

est à PARIS, 23, rue Drouot, pour le compte et à la charge de l'Association Syndicale, dans le but d'obtenir aux propriétaires l'assurance la mieux adaptée et au moindre coût.

Par le seul fait de son acquisition chaque propriétaire bénéficiera de cette assurance que l'Association Syndicale pourra dénoncer dans les conditions prévues par la police si la majorité des propriétaires décide la souscription d'un contrat auprès d'une autre Compagnie.

Ajout  
Page 31 Bis

Mais chaque propriétaire aura à assurer personnellement pour ses risques mobiliers 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.

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

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

- En cas de violation par le propriétaire d'une maison individuelle de ladite obligation d'entretien, l'Association Syndicale assurera elle-même, à la charge du propriétaire, tous les frais engagés.

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

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

- Il est interdit d'étendre du linge, notamment aux fenêtres et dans les jardins. Toutefois, l'usage d'un séchoir mobile à l'exclusion de tout étendoir, dans la partie arrière du jardin, sera toléré tous les jours à l'exception des samedi dimanche et jours fériés et sous la condition expresse que ce séchoir soit entreposé dans la maison après usage.

- 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. Ne sont pas compris dans cette interdiction, les aménagements publicitaires de toute nature, jugés nécessaires par la «*SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE CHAMFLEURY*».

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

- 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.

Article 12

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.

En conséquence chaque propriétaire sera individuellement responsable d'assurer son pavillon tant pour les risques immobiliers que mobiliers.

(Décision de l'assemblée Générale Ordinaire du 25 Mai 1984)

- L'entretien du branchement d'eau potable est à la charge de chacun des propriétaires, depuis la conduite principale jusqu'aux compteurs.
- Les décharges (ordures, déchets, matériaux), sont interdites.
- Il est interdit de jeter dans les canalisations et les water-closets quoi que ce 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 garanties du constructeur ne jouant pas dans ce cas.
- L'usage des appareils de reproduction des sons n'est admis que dans la mesure où cet usage ne gêne pas les propriétaires voisins.
- Il est précisé que «JOLI PRE» est situé dans une zone de protection radio-électrique à l'intérieur de laquelle il est interdit aux propriétaires ou usagers d'installations électriques, de produire ou de propager des perturbations.
- L'utilisation des tondeuses à moteur n'est autorisée que de jour et uniquement de neuf à dix huit heures, sauf le dimanche, où cette utilisation ne sera tolérée que de neuf à treize heures.
- La divagation des chiens est interdite. Ils seront obligatoirement tenus en laisse sur les parties à usage collectif.
- L'installation d'antennes de télévision intérieure est expressément recommandée. Il pourra toutefois être installé une antenne extérieure dont le type sera défini par l'Association Syndicale, à l'exclusion de toute autre.

Au cas où l'Association Syndicale opterait pour la télédistribution, aucun propriétaire ne pourra s'opposer au passage des câbles coaxiaux dans une partie privée.

### Article 13

#### SERVITUDE DE CLOTURE

~~L'édification de clôture est rigoureusement prohibée, sauf pour la partie du jardin sise à l'arrière de la maison, qu'il sera possible de clore en élevant à la limite de propriété à partir d'un point situé à hauteur du mur de la façade arrière, des simples haies végétales dont les essences pourront être différentes, mais qui ne devront jamais dépasser un mètre.~~

Modification  
Page 32 Bis

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, d'une clôture en grillage plastifié vert, encadrée de deux haies situées sur l'un et l'autre fonds. 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 en grillage plastifié vert, il devra le faire sur son propre fonds, en ayant soin d'encadrer de deux haies ce grillage dont la hauteur ne devra jamais dépasser celle des haies visées ci-dessus. Ces haies devront être taillées régulièrement quatre 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.

### Ces articles annulent et remplacent l'Article 13

## **SERVITUDES DE CLOTURE**

### Article 13-1

L'édification de clôture, pour la partie du jardin sise à l'arrière 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 arrière, 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, d'une clôture en grillage plastifié vert, encadrée de deux haies situées sur l'un et l'autre fonds. 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 de grillage plastifié vert, il devra le faire sur son propre fonds, en ayant soin d'encadrer de deux haies ce grillage 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 ne devront jamais dépasser **un mètre de hauteur**.

En aucun cas il sera permis de clôturer par tous 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*

**SERVITUDES D'AFFECTATION ET D'ENTRETIEN  
DES PARTIES A USAGE COLLECTIF**

L'usage et la jouissance des parties à usage collectif portées au tableau B de l'article 7 ci-dessus, destinées à devenir la propriété de l'Association Syndicale, seront réservés à tous les habitants de l'ensemble «*JOLI PRÉ*» ainsi qu'à leurs invités.

Le stationnement des véhicules tels que caravanes, remorques, canots, barques, etc... est rigoureusement interdit sur voies, espaces verts et emplacements de parking. Le stationnement des automobiles sera toléré suivant le principe du stationnement unilatéral alterné par quinzaine.

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

Il est interdit de marcher sur les pelouses, de cueillir des fleurs, d'abattre les arbres ou de graver des inscriptions dans leur écorce.

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

Il est interdit d'étendre du linge sur toutes les parties à usage collectif.

Tout affichage ou toute publicité, notamment par écriteau, enseigne, tôle, réclame, lanterne ou calicot, sont formellement interdits, hormis celle jugée utile et organisée par la «*SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE CHAMFLEURY*», pour son compte ou celui de l'ensemble immobilier.

L'enlèvement de la terre végétale est rigoureusement interdit.

