEVILLE, sans profession, demeurant à ELANCOURT (Yvelines), veuve de Monsieur Eugène Victor THABOURIER, la liquidation et le partage tant de la communauté ayant existé entre Monsieur Eugène Victor THABOURIER, en son vivant propriétaire, décédé en son domicile à ELANCOURT (Yvelines) le quatorze mai mil neuf cent trente-cinq, veuf en premières noces de Madame Marie Victorine MICHEL et époux en secondes noces de Madame Marie BIEVILLE, susnommée, que de la succession de Monsieur THABOURIER, dans lequel acte:

Madame Veuve THABOURIER née BIEVILLE a agi comme ayant été commune en biens acquêts avec le de cujus aux termes de leur contrat de mariage dressé par Me HAZET, Notaire à VERSAILLES (Yvelines), prédécesseur immédiat de Me MONJOU, Notaire susnommé, le vingt-quatre juillet mil neuf cent huit et comme ayant droit à l'usufruit du quart des biens composant la succession de son mari, en vertu de l'article 767 du Code Civil.

Et Madame MALARTRE, venderesse, alors épouse de Monsieur Théodore Victor Pierre MALARTRE, avec lequel elle était mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage dressé par Me MONJOU, Notaire susnommé, le dix-neuf septembre mil neuf cent vingt-quatre, en sa qualité de seule et unique héritière du de cujus, comme étant la seule enfant issue du mariage dudit Monsieur THABOURIER avec Madame Marie Victorine MICHEL, sa première épouse.

Ainsi que ces qualités sont constatées par un acte de notoriété dressé par Me MONJOU, Notaire susnommé, le vingt-sept juin mil neuf cent trente-cinq.

Du chef de Monsieur THABOURIER.

Cet immeuble appartenait à Monsieur Eugène Victor THABOURIER, susnommé, au moyen de l'attribution qui lui en avait été faite en toute propriété, avec d'autres immeubles, sans soulte à sa charge, aux termes d'un acte dressé par Me DEPINAY, Notaire à VERSAILLES et Me HAZET, Notaire susnommé, le six novembre mil huit cent quatre-vingt-quinze, contenant entre :

- 1) - Ledit Monsieur Eugène Victor THABOURIER,
- 2) - Et Monsieur Guillaume THABOURIER, Cultivateur, demeurant à MONTIGNY-LE-BRETONNEUX,

Le partage de divers immeubles leur appartenant conjointement pour le tout ou divisément chacun pour moitié, ainsi qu'il est expliqué audit acte.

Attendu sa nature de licitation, l'acte dont il s'agit n'a pas été transcrit.

Article 4

ACQUISITIONS NOUVELLES

Toutes acquisitions nouvelles de terrain entrant dans le cadre de l'aménagement précité et, notamment, celles indispensables à une meilleure réalisation de l'ensemble «*JOLIPRÉ*» seront, par extension, soumises au présent Cahier des Charges.

La «*SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CHAMFLEURY*» sera seule habilitée à apporter aux présentes les modifications nécessitées par l'adjonction de ces nouvelles assiettes foncières.

Article 5

PERMIS DE CONSTRUIRE

La «*SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CHAMFLEURY*» a obtenu de Monsieur le Préfet des Yvelines, suivant affété numéro 78-1-40 437 en date du six septembre mil neuf cent soixante et onze, un permis de construire quatre-vingt-seize (96) maisons sur le terrain.

Conformément à l'article 25 du décret numéro 70-446 du vingt-huit mai mil neuf cent soixante-dix, la division résultant de l'arrêté portant délivrance du permis de construire tient lieu de l'autorisation préfectorale prévue par l'article 2 du décret numéro 58-1466 du trente et un décembre mil neuf cent cinquante-huit, relatif aux lotissements.

Article 6

DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

A la suite de cette division, l'ensemble immobilier «*JOLI PRE*» comprend les différentes parties ci-après, telles qu'elles figurent sur le plan de division qui est demeuré ci-joint et annexé après mention (annexe n°4) et telles qu'elles sont désignées à l'article 7 ci-après par l'indication de la nature de chaque immeuble, de sa situation, de sa contenance et de sa désignation cadastrale, telle qu'elle résultera de la division parcellaire opérée par le document d'arpentage n°40 établi par Monsieur PEY, Géomètre- Expert à VIROFLAY (Yvelines) qui entrera en application dès la première vente.

Pour faciliter la gestion de l'ensemble immobilier, les parties de cet ensemble susceptibles de propriété privatives sont au surplus désignées par une numérotation des lots de 1 à 96, 101 à 196 et 214,215,267,272,280,282,288,293.

I - Parties comprenant quatre-vingt-seize (96) lots destinées à recevoir des maisons individuelles avec jardin et à faire l'objet de propriétés privées.

Ces lots sont numérotés :

1 à 96 et constituent l'assiette des unités cadastrales section AC numéros

12, 15 à 21 ,28 à 31, 37 à 40, 48 à 53, 58 à 61, 69 à 72, 76 à 79, 85 à 88, 91 à 94, 102 à 105, 108 à 111, 117 à 120, 124,134 à 138, 147 à 153, 157, 226, 246 à 251, 255 à 257, 261 et 262, 269 à 276, 281 à 285 et 290 à 292.

- Parties comprenant cent-quatre lots destinés à recevoir des emplacements de parking et à faire l'objet de propriétés privées. Ces lots sont numérotés :

101 à 196 – 214 – 215 – 267 – 272 – 280 – 283 – 288 - 293

-Parties comprenant 88 lots affectées à l'usage collectif de tous les habitants de l'ensemble immobilier, composant les lots numéros

201 à 213, 216 à 266, 268 à 271, 273 à 279, 281, 282, 284 à 287,289 à 292,294 à 296.

- les espaces verts constituant les assiettes des unités cadastrales section AC numéros 3, 54 et 133,

- le sol des passages pour piétons, constituant les assiettes des unités cadastrales section AC numéros 192 et 254.

- le sol des voies constituant l'assiette de l'unité cadastrale section AC numéro 55.

Article 7

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER APRES DIVISION ET CONSTRUCTION

I - TYPES DE MAISONS

L'ensemble «*JOLI PRE*» se compose d'emplacements de parking et de quatre-vingt-seize (96) maisons de types «*OMBELLE*» et «*NYMPHEA*», comprenant :

- un étage sur rez-de-chaussée,
- un jardin.

La maison de type «OMBELLE» comprend :

Au rez-de-chaussée : séjour avec coin repas, cuisine, water-closet, local chaufferie.

A l'étage : trois chambres à coucher, placards, salle-de-bains avec water-closet, palier d'étage.

La maison de type «NYMPHÉA» comprend :

Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, séjour avec coin repas, cuisine, cabinet de toilette avec water-closet, local chaufferie.

A l'étage : trois chambres à coucher, placards, salle-de-bains avec water-closet, palier d'étage.

II - NOMBRE DE VOIX DANS L'ASSOCIATION SYNDICALE –

Chacun des quatre-vingt-seize lots bâtis donne à son propriétaire une voix dans l'Association Syndicale.

La propriété d'un emplacement de parking est obligatoirement liée à la propriété d'un lot bâti. En conséquence, aucune mutation d'emplacement de parking ne pourra avoir lieu au profit d'une personne qui ne serait pas propriétaire d'une maison dépendant de l'ensemble immobilier «JOLI PRÉ».

III - VOIRIE -

Les allées et rues sont des voies privées ouvertes à la circulation de l'ensemble «JOLI PRÉ».

IV - CARACTERISTIQUES DES LOTS -

Le numérotage, la nature, la situation, la désignation cadastrale et la superficie des différents lots figurent au tableau récapitulatif ci-après.

TABLEAU DE DESIGNATION

A-96 MAISONS INDIVIDUELLES ET 104 EMBLEMEMENTS DE PARKINGS

(situés sur la commune de Voisins-le-Bretonneux)

C A D A S T R E

SUPERFICIE

N° des Lots	Nature des lots	Situation N°, Rue ou Allée	Section	N°	SUPERFICIE		Collectif ou Privé
					A	Ca	
1	Maison individuelle avec jardin	23, rue Alfred de Vigny	AC	292	2	4	P
2	Maison individuelle avec jardin	25, rue Alfred de Vigny	AC	291	1	59	P
3	Maison individuelle avec jardin	27, rue Alfred de Vigny	AC	290	1	38	P
4	Maison individuelle avec jardin	29, rue Alfred de Vigny	AC	285	1	61	P
5	Maison individuelle avec jardin	31, rue Alfred de Vigny	AC	275	1	61	P
6	Maison individuelle avec jardin	33, rue Alfred de Vigny	AC	274	1	61	P
7	Maison individuelle avec jardin	35, rue Alfred de Vigny	AC	272	1	89	P
8	Maison individuelle avec jardin	37, rue Alfred de Vigny	AC	269	2	12	P
9	Maison individuelle avec jardin	39, rue Alfred de Vigny	AC	262	2	12	P
10	Maison individuelle avec jardin	41, rue Alfred de Vigny	AC	256	1	89	P
11	Maison individuelle avec jardin	43, rue Alfred de Vigny	AC	255	1	61	P
12	Maison individuelle avec jardin	45, rue Alfred de Vigny	AC	226	2	36	P
13	Maison individuelle avec jardin	2, rue des Tulipes	AC	157	2	7	P
14	Maison individuelle avec jardin	4, rue des Tulipes	AC	153	1	54	P
15	Maison individuelle avec jardin	6, rue des Tulipes	AC	152	1	47	P
16	Maison individuelle avec jardin	8, rue des Tulipes	AC	151	1	45	P

