

#### 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 «*SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE CHAMFLEURY*».

Il est, en outre, précisé que le programme de construction ci-dessus détaillé n'est ici donné qu'à titre purement indicatif, la «*SOCIÉTÉ 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 PRÉSENTES*

Par le fait de leur acquisition, les acquéreurs des lots situés dans «*JOLI PRÉ*» 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 RÉCIPROQUES ET PERPÉTUELLES REGLES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

##### Article 9

#### *SERVITUDES GÉNÉRALES*

Chaque lot (maison avec jardin privatif ou parking) de l'ensemble «*JOLI PRÉ*» devra souffrir les servitudes de passage, d'entretien et de réfection de tout câble, de toutes canalisations souterraines existants ou à venir (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, gaz, télédistribution, téléphone, etc..., ladite énumération n'étant pas limitative) ainsi que toutes les servitudes tenant à la présence sur un terrain privatif ou commun de bornes, regards, boîtes de branchement ou de tirage, avaloirs, bouches d'arrosage, stations de relèvement ou de refoulement, équipement hydro-électrique, etc..., ladite énumération n'étant pas limitative.

La «*SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE CHAMFLEURY*» sera seule juge avec les services intéressés, notamment l'Électricité de France, le Service des Eaux et Fontaines de VERSAILLES, de toutes servitudes ou locations à consentir, de la nature, de l'opportunité ainsi que de l'époque des travaux à entreprendre de ce chef.

La «*SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE CHAMFLEURY*» pourra, sans préavis, et à tout moment jugé par elle opportun, exécuter tous travaux d'aménagement, de réparation, d'amélioration, d'entretien, etc..., qu'elle jugera opportun sur les terrains privatifs ou communs.

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

Toute subdivision d'un lot est interdite, même dans le cas d'une indivision. Les co-indivisaires 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 «*JOLI PRE*» :

- Un ensemble immobilier à usage d'habitation dénommé «*Chamfleury*» situé sur les Communes de VOISINS-le-BRETONNEUX et MAGNY-les-HAMEAUX (Yvelines) ayant fait l'objet d'un Cahier des Charges établi suivant acte reçu par Me DURANT des AULNOIS, le cinq mars mil neuf cent soixante dix et publié au Bureau des Hypothèques de RAMBOUILLET le vingt et un avril mil neuf cent soixante dix, Volume 6.023 N°3.

- Un ensemble à usage commercial sis à VOISINS-le-BRETONNEUX, lieudit «*La Sente des Carrières*», 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 90ca), 374 (5a 71ca) 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 «*SOCIÉTÉ 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 co-propriété sus-énoncé; elle sera également prévue à titre passif dans le document qui réglera 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 «NYMPHEA» 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 «NYMPHEA» comprenant deux niveaux: rez-de-chaussée et un étage ;
- Les murs extérieurs des constructions seront, 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.

2 - Il ne pourra non plus être élevé de constructions annexes ou supplémentaires quelconques, tels que poulailler, pigeonnier, clapier, hangar, remise ou tout édifice même non fondé, etc... (ladite énumération n'étant pas limitative), sauf à obtenir

l'accord de l'Association Syndicale. Sera, par contre, autorisée l'édification d'un cellier carré de un mètre quatre vingts de côté, haut de deux mètres cinquante, accoté à la façade arrière de la maison, dans le prolongement du mur de droite.

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.

Il ne pourra être apporté de modifications à l'aménagement des espaces verts tels qu'ils auront été livrés par la «*SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE CHAMFLEURY*» sans son consentement, tant qu'elle restera propriétaire d'un ou plusieurs lots dudit ensemble immobilier.