17	Maison individuelle avec jardin	10, rue des Tulipes	AC	150	1	67	P
18	Maison individuelle avec jardin	12, rue des Tulipes	AC	149	1	40	P
19	Maison individuelle avec jardin	14, rue des Tulipes	AC	148	1	38	P
20	Maison individuelle avec jardin	16, rue des Tulipes	AC	147	2	15	P
21	Maison individuelle avec jardin	18, rue des Tulipes	AC	138	2	7	P
22	Maison individuelle avec jardin	20, rue des Tulipes	AC	137	1	50	P
23	Maison individuelle avec jardin	22, rue des Tulipes	AC	136	1	25	P
24	Maison individuelle avec jardin	24, rue des Tulipes	AC	135	1	23	P
25	Maison individuelle avec jardin	26, rue des Tulipes	AC	134	1	1	P
26	Maison individuelle avec jardin	28, rue des Tulipes	AC	124	1	57	P
27	Maison individuelle avec jardin	43, rue Jasmin	AC	12	1	61	P
28	Maison individuelle avec jardin	41, rue Jasmin	AC	15	1	82	P
29	Maison individuelle avec jardin	39, rue Jasmin	AC	16	1	63	P
30	Maison individuelle avec jardin	37, rue Jasmin	AC	17	1	63	P
31	Maison individuelle avec jardin	35, rue Jasmin	AC	18	1	93	P
32	Maison individuelle avec jardin	33, rue Jasmin	AC	19	1	66	P
33	Maison individuelle avec jardin	31, rue Jasmin	AC	20	1	68	P
34	Maison individuelle avec jardin	29, rue Jasmin	AC	21	2	27	P
35	Maison individuelle avec jardin	27, rue Jasmin	AC	28	2	29	P
36	Maison individuelle avec jardin	25, rue Jasmin	AC	29	1	76	P
37	Maison individuelle avec jardin	23, rue Jasmin	AC	30	2	9	P
38	Maison individuelle avec jardin	21, rue Jasmin	AC	31	2	3	P
39	Maison individuelle avec jardin	19, rue Jasmin	AC	37	2	6	P
40	Maison individuelle avec jardin	17, rue Jasmin	AC	38	2	16	P
41	Maison individuelle avec jardin	15, rue Jasmin	AC	39	1	87	P
42	Maison individuelle avec jardin	13, rue Jasmin	AC	40	2	92	P
43	Maison individuelle avec jardin	11, rue Jasmin	AC	48	2	98	P
44	Maison individuelle avec jardin	9, rue Jasmin	AC	49	2	30	P

45	Maison individuelle avec jardin	7, rue Jasmin	AC	50	1	97	P
46	Maison individuelle avec jardin	5, rue Jasmin	AC	51	1	99	P
47	Maison individuelle avec jardin	3, rue Jasmin	AC	52	2	1	P
48	Maison individuelle avec jardin	1, rue Jasmin	AC	53	3	10	P
49	Maison individuelle avec jardin	24, rue des Pivoines	AC	76	1	93	P
50	Maison individuelle avec jardin	22, rue des Pivoines	AC	77	1	61	P
51	Maison individuelle avec jardin	20, rue des Pivoines	AC	78	1	88	P
52	Maison individuelle avec jardin	18, rue des Pivoines	AC	79	1	90	P
53	Maison individuelle avec jardin	16, rue des Pivoines	AC	85	1	96	P
54	Maison individuelle avec jardin	14, rue des Pivoines	AC	86	1	82	P
55	Maison individuelle avec jardin	12, rue des Pivoines	AC	87	1	54	P
56	Maison individuelle avec jardin	10, rue des pivoines	AC	88	2	15	P
57	Maison individuelle avec jardin	8, rue des Pivoines	AC	281	1	75	P
58	Maison individuelle avec jardin	6, rue des Pivoines	AC	282	1	48	P
59	Maison individuelle avec jardin	4, rue des Pivoines	AC	283	1	72	P
60	Maison individuelle avec jardin	2, rue des Pivoines	AC	284	1	85	P
61	Maison individuelle avec jardin	2, Allée des Capucines	AC	276	2	53	P
62	Maison individuelle avec jardin	4, Allée des Capucines	AC	273	1	89	P
63	Maison individuelle avec jardin	6, Allée des Capucines	AC	271	1	61	P
64	Maison individuelle avec jardin	8, Allée des Cacucines	AC	270	1	61	P
65	Maison individuelle avec jardin	10, Allée des Capucines	AC	261	1	61	P
66	Maison individuelle avec jardin	12, Allée des Capucines	AC	257	1	97	P
67	Maison individuelle avec jardin	14, Allée des Capucines	AC	251	1	58	P
68	Maison individuelle avec jardin	16, Allée des Capucines	AC	250	1	81	P
69	Maison individuelle avec jardin	18, Allée des Capucines	AC	249	1	87	P
70	Maison individuelle avec jardin	20, Allée des Capucines	AC	248	1	92	P
71	Maison individuelle avec jardin	22, Allée des Capucines	AC	247	1	92	P
72	Maison individuelle avec jardin	24, Allée des Capucies	AC	246	3	6	P

73	Maison individuelle avec jardin	1, rue des Tulipes	AC	108	2	15	P
74	Maison individuelle avec jardin	3, rue des Tulipes	AC	109	1	55	P
75	Maison individuelle avec jardin	5, rue des Tulipes	AC	110	1	85	P
76	Maison individuelle avec jardin	7, rue des Tulipes	AC	111	1	80	P
77	Maison individuelle avec jardin	9, rue des Tulipes	AC	117	1	81	P
78	Maison individuelle avec jardin	11, rue des Tulipes	AC	118	1	95	P
79	Maison individuelle avec jardin	13, rue des Tulipes	AC	119	1	68	P
80	Maison individuelle avec jardin	15, rue des Tulipes	AC	120	2	42	P
81	Maison individuelle avec jardin	16, rue Jasmin	AC	58	2	27	P
82	Maison individuelle avec jardin	14, rue Jasmin	AC	59	1	61	P
83	Maison individuelle avec jardin	12 rue Jasmin	AC	60	1	89	P
84	Maison individuelle avec jardin	10, rue Jasmin	AC	61	2	45	P
85	Maison individuelle avec jardin	8, rue Jasmin	AC	69	2	45	P
86	Maison individuelle avec jardin	6, rue Jasmin	AC	70	1	89	P
87	Maison individuelle avec jardin	4, rue Jasmin	AC	71	1	61	P
88	Maison individuelle avec jardin	2, rue Jasmin	AC	72	2	10	P
89	Maison individuelle avec jardin	1 Allée des Capucine	AC	91	2	22	P
90	Maison individuelle avec jardin	3, Allée des Capucines	AC	92	1	61	P
91	Maison individuelle avec jardin	5, Allée des Capucines	AC	93	1	89	P
92	Maison individuelle avec jardin	7, Allée des Capucines	AC	94	2	41	P
93	Maison individuelle avec jardin	9, Allée des Capucines	AC	102	2	41	P
94	Maison individuelle avec jardin	11, Allée des Capucines	AC	103	1	89	P
95	Maison individuelle avec jardin	13, Allée des Capucines	AC	104	1	61	P
96	Maison individuelle avec jardin	15, Allée des Capucines	AC	105	2	36	P
101	Emplacement de parking		AC	293		13	P
102	Emplacement de parking		AC	288		12	P
103	Emplacement de parking		AC	289		12	P
104	Emplacement de parking		AC	286		12	P
105	Emplacement de parking		AC	287		12	P

106	Emplacement de parking		AC	267		12	P
107	Emplacement de parking		AC	266		12	P
108	Emplacement de parking		AC	268		12	P
109	Emplacement de parking		AC	263		12	P
110	Emplacement de parking		AC	265		12	P
111	Emplacement de parking		AC	264		12	P
112	Emplacement de parking		AC	225		12	P
113	Emplacement de parking		AC	156		14	P
114	Emplacement de parking		AC	155		13	P
115	Emplacement de parking		AC	236		13	P
116	Emplacement de parking		AC	238		13	P
117	Emplacement de parking		AC	239		13	P
118	Emplacement de parking		AC	145		13	P
119	Emplacement de parking		AC	144		13	P
120	Emplacement de parking		AC	146		14	P
121	Emplacement de parking		AC	139		13	P
122	Emplacement de parking		AC	142		14	P
123	Emplacement de parking		AC	141		13	P
124	Emplacement de parking		AC	140		13	P
125	Emplacement de parking		AC	121		14	P
126	Emplacement de parking		AC	123		13	P
127	Emplacement de parking		AC	13		13	P
128	Emplacement de parking		AC	14		13	P
129	Emplacement de parking		AC	122		13	P
130	Emplacement de parking		AC	23		12	P
131	Emplacement de parking		AC	24		12	P
132	Emplacement de parking		AC	25		12	P
133	Emplacement de parking		AC	26		12	P
134	Emplacement de parking		AC	22		12	P
135	Emplacement de parking		AC	27		12	P
136	Emplacement de parking		AC	33		12	P
137	Emplacement de parking		AC	34		12	P

138	Emplacement de parking		AC	32		12	P
139	Emplacement de parking		AC	36		12	P
140	Emplacement de parking		AC	35		12	P
141	Emplacement de parking		AC	65		12	P
142	Emplacement de parking		AC	41		12	P
143	Emplacement de parking		AC	47		12	P
144	Emplacement de parking		AC	42		12	P
145	Emplacement de parking		AC	43		12	P
146	Emplacement de parking		AC	46		12	P
147	Emplacement de parking		AC	44		12	P
148	Emplacement de parking		AC	45		12	P
149	Emplacement de parking		AC	75		12	P
150	Emplacement de parking		AC	74		12	P
151	Emplacement de parking		AC	81		12	P
152	Emplacement de parking		AC	80		14	P
153	Emplacement de parking		AC	84		14	P
154	Emplacement de parking		AC	82		13	P
155	Emplacement de parking		AC	83		14	P
156	Emplacement de parking		AC	89		13	P
157	Emplacement de parking		AC	280		12	P
158	Emplacement de parking		AC	295		12	P
159	Emplacement de parking		AC	294		13	P
160	Emplacement de parking		AC	296		13	P
161	Emplacement de parking		AC	277		13	P
162	Emplacement de parking		AC	279		12	P
163	Emplacement de parking		AC	278		12	P
164	Emplacement de parking		AC	259		12	P
165	Emplacement de parking		AC	258		12	P
166	Emplacement de parking		AC	260		12	P
167	Emplacement de parking		AC	253		12	P
168	Emplacement de parking		AC	243		12	P
169	Emplacement de parking		AC	242		13	P

170	Emplacement de parking		AC	241		13	P
171	Emplacement de parking		AC	240		13	P
172	Emplacement de parking		AC	245		13	P
173	Emplacement de parking		AC	107		13	P
174	Emplacement de parking		AC	143		14	P
175	Emplacement de parking		AC	113		13	P
176	Emplacement de parking		AC	112		13	P
177	Emplacement de parking		AC	116		14	P
178	Emplacement de parking		AC	114		14	P
179	Emplacement de parking		AC	115		14	P
180	Emplacement de parking		AC	56		12	P
181	Emplacement de parking		AC	57		12	P
182	Emplacement de parking		AC	63		12	P
183	Emplacement de parking		AC	64		12	P
184	Emplacement de parking		AC	62		12	P
185	Emplacement de parking		AC	68		12	P
186	Emplacement de parking		AC	66		12	P
187	Emplacement de parking		AC	67		12	P
188	Emplacement de parking		AC	73		12	P
189	Emplacement de parking		AC	90		12	P
190	Emplacement de parking		AC	96		12	P
191	Emplacement de parking		AC	97		12	P
192	Emplacement de parking		AC	95		12	P
193	Emplacement de parking		AC	101		12	P
194	Emplacement de parking		AC	98		12	P
195	Emplacement de parking		AC	99		12	P
196	Emplacement de parking		AC	106		12	P
201	Emplacement de parking		AC	224		12	C
202	Emplacement de parking		AC	221		12	C
203	Emplacement de parking		AC	220		12	C
204	Emplacement de parking		AC	217		12	C
205	Emplacement de parking		AC	216		12	C

206	Emplacement de parking		AC	213		12	C
207	Emplacement de parking		AC	212		12	C
208	Emplacement de parking		AC	209		12	C
209	Emplacement de parking		AC	208		12	C
210	Emplacement de parking		AC	205		12	C
211	Emplacement de parking		AC	204		12	C
212	Emplacement de parking		AC	201		12	C
213	Emplacement de parking		AC	200		12	C
214	Emplacement de parking		AC	154		13	P
215	Emplacement de parking		AC	237		13	P
216	Emplacement de parking		AC	197		12	C
217	Emplacement de parking		AC	196		12	C
218	Emplacement de parking		AC	193		12	C
219	Emplacement de parking		AC	190		12	C
220	Emplacement de parking		AC	189		12	C
221	Emplacement de parking		AC	186		12	C
222	Emplacement de parking		AC	185		12	C
223	Emplacement de parking		AC	182		12	C
224	Emplacement de parking		AC	181		12	C
225	Emplacement de parking		AC	178		12	C
226	Emplacement de parking		AC	177		12	C
227	Emplacement de parking		AC	174		12	C
228	Emplacement de parking		AC	173		12	C
229	Emplacement de parking		AC	223		12	C
230	Emplacement de parking		AC	222		12	C
231	Emplacement de parking		AC	219		12	C
232	Emplacement de parking		AC	218		12	C
233	Emplacement de parking		AC	215		12	C
234	Emplacement de parking		AC	214		12	C
235	Emplacement de parking		AC	211		12	C
236	Emplacement de parking		AC	210		12	C
237	Emplacement de Parking		AC	207		12	C

238	Emplacement de parking		AC	206		12	C
239	Emplacement de parking		AC	203		12	C
240	Emplacement de parking		AC	202		12	C
241	Emplacement de Parking		AC	199		12	C
242	Emplacement de parking		AC	198		12	C
243	Emplacement de parking		AC	195		12	C
244	Emplacement de parking		AC	194		12	C
245	Emplacement de parking		AC	191		12	C
246	Emplacement de parking		AC	188		12	C
247	Emplacement de parking		AC	187		12	C
248	Emplacement de parking		AC	184		12	C
249	Emplacement de parking		AC	183		12	C
250	Emplacement de parking		AC	180		12	C
251	Emplacement de parking		AC	179		12	C
252	Emplacement de parking		AC	176		12	C
253	Emplacement de parking		AC	175		12	C
254	Emplacement de parking		AC	172		12	C
255	Emplacement de parking		AC	227		12	C
256	Emplacement de parking		AC	228		12	C
257	Emplacement de parking		AC	229		12	C
258	Emplacement de parking		AC	230		12	C
259	Emplacement de parking		AC	231		12	C
260	Emplacement de parking		AC	232		12	C
261	Emplacement de parking		AC	233		12	C
262	Emplacement de parking		AC	234		12	C
263	Emplacement de parking		AC	235		12	C
264	Emplacement de parking		AC	158		12	C
265	Emplacement de parking		AC	159		12	C
266	Emplacement de parking		AC	160		12	C
267	Emplacement de parking		AC	252		12	P
268	Emplacement de parking		AC	161		12	C
269	Emplacement de parking		AC	162		12	C

270	Emplacement de parking		AC	163		12	C
271	Emplacement de parking		AC	164		12	C
272	Emplacement de parking		AC	244		13	P
273	Emplacement de parking		AC	165		12	C
274	Emplacement de parking		AC	166		12	C
275	Emplacement de parking		AC	167		12	C
276	Emplacement de parking		AC	168		12	C
277	Emplacement de parking		AC	169		12	C
278	Emplacement de parking		AC	170		12	C
279	Emplacement de parking		AC	171		12	C
280	Emplacement de parking		AC	125		17	P
281	Emplacement de parking		AC	126		17	C
282	Emplacement de parking		AC	127		17	C
283	Emplacement de parking		AC	128		17	P
284	Emplacement de parking		AC	229		17	C
285	Emplacement de parking		AC	130		17	C
286	Emplacement de parking		AC	131		17	C
287	Emplacement de parking		AC	132		17	C
288	Emplacement de parking		AC	11		17	P
289	Emplacement de parking		AC	10		17	C
290	Emplacement de parking		AC	9		17	C
291	Emplacement de parking		AC	8		17	C
292	Emplacement de parking		AC	7		17	C
293	Emplacement de parking		AC	100		12	P
294	Emplacement de parking		AC	6		17	C
295	Emplacement de parking		AC	5		17	C
296	Emplacement de parking		AC	4		17	C
a	Espace vert			133	17	35	C
b	Passage piétons			192		15	C
c	Passage piétons			254		70	C
d	Espace vert	Emprise de voirie future		54	3	43	C
e	Espace vert	Emprise de voirie future		3	77	96	C
f	Voirie			55	56	49	C

REMARQUES –

Les superficies indiquées au tableau ci-dessus ont dû faire l'objet d'une certaine approximation. En conséquence, tout acquéreur, à quelque titre que ce soit, des lots créés aux termes du présent Cahier des Charges, prendra le lot à lui cédé forfaitairement, sans garantie de contenance, une différence de un/vingtième en plus ou en moins devant faire son profit ou sa perte, en tous les cas sans pouvoir exercer de ce chef aucun recours possible contre la « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CHAMFLEURY ». (ASL Joli Pré ?)

Il est, en outre, précisé que le programme de construction ci-dessus détaillé n'est ici donné qu'à titre purement indicatif, la « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CHAMFLEURY » se réservant le droit d'y apporter toutes modifications utiles sans avoir à rechercher le moindre accord avec les propriétaires des lots vendus.

Chapitre II

Article 8

ADHESION AUX PRESENTES

Par le fait de leur acquisition, les acquéreurs des lots situés dans «JOLI PRE» deviennent obligatoirement membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE, dont les statuts sont établis en suite des présentes et, comme tels, sont tenus au respect de toutes les dispositions du présent Cahier des Charges.

Une expédition du présent Cahier des Charges sera publiée au Bureau des Hypothèques de RAMBOUILLET.

CHAPITRE III

SERVITUDES RECIPROQUES ET PERPETUELLES REGLES d'INTERET GENERAL

Article 9

SERVITUDES GENERALES d'URBANISME

Chaque lot de l'ensemble devra souffrir les servitudes utiles à l'un quelconque des fonds, telle que de passage, d'entretien, et de réfection de toutes canalisations souterraines existantes ou à venir (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, gaz, téléphone, télévision, etc. ..., cette énumération n'étant pas limitative), ainsi que les servitudes tenant à la présence sur un terrain privatif ou commun de bornes, regards, avaloirs, armoire de coupure, bouches d'arrosage, stations de relèvement ou de refoulement, équipement hydroélectrique, etc... , cette énumération n'étant pas limitative.

Le bureau de l'ASL sera seul juge avec les services intéressés, notamment l'Electricité de France, les Ponts et Chaussées et le Service des Eaux, de l'opportunité ainsi que de l'époque des travaux à entreprendre de ce chef.

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

En conséquence, tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre accès et ne pourra jamais s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour une installation, vérification ou réparation concernant son lot ou un autre lot, étant entendu que lesdits travaux devront être effectués et les lieux remis en état, sauf le gazon et les plantations, dans les plus brefs délais compatibles avec la saison.

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.

Toute subdivision d'un lot est interdite, même dans le cas d'une indivision. Les coïndivisaires ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour déroger à cette règle.

La jonction de plusieurs lots est autorisée et confère à son auteur un nombre de voix correspondant au nombre de lots joints.

Cette disposition ne s'applique que si chaque lot joint reçoit la construction d'une maison. Elle ne s'applique pas si, sur deux lots de terrains, n'est construite qu'une maison. En cas de jonction de lots chacun de ceux-ci reste soumis aux stipulations du Cahier des Charges.

Servitudes réciproques:

Sont contigus à l'ensemble immobilier «JOLIPRE » :

Un ensemble immobilier à usage d'habitation dénommé «Chamfleury» situé sur les Communes de Voisins le Bretonneux et MAGNY les HAMEAUX (Yvelines)

Une parcelle cadastrale AC298, AC301, AC302 et AC303 ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de co-propriété établi suivant acte reçu par Me DURANT des AULNOIS, le vingt septembre mil neuf cent soixante et onze et publié au Bureau des Hypothèques de RAMBOUILLET le treize octobre suivant : Volume 6.448 N°7.

Et une parcelle de terrain sise à Voisins le Bretonneux cadastrée Section A numéros 373 (88a 9Oca) 374 (Sa 7lca) et 375 (58a 28ca) et se trouvant entre l'ensemble figurant au paragraphe précédent et l'ensemble objet du présent Cahier des Charges.

Ces quatre ensembles ou immeubles ayant été ou devant être aménagés, la «SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CHAMFLEURY» entend que soit utilisé entre eux un réseau commun de tous câbles et de toutes canalisations souterrains (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, gaz, téléphone, télédistribution, etc..., ladite énumération n'étant pas limitative) et a prévu par ailleurs, pour faciliter les accès de ces quatre ensembles ou immeubles, des servitudes de passage permanentes et réciproques pour véhicules et piétons sur les voies de toute nature de ces ensembles ou immeubles.

Pour l'ensemble immobilier «Chamfleury», cette servitude a été prévue dans l'acte de dotation à son Association Syndicale reçu par Me DURANT des AULNOIS, le vingt-cinq juin mil neuf cent soixante et onze et publié au Bureau des Hypothèques de RAMBOUILLET le vingt-cinq octobre mil neuf cent soixante et onze : Volume 6462 N° 1, et pour l'ensemble à usage commercial, dans l'état descriptif de division et règlement de copropriété sus-énoncé; elle sera également prévue à titre passif dans le document qui règlera l'utilisation lors de leur construction des parcelles non encore bâties.

A titre réciproque, l'immeuble faisant l'objet du présent Cahier des Charges est grevé des mêmes servitudes les plus étendues au profit desdits ensembles et immeubles.