La «*SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE CHAMFLEURY*» se réserve le droit de transformer des parkings en box

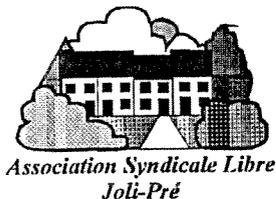
— *paragraphe complémentaire page 29 Bis* —  
*Article 11*

#### **SERVITUDES D'AFFECTATION ET D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVÉES**

1<sup>o</sup> - Les constructions élevées ne peuvent être affectées qu'à l'habitation bourgeoise, d'une seule famille par maison. Toutefois, l'exercice de professions libérales sera autorisé sous les conditions suivantes :

- Les locaux destinés à cette activité de 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, ni par le nombre de collaborateurs ou associés qui ne pourra excéder cinq personnes.
- Les plaques professionnelles seront conformes au spécimen déposé au siège de l'Association Syndicale et indiquant leur consistance et leur emplacement. Toute autre plaque, pancarte, affiche, avis, etc..., sont interdits.

2<sup>o</sup> - Les parties de lots individuels non réservées à la construction seront aménagées en jardins d'agrément. L'entrepôt dans le jardin ou sur la pelouse, de tous véhicules, remorques, canots, objet quelconque, etc..., comme l'aménagement de jardins potagers ou de vergers, sont rigoureusement interdits.



# Association Syndicale Libre JOLI-PRE

Cahier des Charges

Page 29

**Article 11-2**

*Le paragraphe est modifié comme suit*

**SERVITUDES D'AFFECTION ET D'ENTRETIEN  
DES PARTIES PRIVEES**

2°)- Les parties de lots individuels non réservées à la construction seront aménagées en jardins d'agrément. L'entrepôt et le **stationnement** dans le jardin ou sur la pelouse, de tous véhicules, **voitures**, remorques, canots, objet quelconque, etc..., comme l'aménagement de jardins potagers ou de vergers sont rigoureusement interdits.

⇒ *Décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 03 Avril 1998*

## Article 10

Paragraphe complémentaire :

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'Urbanismes demandée par 82 propriétaires détenant 85 % des droits).

3° - Les jardins ne recevront que du gazon et d'éventuelles plantations.

Avant toute plantation nécessitant quelque terrassement que ce soit, il est IMPÉRATIF de consulter les plans auprès de l'Association Syndicale pour éviter de détériorer une canalisation pouvant passer à cet endroit.

Au cas où un propriétaire désirerait réaliser des aménagements personnels dans son jardin, il devra préalablement soumettre ses plans pour approbation 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.

Aucune réclamation quant à l'écoulement des eaux de pluie ne pourra être formulée par un propriétaire qui aura réalisé une terrasse.

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 serait amené à remplacer en totalité ou en partie sa toiture, il ne pourra le faire qu'en utilisant les mêmes matériaux que ceux d'origine.

remplacés  
par  
page 30Bis

7° - Au cas où le propriétaire d'un lot serait amené à remplacer une partie extérieure de sa construction (porte, fenêtre, volets, etc...) il ne pourra le faire qu'avec des matériaux identiques à ceux existants et la forme de la partie d'immeuble remplacée devra être la même que celle existant précédemment.

8° - Aucun percement ou scellement, aucune peinture ne pourra être fait dans les coffrets contenant les compteurs.

#### Article 12

#### REGLES D'INTERET GENERAL D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVÉES

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

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

- Tous dommages causés par l'incendie, l'ouragan, la tempête, la foudre, les explosions, les accidents occasionnés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux, avec renonciation au recours contre les propriétaires.

- 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.

Cette assurance sera obligatoirement contractée par adhésion à la police «MULTIRISQUES» N° 5-8.539-016-00 souscrite par la «SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE CHAMFLEURY» auprès de la Compagnie «LE PATRIMOINE» dont le siège

Article 11- 6

Le paragraphe 6 est modifié comma suit :

Au cas où un propriétaire serait amené à remplacer en totalité ou en partie sa toiture, il ne pourra le faire qu'en utilisant des **matériaux identiques** à ceux d'origine.

Article 11-7

Le paragraphe 7 est modifié comme suit :

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.