Article 10

- SERVITUDES de CONSTRUCTION:

La nature, le volume, l'implantation, le style des constructions projetées et leur harmonie avec les lieux environnants devront être rigoureusement conformes aux plans visés ci-après :

- Deux plans (numéros 1.603 B et 1.703 A) figurant façades et coupe des deux types de maison (annexes numéros 1 et 2);
- Un plan figurant par un liseré jaune le périmètre de l'Association (annexe numéro 3);
- Un plan figurant la division en parcelles, la voirie, les passages piétons et les espaces verts (annexe numéro 4).

Sur chaque parcelle portant une maison d'habitation il est indiqué, par la lettre «N» ou «O», le type de la maison actuellement construite ou en cours de construction.

La lettre «N» indique le type «NYMPHÉA» et la lettre «O» le type «OMBELLE».

Toute construction est soumise aux servitudes réciproques et perpétuelles ci-après établies à la charge et au profit de chaque lot :

1 - Il ne pourra être édifié, sur chacun des lots désignés au plan parcellaire ci-annexé sous les numéros 1 à 96, qu'une maison individuelle en bande par groupe de quatre, six ou huit, du type défini à l'article 7 ci-dessus.

- Style régional, dit «Ile de France».
- Maison de type «OMBELLE» et «NYMPHÉA» comprenant deux niveaux: rez-de-chaussée et un étage.
- Les murs extérieurs des constructions sont, et d'une manière alternée, soit recouverts de bois ou de briques de parement, soit enduits de micro-mortier blanc
- Toitures : tuile béton, coloris vieilli brun.
- Les menuiseries extérieures seront d'une couleur agréée par l'Association Syndicale.
- Les huisseries des fenêtres et portes fenêtres seront de même style qu'à l'origine et de couleur blanche.
- les volets devront être à persienne identique à l'origine

2 - Il ne pourra non plus être élevé de constructions annexes ou supplémentaires quelconques, tels que poulailler, pigeonier, clapier, hangar, piscine, spa, remise ou tout édifice même non fondé, etc... (Ladite énumération n'étant pas limitative), sauf à obtenir l'accord du bureau de l'Association Syndicale (Exemple, abris de jardin sur la partie arrière).

En conséquence de tout ce qui précède, les parties de l'ensemble immobilier non réservées à la construction sont frappées de servitudes «non aedificandi» réciproques et perpétuelles.

Sont notamment grevés par cette servitude

1 - Les parties non réservées à la construction des lots individuels numérotés 1 à 96.

2 - Les emplacements des parkings privés (lots numéros 101 à 196 et 214, 215, 267, 272, 280, 282, 288 et 293) et collectifs.

3 - Les parties à usage collectif non réservées à la construction, soit :

- Le sol des voies, tel qu'il figure sur le plan parcellaire,

- Les espaces verts, sous réserve d'éléments tels que transformateurs, etc..., Les passages piétons.

3 - L'association Syndicale Libre pourra déroger à la servitude non aedificandi instituée sur les parkings collectifs et les espaces vert collectifs, uniquement visés aux paragraphes 2 et 3 de cet article, si les constructions projetées révèlent un intérêt général manifeste pour les propriétaires de l'association Syndicale Libre « JOLI PRE »: L'intérêt général étant considéré comme réalisé lorsque le $\frac{3}{4}$ des propriétaires présents ou représentés en Assemblée Générale Extraordinaire, sont favorables à la décision projetée.

En tout état de cause, la présente dérogation à la servitude « non aedificandi » ne pourra jouer qu'au profit de construction dont la hauteur n'excède pas 5 mètres, et sous réserve des autorisations administratives qui se révéleront nécessaires. (Application de l'article L 315—3 du code d'Urbanisme demandée par 82 propriétaires détenant 85 % des droits).

Article 11

- SERVITUDES d'AFFECTATION et d'ENTRETIEN des PARTIES PRIVEES:

1- Les constructions élevées ne peuvent être affectées qu'à l'habitation bourgeoise. Toutefois, l'exercice de professions libérales sera « intuitu personae » et autorisé, après accord écrit du Comité Syndical, et notamment sous les conditions suivantes:

- Les locaux destinés à cette activité ne devront pas couvrir plus de la moitié de la superficie habitable du logement
- L'activité exercée ne devra, en aucune manière, causer la moindre gêne au voisinage, ni par le bruit, ni par une circulation trop active ou un abus de stationnement de véhicules, ni par le nombre de collaborateurs ou associés qui ne pourra excéder cinq personnes
- Les plaques professionnelles devront faire l'objet d'une demande soumise à l'approbation du bureau de l'ASL indiquant leurs consistances et leurs emplacements.

Le non-respect de ces conditions entraînera l'annulation pure et simple de l'autorisation donnée. Toutes autres plaques, pancartes, affiches, avis, etc... sont interdits.

2- Les parties de lots individuels non réservés à la construction seront aménagées en jardins d'agrément. Néanmoins, la partie arrière des jardins peut comprendre un potager. En revanche, l'entrepôt et le stationnement dans les jardins, aussi bien arrière qu'entre la façade et la voie d'adressage, de tous véhicules, voitures remorques, canots, objets quelconques, etc... sont rigoureusement interdits.

3- Les jardins, entre la façade du pavillon et la voie d'adressage, seront plantés de gazon et pourront être agrémentés de parterres de fleurs et d'arbustes. Une allée peut être faite. Les arbres devront être élagués régulièrement afin d'en limiter la hauteur et les risques de chute de branches. Les arbustes situés sur le terrain en façade et particulièrement ceux situés dans les virages devront impérativement être taillés à 1,50 m de hauteur et plantés à au moins 1,00 m de la bordure du trottoir ou de la voie, pour améliorer la visibilité et la sécurité de tous.

Tout arbre ou arbuste nuisant à l'éclairage de la voirie doit être élagué ou enlevé. Avant toute plantation nécessitant quelque terrassement que ce soit, il est IMPERATIF de consulter les plans auprès de l'Association Syndicale pour éviter de détériorer une canalisation ou un câble électrique pouvant passer à cet endroit. Les trappes de visite d'assainissement, les accès aux vannes d'eau potable, les armoires de France Télécom (câble TV, circuits téléphoniques), doivent être tenus dégagés. Pour garder à la résidence son aspect esthétique, il est demandé à chacun de respecter et faire respecter les plantations.

Au cas où un propriétaire désirerait réaliser des aménagements personnels dans son jardin, il devra préalablement soumettre ses plans pour approbation à l'Association Syndicale, de manière à ce que soient évités tout mouvement de terre (butte, monticule ou autre) et tout ouvrage en dur (dallage ou autre), susceptibles de modifier le sens de l'écoulement des eaux de ruissellement ou de porter atteinte au parti adopté pour l'esthétique de l'ensemble immobilier.

4- Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même et à condition de remettre le terrain en état.

5- Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement de l'eau de ruissellement.

6- Au cas où un 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 ou d'aspects similaires à ceux existants et la forme de la partie d'immeuble remplacée devra être la même que celle existant précédemment ou en accord avec le style de la résidence.

Le modèle de porte en façade doit être plein ou avec une ouverture en demi-cercle en haut de porte. La couleur et la matière étant libres. Les huisseries des fenêtres doivent être blanches.

Les volets doivent être de type persiennes, unicolores et de même couleur par façade, la couleur et la matière étant libres.

Couleur des cheminées : blanches. (RAL 9010 Blanc Pur)

De manière générale, tous travaux affectant l'aspect extérieur de l'habitation doivent être l'objet d'une procédure d'agrément auprès du bureau (demande et réponse formulée par écrit dans un délai d'un mois).

L'aménagement des combles soumis à autorisation de l'ASL. Cela ne dispense en aucun cas de solliciter également une autorisation administrative en Mairie. Les Velux sont interdits sur la pente du toit donnant sur la rue d'adressage.

7- Il est interdit de peindre la face intérieure des coffrets contenant les compteurs de gaz et d'électricité situés en façade. Aucun percement ou scellement ne pourra y être fait. L'accès aux dits coffrets sera toujours laissé libre.

8 - L'installation des équipements suivants est interdite :

- Pompes à chaleur ou climatisations nécessitant l'installation d'une unité extérieure.
- Éoliennes de tous types

9 - Sous réserve d'accord du bureau de l'Association Syndicale, l'installation des panneaux solaires photovoltaïque ou thermique est toléré côté jardin

10 - La dépose de la cheminée d'évacuation des gaz est possible. L'installation d'une chaudière avec ventouse en façade est autorisée.

Sous réserve d'accord du PLU et du bureau de l'Association Syndicale :

- L'isolation de la toiture peut être faite avec un isolant mécanique qui nécessiterait une surélévation maximum de la toiture de 30 cm,

- L'isolation extérieure est autorisée pour autant que le visuel de la façade reste à l'identique, notamment les entourages de fenêtre, et le type de façade. Des volets roulants dont les boîtiers sont encastrés dans l'isolation et dont le coffre ne dépasse pas la façade sont tolérés pour autant que les volets en façade sont conservés.

Dans le cas de pavillon mitoyen possédant des pignons communs, l'attention de chacun est attirée sur le fait que l'autorisation de l'Association Syndicale quant à des travaux d'isolation extérieure ne dispense pas la personne intéressée de convenir avec son voisin de la solution la plus adaptée pour remédier à une éventuelle problématique d'empiètement.

En tout état de cause l'Association Syndicale ne pourra de par son autorisation être considérée comme responsable d'une atteinte à la propriété voisine

11 – L'installation de marquises est possible à condition de respecter les critères suivants dans le but de préserver l'harmonie visuelle de la résidence :

- Les structures doivent être en aluminium de couleur blanche, noire ou grise
- Le revêtement transparent en « verre sekurit ».
- Les dimensions maximums : 160cm de large, 100cm de profondeur.

Tout projet d'installation de marquise doit, de toute façon, être validé par le bureau. Les demandes peuvent être adressées par mail en joignant un descriptif du modèle choisi ou directement auprès d'un membre du bureau. Il faudra également faire une déclaration préalable à la mairie puisque cela entraîne une modification visuelle relativement importante de la façade de la maison côté rue.

Article 12

- REGLES D'INTERET GENERAL d'ENTRETIEN des PARTIES PRIVEES

Assurance multirisques :

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

- Tous dommages causés par l'incendie, l'ouragan, la tempête, la foudre, les explosions, les accidents occasionnés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux,
 - Les recours des voisins et des tiers, des locataires ou des occupants,
 - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers, aux propriétaires ou aux occupants.
- 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 voisins et des tiers contre l'incendie, l'explosion du gaz, 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 autres propriétaires et des voisins.

Les propriétaires, locataires ou occupants devront enfin vérifier que le transporteur chargé de leur emménagement, de leur déménagement ou plus généralement du transport ou de la livraison de meubles, d'objets quelconques ou autres matériaux, soit bien assuré en cas de détérioration d'une partie commune ou du lot d'un autre membre de l'Association Syndicale Libre.

- Les canalisations d'eau, de gaz et d'électricité passent sous les pelouses privées aussi bien que collectives. Tout fait quelconque d'un propriétaire, locataire ou occupant entraînant un percement d'une canalisation engage la responsabilité de son auteur, pour toutes ses conséquences.

2 – Entretien espaces verts :

- Les constructions, les jardins et les voies d'accès doivent être tenues en excellent état de propreté et d'entretien.
- Tout propriétaire devra entretenir ou faire entretenir son jardin régulièrement et plus particulièrement tondre son gazon ras et tailler les haies et les arbres. Les feuilles mortes seront régulièrement et autant que de besoin ramassées par chaque occupant des lots.

3- Entretien peintures, ravalement et environnement :

- Les persiennes et portes seront toujours soigneusement entretenues et les peintures tenues en bon état.
- Le ravalement des murs devra être effectué au moins tous les dix ans ou plus souvent si cela apparaît nécessaire. Tous les ravalements devront être réalisés en blanc (RAL 9010 Blanc Pur), à compter la date de validation du présent cahier des charges. De plus, si le ravalement comprend des murs mitoyens, ceux-ci sont à la charge des deux copropriétaires.
- Le bureau pourra contraindre un propriétaire à effectuer le ravalement si celui-ci n'est pas entrepris régulièrement.
- Les boîtes aux lettres doivent être visibles, accessibles et indiquer le numéro de la rue.

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

Toute installation de volet roulant doit être soumise à l'autorisation de l'ASL. Les volets roulants peuvent être installés à condition que le coffre soit à l'intérieur de l'habitation, soit à l'extérieur si il est intégré dans le tableau de la fenêtre et qu'il ne dépasse pas la façade C.F.art 11.6. Les volets en façade extérieure doivent être conservés impérativement.

Par dérogation avec les stipulations figurant plus haut, notamment l'article 10 sur les servitudes de construction, les extensions ou vérandas peuvent être autorisées, si elles s'intègrent de façon harmonieuse au bâti environnant. Ainsi qu'il est dit à l'article 4 des statuts, tout projet de ce type doit être expressément soumis à l'autorisation du comité syndical de l'ASL, par courrier avec un dossier explicatif du projet. Le comité syndical répondra par écrit dans un délai de deux mois. De plus, il devra être conforme aux règles d'urbanisme en vigueur à la date du projet et faire l'objet d'une demande de travaux en Mairie.

Dans tous les cas, ces travaux ne peuvent se faire que dans la partie arrière des jardins et en aucun en façade avant ou sur les côtés.

4- Usage de l'eau :

- L'entretien du branchement d'eau potable est à la charge des propriétaires à partir des compteurs. En amont, c'est la société concessionnaire du réseau qui prend en charge l'entretien et les réparations indispensables.
- Il est indispensable d'identifier et baliser les robinets d'arrêt avant compteur pour intervention en cas de rupture ou fuite importante.

Pour ces interventions, la société concessionnaire est seule compétente.

- En ce qui concerne les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, les conduites qui raccordent une maison individuelle aux collecteurs sont dites privatives; l'entretien en incombe donc au propriétaire, mais, si des réparations sont nécessaires, elles doivent être réalisées en accord avec l'Association Syndicale. Les collecteurs sont de la responsabilité de l'Association Syndicale.

- Il est interdit de jeter dans les canalisations des eaux usées ou des eaux pluviales quoi que soit qui puisse provoquer une obstruction ou un engorgement des canalisations, il est de même interdit de projeter dans les canalisations, des matières inflammables, corrosives, décapantes ou dangereuses.

- Les gargouilles situées en bordure de trottoirs, utilisées pour l'évacuation des eaux pluviales, devront être remplacées, lorsqu'elles sont endommagées, par le propriétaire concerné.

- D'autre part, tout propriétaire ne devra en aucun cas brancher les évacuations d'eaux pluviales sur le réseau d'eaux usées sous peine de poursuites engagées par l'Association Syndicale.

- Il est interdit de brancher tous tuyaux d'arrosage et appareils de pompage sur les poteaux d'incendie.

5- Connexions et raccordements :

- Il est précisé que chaque propriétaire devra éventuellement tenir compte des servitudes concernant la protection d'installations de télécommunication.

- Pour tout nouveau projet de branchement décidé par l'Association Syndicale, aucun propriétaire ne pourra s'opposer au passage des câbles coaxiaux ou fibre optique dans une partie privée.

- L'installation d'antennes de télévision personnelles intérieures et/ou le branchement au câble sont expressément recommandés. Toutefois une parabole extérieure pourra être installée dans les conditions suivantes : la parabole ne devra pas être installée sur la façade côté rue ni sur la partie de jardin devant la maison; le propriétaire devra en faire la demande préalablement à l'Association Syndicale. De manière générale toute installation extérieure devra faire l'objet d'un accord écrit du bureau.

- Les antennes râteaux existantes n'étant plus actives seront démontées par les propriétaires concernés pour une meilleure esthétique de la résidence.

- Suivant le même principe, les réseaux d'électricité et de gaz observent les mêmes règles quant au partage des responsabilités en termes d'intervention et d'entretien. Le concessionnaire (par exemple EDF & GDF) a la charge du réseau en amont du compteur (y compris le compteur lui-même) et le propriétaire a la responsabilité de l'installation et de son utilisation en aval.

6- Nuisances visuelles et sonores :

- L'utilisation des engins bruyants (en particulier les outils de jardins à moteur) est autorisée du lundi au vendredi de 9:00 à 12:00 et de 14:30 à 19:30, le samedi de 9:00 à 12:00 et de 15:00 à 19:00, le dimanche et les jours fériés de 10:00 à 12:00. Les horaires seront ajustés conformément à l'arrêté municipal en vigueur.

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

- Il est interdit d'étendre du linge, notamment aux fenêtres, ainsi que dans le jardin entre la maison et la voie d'adressage.

- Toutefois, l'usage d'un séchoir fixe ou mobile et de cordes à linge est autorisé dans la partie arrière du jardin à condition que ce ne soit pas visible depuis la rue.

- Tout affichage et toute publicité quelconque, notamment par écriteaux, enseignes, tôles, réclames, lanternes ou calicots sont formellement interdits. Toutefois, l'apposition d'une plaque professionnelle est autorisée, sous réserve de ce qui est précisé à l'article 11.

- Lors de travaux exécutés sur une propriété individuelle, le commanditaire devra s'assurer que les parties communes et les propriétés voisines ne soient pas affectées par ces dits travaux (exemple : salissures dues aux matériaux ou projections de peintures).

- Les décharges (ordures, déchets, matériaux), sont interdites. Dans le cadre du ramassage des ordures par la société concessionnaire choisie par la commune, les containers devront être exposés en bordure du lot le moins longtemps possible, tant avant qu'après le passage de la benne. Ils pourront être déposés au plus tôt la veille du ramassage à 18 h (arrêté municipal), en évitant d'encombrer le trottoir. Les gravats et déblais devront être portés à la « DECHETTERIE » comme indiqué sur le calendrier de collecte des déchets diffusé par la mairie.

- La divagation des chiens est interdite. Ils seront obligatoirement tenus en laisse sur les parties à usage collectif et en dehors du terrain du propriétaire, locataire ou occupant concerné. De plus, les dispositions légales en vigueur concernant les chiens agressifs doivent être strictement appliqués. Les propriétaires veilleront scrupuleusement à la propreté des espaces fréquentés par leurs chiens.

Article 13

- SERVITUDE de CLOTURE : Article 13 –

L'édification de clôture, pour la partie du jardin sise à l'arrière de la maison ou sur le côté des maison sans mitoyenneté, sera possible en élevant à la limite de propriété à partir d'un point situé à hauteur du mur de la façade arrière, des clôtures artificielles de type claustra ou grillage rigide, des canisses, des simples haies végétales dont les essences pourront être différentes, mais qui ne devront jamais dépasser deux mètres.

Deux propriétaires mitoyens pourront se mettre d'accord pour l'édification en mitoyenneté, à la limite séparative des deux lots, mais uniquement pour la partie définie ci—dessus :

- Soit d'une clôture en grillage plastifié, encadrée de deux haies situées sur l'un et l'autre fonds.
- Soit d'une clôture artificielle de type claustra ou grillage rigide

Toutes dispositions devront être prises par ces propriétaires pour ne pas compromettre le bon écoulement des eaux de ruissellement. La hauteur du grillage ne devra jamais excéder celle des haies prévues ci—dessus.

Si un seul propriétaire désire installer, à ses frais, dans la partie autorisée, une clôture, il devra le faire sur son propre fonds, en ayant soin de respecter l'un des choix de clôture ci-dessus dont la hauteur ne devra jamais dépasser celle des haies visées ci—dessus.

Ces haies devront être taillées régulièrement au moins une fois par an, aux époques d'usage. En cas de violation de cette obligation, l'Association Syndicale assurera elle—même, après un rappel à l'ordre, l'entretien des haies en mettant à la charge du propriétaire tous les frais engagés.

Article 13-2

L'édification de clôture, pour la partie du jardin sise à l'avant de la maison, sera possible en élevant à la limite de propriété à partir d'un point situé à hauteur du mur de la façade avant, des simples haies végétales dont les essences pourront être différentes, mais qui idéalement ne devraient jamais dépasser un mètre de hauteur.

Il sera possible, de plus, aux propriétaires de la rue Alfred de Vigny d'édifier des petites clôtures d'une hauteur d'un mètre maximum en bois compte tenu de la densité de la circulation plus élevée dans cette rue.

En aucun cas il sera permis pour tous de clôturer en utilisant d'autres éléments ou matériaux (muret, grillage ...). Ces haies devront être taillées régulièrement au moins une fois par an, aux époques d'usage. En cas de violation de cette obligation, l'Association Syndicale assurera elle—même, après un rappel à l'ordre, l'entretien des haies en mettant à la charge du propriétaire tous les frais engagés.

Article 14

- SANCTIONS –

Tout manquement aux clauses impératives qui précèdent (articles 10, 11, 12 et 13) engagera la responsabilité personnelle du propriétaire intéressé, sans engager celle de l'Association Syndicale. Le propriétaire contrevenant pourra être recherché en responsabilité et en réparations à titre personnel par tout propriétaire ou au titre de l'Association Syndicale, si le Conseil 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 ouvrirait un délai de mise en règle

En cas de non-respect du délai de mise en règle, l'Association Syndicale se verra dans l'obligation d'effectuer ou de faire effectuer la mise en règle et les frais et charges seront imputés au propriétaire contrevenant. Le propriétaire contrevenant sera redevable de dommages et intérêts. En aucun cas, l'Association Syndicale ou son Président ne pourront être rendus responsables de ces manquements et recherchés. Les tiers ayant à se plaindre de ces manquements devront rechercher directement le propriétaire contrevenant.

En cas de recherches, répétition de toutes charges et frais serait faite sur le propriétaire contrevenant.

Article 15

- SERVITUDES d'AFFECTATION et d'ENTRETIEN des PARTIES à USAGE COLLECTIF –

- ASSURANCE

L'assurance souscrite par l'Association Syndicale couvre uniquement la responsabilité de l'association pour les activités qu'elle organise et les risques liés aux parties communes.

L'usage et la jouissance des parties à usage collectif portées au tableau de l'article 7 ci-dessus, seront réservées à tous les résidents de l'ensemble "JOLI PRE", ainsi qu'à leurs invités.

Les voies, places et allées de desserte sont affectées à perpétuité à la circulation des piétons et des véhicules, notamment à celle des véhicules des services publics et aux services municipaux (police municipale). Le code de la route s'applique dans la résidence et la vitesse y est limitée à 20 kilomètres heure

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

Le stationnement est interdit sur les voies de circulation à l'exception de la rue des Pivoines, côté impair. Toutefois, pour des raisons pratiques évidentes, il sera toléré de stationner brièvement (pour charger ou décharger son véhicule par exemple) à condition qu'il ne gêne pas la circulation.

Les trottoirs sont affectés exclusivement aux piétons. Il est donc interdit d'y stationner, y compris à tous visiteurs et prestataires de services. Il appartient à chacun d'en informer les contrevenants. De même, il convient d'éviter de les encombrer (poubelles, déchets végétaux, etc...).

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.

L'entrée de l'ensemble immobilier est interdite aux véhicules de plus de neuf tonnes par essieu et il appartient à chaque propriétaire d'en informer les prestataires auxquels il peut faire appel. A défaut d'avoir acté officiellement cette interdiction (par exemple sur un devis), un propriétaire pourra s'exposer à une action en réparation, dommages et intérêts, en regard des conséquences directes ou indirectes que le non-respect de cette obligation d'information aura entraînées pour l'Association Syndicale ou les copropriétaires

Les voies de circulation sont éclairées par des candélabres : la maintenance et les frais sont assurés par l'Association Syndicale.

Les espaces verts frappés de servitude "non aedificandi" seront plantés d'arbres de haute tige. Ils sont sous la responsabilité de l'Association Syndicale. Les espaces verts seront entretenus par une entreprise spécialisée sous la conduite de l'Association Syndicale.

L'accès à ces espaces est interdit à tous véhicules motorisés sans l'autorisation du bureau.

Il est interdit de dégrader les pelouses, de cueillir les fleurs, d'abattre les arbres.

L'enlèvement de la terre végétale est rigoureusement interdit. - Il est interdit d'étendre du linge sur toutes les parties à usage collectif, notamment sur les voies d'accès, espaces verts, etc... ladite énumération n'étant pas limitative. - Tout affichage ou toute publicité, notamment écriteau, enseigne, tôle, réclame, lanterne ou calicot, sont formellement interdits, hormis les éléments réglementaires.

Article 16

- NOM des VOIES – NUMEROTATION –

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

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

Article 17

- CESSION A LA COMMUNE DES VOIES ET RESEAUX DE L 'ASSOCIATION SYNDICALE

L'Association Syndicale pourra décider de céder, gratuitement à la C.A.S.Q.Y., la voirie, les canalisations et les équipements d'eau potable, les réseaux d'eaux usées et vannes, d'eaux pluviales. Cette cession aura lieu en cas d'agrément des Ponts et Chaussées, soit à l'initiative de la C.A.S.Q.Y., soit à celle du Président de l'Association Syndicale.

La partie qui la provoquera devra faire son affaire personnelle de toutes formalités nécessaires, administratives, juridiques ou autres, qu'elle entraîne. La cession des biens susvisés de l'Association Syndicale à la C.A.S.Q.Y., transfèrera à cette dernière, sauf accords particuliers prévus à l'acte de cession, toutes les obligations attachées à la propriété de ces biens.

Cette cession est soumise au vote d'au moins les 3/4 des propriétaires en A.G.O.

Article 18

- RESEAUX DIVERS –

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

L'entretien ou la modification de ces réseaux jusqu'aux branchements individuels, sera assuré par l'Association Syndicale dans la mesure où cet entretien n'incombe pas à l'Electricité de France, au Gaz de France, à la Société concessionnaire du Service de distribution d'eau potable, à France Télécom, etc ...

En particulier, le fonctionnement et l'entretien de l'éclairage public seront assurés par l'Association Syndicale.

Article 19

- CHARGES et CONDITIONS –

Tout propriétaire, occupant ou usager des lots fera son affaire personnelle de tous les contrats à passer avec les services intéressés pour l'alimentation en gaz, électricité, eau, pour l'installation du téléphone, etc... De même il prendra toutes dispositions permettant d'assurer le maintien en bon état de fonctionnement des appareils de production d'eau chaude et de chauffage. Il devra, à cette fin, contracter un abonnement d'entretien avec une Société spécialisée.

L'Association Syndicale prend en charge l'ensemble des dépenses de fonctionnement et d'entretien des parties à usage collectif (essentiellement et sans qu'il s'agisse d'une énumération limitative : éclairage public, entretien des espaces verts communs, portails, réseaux d'assainissement, voies de circulation, clôtures entourant la résidence, bornes à incendie).

Article 20

- MUTATIONS-

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une Association Syndicale de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'Association et les suivent, en quelques mains qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'Association ou la réduction de son périmètre.

En cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'Association.

Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'Association et des décisions prises par elle.

Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informerá des décisions prises par celle-ci.

Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'Association Syndicale, avis de la mutation doit être donné dans les conditions prévues par l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Le vendeur du bien s'engage d'une façon générale à remettre un exemplaire des statuts et du cahier des charges de l'Association Syndicale à son acquéreur.

De même, si le bien est donné à bail, ces documents devront être portés à la connaissance du locataire de façon ce qu'il s'y conforme.

Article 21

- COMPETENCE et ELECTION de DOMICILE-

Les futurs acquéreurs, 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 propriétaire devra avertir le bureau de l'Association Syndicale de toute modification de sa situation administrative (déménagement, location, etc...)

Article 22

- DISPOSITIONS DIVERSES –

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent Cahier des Charges reste régi par le droit commun à défaut de décisions qui pourraient être prises ultérieurement par l'Association Syndicale dans le respect des lois et règlements en vigueur.

TITRE II

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE « JOLI PRÉ »

L'usage et la mise en œuvre des servitudes et règles d'intérêt général établies par le Cahier des Charges de «JOLI PRÉ» figurant en tête des présentes, seront assurés par une Association Syndicale Libre et régie par les dispositions de la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante-cinq, des textes subséquents, de la loi du trente décembre mil neuf cent soixante-sept, ainsi que par tous textes d'application. Les statuts de ladite Association Syndicale sont établis ci-après.

Article 1

FORMATION

Par le seul fait de leur acquisition, tous titulaires de droits de propriété, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur des lots de «JOLI PRÉ», ci-dessus désignés, seront de plein droit et obligatoirement membres de la présente Association Syndicale Libre.
Il est ici rappelé les dispositions de l'article 3, alinéa 2 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 :

En cas d'usufruit, le nu-proprétaire est seul membre de l'Association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'Association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'Association et l'informerá des décisions prises par celle-ci

Pour autant et quel que soit l'option choisi par le nu-proprétaire et l'usufruitier, ils seront tous deux solidairement responsables du paiement des charges dues à l'Association Syndicale ».

Le périmètre du terrain contenant les lots dont les propriétaires sont regroupés dans la présente Association Syndicale est susceptible d'extension, moyennant l'approbation par l'Assemblée Générale statuant dans les formes prévues pour les modifications statutaires.

Le consentement exigé par l'article 5 de la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante-cinq pour adhérer à la présente Association résultera exclusivement de l'acquisition par toute personne physique ou morale de toute fraction de la propriété immobilière ci-dessus désignée, cette fraction de propriété pouvant porter notamment tant sur un droit de pleine propriété que sur un droit de nue-proprété ou d'usufruit.

De plus, ce texte ayant été abrogé et l'ordonnance du 1er juillet 2004 relative aux Associations Syndicales de propriétaires étant aujourd'hui en vigueur, il est ici rappelé :

- que selon son article 3, les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une Association Syndicale de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'Association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'Association ou la réduction de son périmètre ;
- que selon son article 7, les Associations Syndicales Libres se forment par consentement unanime des propriétaires intéressés, constaté par écrit 4 - Si une Société est propriétaire, ses organes de direction assurent sa représentation au sein de l'Association Syndicale. 5 - Tous titulaires successifs de droit de propriété ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur des lots de «JOLI PRÉ» devront se conformer aux obligations résultant du Cahier des Charges et des présents Statuts de l'Association Syndicale.

Article 2

OBJET

La présente Association a pour objet:

1 - La propriété, la garde, la gestion et l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif, leur amélioration et la création de tous nouveaux aménagements d'intérêt collectif, notamment par l'acquisition ou la location de tout immeuble ou par l'exécution de tous travaux. La possibilité de mise en œuvre de toutes actions tendant au respect et l'exacte observation des servitudes, règles d'intérêt général, charges et conditions résultant du Cahier des Charges figurant en tête des présentes ainsi qu'au maintien de l'harmonie architecturale de l'ensemble immobilier et de son affectation résidentielle
Le cas échéant, la cession à titre gratuit à la Commune de Voisins-le-Bretonneux des parcelles cadastrées Section AC numéros 3 et 54, de la voirie, des équipements d'eau potable, des réseaux d'eaux usées et vannes ainsi que des réseaux d'eaux pluviales et, de façon plus générale, les cessions, échanges et autres mutations visées à l'article 16 du Cahier des Charges.

2 - La répartition des dépenses entre les 96 membres de l'Association Syndicale ainsi que le recouvrement et le paiement de ces dépenses qu'elles soient particulières au "JOLIPRÉ" ou communes avec d'autres ensembles.

Article 3

DENOMINATION - SIEGE - DUREE

L'Association Syndicale prend la dénomination de: «ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE JOLI PRÉ»
Son siège est fixé à JOLI PRÉ, Commune de Voisins-le-Bretonneux (Yvelines)

Article 4

COMITÉ SYNDICAL

1 - L'Association Syndicale est administrée par un Comité d'au moins sept personnes appelées Syndics» choisies parmi les membres de l'Association Syndicale, nommées par l'Assemblée Générale dont il sera fait état ci-après à l'article 9, laquelle nommera également deux Syndics suppléants pour le cas d'incapacité temporaire ou définitive de Syndics.

2 - Les Syndics propriétaires sont élus pour trois ans. Ils sont rééligibles, étant précisé que le Comité Syndical sera renouvelé par tiers chaque année. Leurs fonctions ne peuvent pas être rémunérées. En revanche leurs notes de frais (déplacements, téléphone, timbres, papeterie, etc...) sont remboursées sur justificatifs. Leur mandat peut prendre fin par anticipation: décès, démission volontaire, révocation prononcée par l'Assemblée Générale

3 - A la première réunion qui doit se tenir au plus tard quinze jours après l'élection des Syndics, le Comité Syndical élit en son sein pour une durée d'un an, un Président, un Vice-Président, un Trésorier et un Secrétaire. Chacun de ceux-ci, outre les fonctions de gestion courante ressortissant aux articles 5 - 6 et 7 ci-après, sera responsable de l'animation de l'une des Commissions formées immédiatement après cette élection.

Il est prévu obligatoirement une Commission des Finances. Le Président est membre de droit de toutes les Commissions. Chaque Commission est composée d'au moins trois Syndics. Elle pourra s'adjoindre, à titre consultatif, toute personne physique ou morale membre de l'Association Syndicale. Le Comité Syndical est convoqué par son Président au moins une fois par trimestre. Il doit en outre être réuni toutes les fois que sa convocation est demandée par trois Syndics. La réunion se tiendra au lieu désigné par le Président. Elle pourra s'adjoindre, à titre consultatif, toute personne physique ou morale membre de l'Association Syndicale.

4 - Les délibérations du Comité Syndical sont prises à la majorité simple; En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante. Le Comité Syndical délibère valablement alors même que quatre Syndics seulement seraient présents.

5 - Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre tenu par le Secrétaire du Comité Syndical et signé par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

6 - Les délibérations du Comité Syndical et toutes copies à produire en Justice sont signées et certifiées par le Président et le Trésorier.

7 - Le Comité Syndical soumet à l'Assemblée Générale, pour approbation:

- d'une part la réalisation du budget comportant les dépenses détaillées des charges courantes, des travaux exceptionnels, le cumul des provisions de prévoyance, les états de la trésorerie, des dettes et créances de l'exercice écoulé,
- d'autre part, le projet du budget comportant les charges courantes, les travaux exceptionnels avec ses résolutions et les provisions de prévoyance de l'exercice à venir.

8 - Le Comité Syndical est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir, dans la limite de son objet, au nom de l'Association Syndicale et sous réserve des pouvoirs réservés à l'Assemblée Générale.

9 - Il peut notamment:

- Demander la convocation de l'Assemblée Générale lorsque sa majorité le décide.- Arrêter les comptes qui doivent être soumis à l'Assemblée Générale, faire un rapport sur ces comptes et sur la situation de l'Association.
- Statuer sur tous les intérêts qui entrent dans l'administration de l'Association Syndicale et notamment sur les questions portées à l'ordre du jour des Assemblées de l'Association Syndicale Générale
- Nommer et révoquer tous employés et fixer leur rémunération.
- Dresser et arrêter avec tous ingénieurs, architectes et entrepreneurs, tous plans, devis et marchés, remplir à cet effet toutes formalités administratives, demander tous permis de bâtir.
- Faire de même exécuter tous travaux décidés par l'Assemblée Générale.

- Faire réaliser les travaux et constructions entrant dans l'Association Syndicale, ayant un caractère ordinaire, en tout cas, n'excédant pas 15 000 euros.
- Ordonner l'exécution de tous travaux qui seraient urgents, sauf à en référer aussitôt que possible à l'Assemblée Générale.
- Procéder à la réception des travaux visés ci-dessus.
- Acquérir et céder toutes mitoyennetés, stipuler et accepter toutes servitudes et passer tous baux.

Le Comité Syndical prend toutes les mesures urgentes dans l'intérêt de l'Association Syndicale et pour le respect des dispositions du Cahier des Charges, à charge d'en référer.

- contracter les assurances:
 - responsabilité civile des Syndics propriétaires,
 - responsabilité civile de l'Association Syndicale,
 - assurances dommages des équipements et des biens collectifs (portails, candélabres, voirie, étang, clôtures),
 - protection et assistance juridique.

10 - Pour toutes les demandes d'autorisation de travaux, celles-ci devront être remises au Président, qui en informera sans délai le Comité Syndical.

Le Comité Syndical statuera sur les demandes d'autorisation. Sa réponse sera communiquée sous un délai maximum de deux mois à compter de la date de réception de la demande d'autorisation.

Chaque demande d'autorisation devra être accompagnée de toutes les pièces justificatives nécessaires. Si le Comité Syndical estime qu'il est nécessaire de lui communiquer des éléments complémentaires, il en avise le propriétaire ayant déposé la demande d'autorisation. Dans cette hypothèse, le délai de deux mois pour répondre ne court qu'à compter du moment où les éléments complémentaires sollicités ont été remis au Président.

À défaut de décision expresse d'autorisation, ladite autorisation sera réputée accordée. Elle ne dispensera pas le propriétaire concerné de solliciter et d'obtenir toutes les autres autorisations éventuellement requises, notamment sur le plan administratif.

En cas de décision de refus du Comité Syndical, le propriétaire concerné sera libre de soumettre son projet à l'Assemblée Générale, qui statuera alors dans les conditions prévues par les statuts.

Enfin, si le Comité Syndical estime que les particularités du projet l'empêchent de se prononcer et nécessitent de soumettre ledit projet à l'Assemblée Générale, il pourra également saisir cette dernière pour qu'elle se prononce dans les conditions prévues par les statuts.

Article 5

PRESIDENT

1 - Le Président représente l'Association Syndicale vis-à-vis des tiers et des Administrations.

2 - Il préside les réunions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical.

Pour assurer la gestion de l'ensemble immobilier, le Président pourra engager au nom de l'Association Syndicale, toute personne qu'il jugera utile et notamment un Administrateur de Biens professionnel, après avoir obtenu l'approbation de l'Assemblée Générale..

3 - Il fait exécuter les décisions du Comité Syndical et exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'Association et sur les travaux. Il veille au respect du Cahier des charges et agit contre les contrevenants.

4 - Tous pouvoirs sont conférés au Président à l'effet de :

- Recevoir, pour le compte de l'Association Syndicale, à titre gratuit, les terrains à usage collectif, comprenant la voirie, les réseaux divers et leurs équipements et les espaces verts.

- Prendre en charge, pour le compte de l'Association Syndicale, dès avant leurs mutations à titre gratuit en faveur de cette dernière, la jouissance des terrains à usage collectif, en une fois ou par tranches successives, au fur et à mesure de la mise à disposition de ces terrains par la «SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CHAMFLEURY telle que l'éventualité d'une mise à disposition successive est prévue à l'article I 8(alinéa 4) du Cahier des Charges figurant en tête des présentes.

- Passer et signer tout acte de cession gratuite à la Commune de Voisins-Le-Bretonneux ou autre collectivité des réseaux divers et de la voirie prévus à l'article 16 du Cahier des Charges, ainsi que les cessions, échanges et autres mutations visées aux articles 6 et 16 du Cahier des Charges et à l'article 2 des présents Statuts. - Convoquer l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale dans les cas prévus à l'article 9 ci-après.- Convoquer le Comité Syndical dans les cas prévus à l'article 4 (paragraphe 3)

- Déléguer pour un temps déterminé, partie de ses pouvoirs à un ou plusieurs Syndics. - Consentir avec l'accord exprès du Trésorier, tous désistements et mainlevées avec ou sans paiement, de tous privilèges, hypothèques, actions résolutoires et autres droits quelconques.

- Poursuivre contre tout membre de l'Association Syndicale qui n'acquitterait pas sa quote-part dans les charges et contre tout débiteur solidaire, le recouvrement des sommes dues. - Exercer toute action judiciaire soit en demandant soit en défendant, traiter, transiger, compromettre après le recours infructueux à un médiateur.

5 - Il a qualité pour agir en justice contre des propriétaires afin d'obtenir le respect du Cahier des charges.

6 - Après chaque changement de Président, toutes les archives et les comptes sont transférés sous quinzaine au nouveau Président.

Article 6

TRESORIER

1 - Le Trésorier détient l'encaisse; il effectue les encaissements et les paiements ordonnés par le Président. Les charges annuelles votées par l'Assemblée Générale, et conformément à l'article 12 (paragraphe 2) des statuts. Il relance les propriétaires débiteurs et applique la clause concernant les frais de recouvrement des charges impayées (article 12)

2 - Il peut faire ouvrir tous comptes en Banque ou Chèques Postaux au nom de l'Association Syndicale.

3 - Il a la signature pour déposer et, conjointement avec le Président, pour retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques d'une valeur supérieure à 6 000 (six milles) euros. Il a la signature, ainsi que le Président, pour retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques d'une valeur inférieure ou égale à 6 000 euros. Il tient les comptes et les différents registres comptables de l'Association Syndicale dont il assure la conservation.

Article 7

SECRETAIRE

1 - Le Secrétaire est responsable du courrier; il prépare les réunions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical, établit les convocations, rédige le procès-verbal des réunions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical et les porte sur le registre des délibérations.

2 - Il assure la conservation de ces registres, des documents administratifs et des plans du lotissement. Il tient à jour le carnet d'entretien sur les interventions ou événements survenus sur chaque équipement et partie commune. Les frais occasionnés par la bonne conservation de toutes les archives est à la charge de l'Association Syndicale.

Article 8

EMPECHEMENTS

En cas d'empêchement du Président, celui-ci est remplacé par le Vice-Président. En cas d'empêchement du Trésorier ou du Secrétaire ceux-ci sont remplacés par un Trésorier-Adjoint ou par un Secrétaire-Adjoint, nommés par le Conseil Syndical parmi les membres.

Article 9

ASSEMBLEE GENERALE COMPOSITION CONVOCATION - QUORUM – VOIX

I - L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires des lots achevés portés à l'état descriptif de division de l'article 7 du Cahier des Charges figurant en tête des présentes, étant entendu que

- L'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire.

- Au cas où un lot individuel est la propriété indivise de plusieurs personnes, ses indivisaires sont tenus de se faire représenter par l'un d'eux.

2 - L'Assemblée Générale se réunit une fois par an au lieu indiqué par le Président dans la lettre de convocation, au cours du semestre qui suit la clôture de l'exercice social mentionné à l'article 10 ci-après.

3 - L'Assemblée Générale extraordinaire peut être convoquée lorsque la majorité du Comité Syndical le juge nécessaire.

4 - Cette Assemblée doit être également convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Président du Comité Syndical par des membres de l'Association Syndicale représentant au moins un quart des voix.

5 - Les convocations sont adressées par la voie recommandée quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée par le Président; elles contiennent le lieu, le jour, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles pourront également être remises aux propriétaires contre émargement d'un état.

6 - Les convocations sont adressées ou remises contre émargement aux personnes ayant droit de siéger à l'Assemblée, soit à leur domicile à «JOLIPRÉ, soit à tout autre domicile qu'elles auraient fait connaître par lettre recommandée adressée à l'Association Syndicale.

7 - Les membres de l'Association Syndicale peuvent se faire représenter soit par leur conjoint, un ascendant ou un descendant, soit par un autre propriétaire de l'ensemble immobilier; les mandats se donnent par écrit. Tout mandataire ne peut détenir plus de six mandats.

8 - L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des propriétaires présents ou représentés est supérieur à la moitié de la totalité des voix lorsqu'il s'agit d'une Assemblée Générale Ordinaire et aux trois/quarts de la totalité des voix lorsqu'il s'agit d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors d'une première Assemblée, une seconde est convoquée avec le même ordre du jour mais sans règle de quorum. Le Président est dispensé d'adresser les documents qui étaient annexés à la première convocation.

9 - Si pour une raison quelconque, lors d'une Assemblée Générale, aucun Syndic n'était élu, tout associé pourrait demander la nomination d'un Syndic judiciaire ou administrateur.

10 - Aux Assemblées Générales, les membres de l'Association Syndicale disposent, au titre de chacun des lots de l'ensemble immobilier, d'une voix, sous la réserve précisée à l'article 11 du Cahier des Charges.

Article 10

ASSEMBLEE GENERALE - DELIBERATION

1 - L'Assemblée Générale est présidée par le Président de l'Association Syndicale qui est assisté du Secrétaire. Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux membres de l'Association représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre de voix. En cas d'égalité des voix, les membres les plus âgés seront désignés. Il est tenu une feuille de présence signée par chaque membre de l'Assemblée et certifiée par les membres du bureau.

2 - Le vote a lieu au bulletin secret lorsqu'il est demandé au moins par le tiers des membres présents. Les autres votes s'effectuent à main levée ou par bulletin secret lorsqu'il est demandé au moins par le tiers des membres présents.

3 - Les délibérations ne portant pas modification aux Statuts de l'Association Syndicale, ni aux règles d'intérêt général de «JOLI PRÉ» consacrées par le Cahier des Charges figurant en tête des présentes, sont prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés. Les délibérations ayant pour objet une modification des Statuts de l'Association Syndicale ou des règles d'intérêt général dudit ensemble immobilier sont prises à la majorité des trois/quarts des voix des membres présents ou représentés.

4 - Les délibérations, sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet.

5 - L'Assemblée Générale de l'Association Syndicale statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-dessus prévues, est souveraine pour toutes les questions entrant dans l'objet de l'Association Syndicale. Il lui est toutefois interdit de porter atteinte au droit de propriété de l'un de ses membres et de modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote.

L'Assemblée Générale délibère notamment :

- Sur l'élection des Syndics propriétaires.
- Sur les propositions de modification des Statuts.
- Sur le budget prévisionnel et annuel des recettes et des dépenses. A cet effet, l'Assemblée Générale fixe notamment le montant de la cotisation due par chacun des membres pour l'exercice en cours; celui-ci démarre le premier janvier et se termine le 31 décembre.
- Sur la gestion du Comité Syndical qui doit, au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire, rendre compte des opérations accomplies pendant l'exercice précédent ainsi que de la situation financière et présenter le budget de l'exercice en cours. Le Président présente un rapport moral et financier qui est joint aux convocations.
- Sur l'acquisition ou la vente de tout immeuble, la réalisation de tout échange immobilier dans la limite de l'objet de l'Association Syndicale.
- Sur tous travaux extraordinaires à exécuter.
- Sur les emprunts à contracter et dépenses à engager dont le montant pour un seul travail dépasse le chiffre de 15 000 Euros, ce chiffre étant révisable par l'Assemblée Générale à la majorité simple des voix des votants.

Sur l'appel de «provisions fonds de prévoyance» en vue de faire face aux gros travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipements communs, susceptibles d'être nécessaires dans les années à venir et non encore décidées par l'Assemblée Générale.

6 - L'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur des questions qui sont mentionnées expressément dans l'ordre du jour. Toutefois, dans les huit (8) jours qui suivent la réception de la convocation à l'Assemblée Générale, tout propriétaire peut demander l'insertion d'une résolution en l'adressant par lettre recommandée au Président.

7 - Les délibérations de l'Assemblée Générale et toutes copies à produire en Justice ou ailleurs sont signées et certifiées par le Président et le Trésorier. Il en est de même des copies et extraits de Statuts ainsi que de toute autre pièce concernant la vie sociale.

8 - Il est rappelé que l'Assemblée Générale, ne pourra apporter aucune modification au programme d'aménagement tel qu'il est défini au permis de construire, ni aux différentes servitudes perpétuelles et réciproques constituées par le Cahier des Charges figurant en tête des présentes, étant précisé que seules les règles d'intérêt général pourront être révisées.

9 le délai légal, en matière de contestation des décisions prises par une Association Syndicale Libre, est de 5 ans

Article 11

FRAIS ET CHARGES

1 - Les frais et charges de l'Association Syndicale comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises, ainsi que celles découlant des charges annexes et des dépenses de toute nature imposées par les lois, textes et règlements de l'autorité publique.

2 - Sont formellement exclues des charges de l'Association Syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou par la faute soit de l'un des membres de l' Association soit d'une personne ou d'un bien dont l'un des membres de celle-ci est légalement responsable.

3 - Les sommes dues par les membres de l'Association Syndicale sont recouvrées par le Trésorier.

Le recouvrement de toute charge ou frais dus par les membres de l'association Syndicale seront exigibles à compter du 30 avril de chaque année et devront être réglées dans le mois qui suit. Toute somme non réglée au 31 mai entraînera, outre le paiement d'indemnités de retard, le remboursement des frais de recouvrement (lettre recommandée, huissier, etc..)

Huit jours après la mise en demeure adressée par lettre recommandée, le membre qui n'est pas à jour de ses cotisations ou qui est en infraction avec les prescriptions du Cahier des Charges cesse, jusqu'à ce qu'il se soit mis en règle, de pouvoir jouir des biens, servitudes et services gérés par l'Association Syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux légal en vigueur majoré de 2 %.

4 - Les créances de toute nature exigibles depuis moins de cinq ans de l'Association Syndicale à l'encontre d'un propriétaire, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, sont garanties par une hypothèque légale sur l'immeuble de ce propriétaire compris dans le périmètre de l'Association. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues à l'article 19 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

5 - Les soldes des provisions de prévoyance et de fonds de roulement sont acquis au lot du propriétaire et ne sont pas restituables en cas de vente de ce bien. Lors d'une mutation, le Trésorier communiquera au notaire concerné les soldes des provisions «fonds de roulement et fonds de prévoyance» du vendeur. Le vendeur et son acquéreur feront leur affaire de ces deux soldes.

6. il est possible d'accorder des délais exceptionnels de paiement des cotisations si le comité syndical est saisi de demandes dûment justifiées.

Toutefois ces délais ne peuvent en aucun cas excéder douze mois et ne pourront à tout moment concerner plus de dix membres de l'association.

Article 12

REPARTITION DES DÉPENSES :

Les dépenses et charges de l'Association Syndicale sont réparties entre les membres. Chacun des membres possède une seule voix quel que soit le type de sa maison. Les propriétaires des lots participeront aux dépenses de gestion et d'entretien,

Les propriétaires bailleurs sont tenus de remettre à leur locataire une copie du Cahier des charges et de stipuler dans le bail la stricte obligation de respect des Règlements contenu dans ce texte.

Les propriétaires bailleurs sont tenus d'informer le Président de l'Association Syndicale de leur changement de domicile et de communiquer le nom de leur locataire.

Article 13

PUBLICITE - JURIDICTION ELECTION DE DOMICILE

1 - Un extrait des présents Statuts sera publié dans un journal d'annonces légales de l'arrondissement de VERSAILLES et une expédition des Statuts sera transmise à Monsieur le Préfet des Yvelines, aux fins d'insertion dans le Recueil des actes de la Préfecture des Yvelines et dans le Bulletin Officiel, selon qu'il y aura lieu.

2 - Une expédition des présents Statuts sera également publiée au Bureau des Hypothèques de RAMBOUILLET.

3 - Pour faire les publications ci-dessus, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

4 - Pour l'exécution des présents Statuts, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux de l'arrondissement de VERSAILLES

5 - Tout membre de l'Association Syndicale est de droit, domicilié soit à la maison acquise à «JOLIPRÉ » soit en tout autre lieu qu'il aurait fait connaître par lettre recommandée à l'Association Syndicale.

Article 14:

Du caractère des règles posées dans le présent Cahier des Charges

Les règles posées par le présent Cahier des Charges sont des règles d'intérêts privés. Leur respect est assuré par l'ASL. En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance de VERSAILLES sera seul compétent pour connaître de toutes actions en exécution forcée et allouer des dommages et intérêts.

Article 15:

De la modification du présent Cahier des Charges

Les règles posées par le présent Cahier des Charges peuvent être modifiées entre les parties, par voie de décision de l'Assemblée Générale, suivant ce qui est précisé dans les statuts.

Article 16

DISSOLUTION

L'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 précise qu'Une association syndicale autorisée peut être dissoute, par acte de l'autorité administrative ou à la demande des membres de l'association qui se prononcent dans les conditions de majorité suivantes :

La majorité des propriétaires représentant au moins les deux tiers de la superficie des propriétés ou les deux tiers des propriétaires représentant plus de la moitié de la superficie des propriétés se sont prononcés favorablement.