*Article 15*

**NOM DE LA VOIE - NUMÉROTATION**

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, du numéro de la propriété et de tout appareil et aménagement nécessaire à l'éclairage public, selon l'usage.

*Article 16*

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

L'Association Syndicale pourra décider de céder, gratuitement à la Commune de VOISINS-le-BRETONNEUX, 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 du Maire de VOISINS-le-BRETONNEUX, soit à celle du Président de l'Association Syndicale, soit à celle de la «*SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE CHAMFLEURY*».

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 COMMUNE, transfèrera à cette dernière, sauf accords particuliers prévus à l'acte de cession, toutes les obligations attachées à la propriété de ces biens.

#### Article 17

##### RÉSEAUX DIVERS

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

L'entretien de ces réseaux, jusqu'aux branchements individuels, sera assuré par l'Association Syndicale dans la mesure où cet entretien n'incombe pas à l'Électricité de France, au Gaz de France, à la Société concessionnaire du Service de distribution d'eau potable, aux P & T, etc...

En particulier, le fonctionnement et l'entretien de l'éclairage public et du réseau d'arrosage des espaces verts seront assurés par l'Association Syndicale.

#### Article 18

##### 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...

En ce qui concerne le gaz, il signera un engagement en vue de l'utilisation dite «TROIS USAGES» du gaz (cuisinière avec brûleurs et four, production d'eau chaude, chauffage de base), cet engagement devant être souscrit en vertu d'une convention modèle «3 G Maisons», en date du dix neuf janvier mil neuf cent soixante douze, intervenue entre la « SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE CHAMFLEURY » et le Gaz de France.

De même, il prendra toutes dispositions permettant d'assurer pendant une période de dix années à compter de la mise à disposition du gaz, 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 la Société spécialisée agréée par l'Association Syndicale.

L'Association Syndicale prendra en charge les frais inhérents à l'entretien des parties à usage collectif, à compter de la réception de chacune de ces parties, étant déclaré que le transfert de propriété à l'Association Syndicale devra intervenir après la dernière réception.

Préalablement à la régularisation d'un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété, le transfert d'un droit résultant du démembrement de ce droit de propriété ou la location d'un lot ou d'une fraction de lot de «JOLI PRE», le présent Cahier des Charges devra être porté à la connaissance des nouveaux propriétaires titulaires de droits cédés ou locataires. En outre, il devra leur être remis un exemplaire du présent Cahier des Charges.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot compris dans ledit ensemble immobilier, avis de la mutation doit être donné dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq 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.

*Article 19*

**COMPÉTENCE ET ELECTION DE DOMICILE**

La Société, d'une part, et les futurs acquéreurs, locataires ou occupants, d'autre part, 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 «*JOLI PRÉ*».

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

*Article 20*

**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 la dite Association Syndicale sont établis ci-après.

*Article 1*

**FORMATION**

1 - 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.

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.

La «*SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE CHAMFLEURY*» est de plein droit membre de ladite Association Syndicale, pour les lots non achevés ou pour les lots achevés mais invendus.

2 - La présente Association Syndicale existera à compter du jour où il y aura deux propriétaires divis de l'ensemble immobilier «*JOLI PRÉ*» ci-dessus désigné, ayants droit de la «*SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE CHAMFLEURY*».

3 - 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-propriété ou d'usufruit.

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.

- Le respect et l'exacte observation des servitudes, règles d'intérêt général, charges et conditions résultant du Cahier des Charges figurant en tête des présentes.

- 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 membres de l'Association Syndicale ainsi que le recouvrement et le paiement de ces dépenses.

## Article 3

### DENOMINATION - SIEGE - DURÉE

1 - L'Association Syndicale prend la dénomination de :

«*ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE JOLI PRÉ*»

2 - Son siège est fixé à JOLI PRÉ, Commune de VOISINS-le-BRETONNEUX.



3 - Il pourra être transféré en tout autre endroit du District de PARIS, par simple décision du Comité Syndical dont il sera fait état à l'article 4 ci-après.

4 - La durée de la présente Association est illimitée.

#### Article 4

##### COMITE SYNDICAL

1 - L'Association Syndicale est administrée par un Comité de neuf 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.

Exceptionnellement, et jusqu'au jour de la réunion de la Première Assemblée Générale ci-après prévue à l'article 9 (paragraphe 9) qui désignera le Comité Syndical, l'Association Syndicale sera administrée par la Société «KAUFMAN and BROAD».

2 - Les Syndics sont élus pour trois ans, étant précisé que le Comité Syndical sera renouvelé par tiers chaque année. En conséquence, l'Assemblée Générale élira chaque année, lors de la première réunion consacrée notamment à l'examen de l'exercice social en cours, mentionné à l'article 10 ci-après, trois Syndics en remplacement de ceux dont le mandat vient à expiration.

Toutefois, la première Assemblée Générale élira les neuf membres du Comité Syndical et ce dernier tirera au sort les noms des trois Syndics dont le mandat viendra à expiration après un an et ceux dont le mandat viendra à expiration après deux ans.

- Les Syndics sont rééligibles; leurs fonctions sont gratuites, leur mandat peut cependant prendre fin par anticipation :

- par suite de décès,
- par suite de démission volontaire,
- par suite de 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.

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 cinq 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, le projet du budget couvrant 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.

- 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.

modification  
page 38 bis

~~- Réaliser les travaux et constructions entrant dans l'objet de l'Association Syndicale, ayant un caractère ordinaire et, en tout cas, n'excédant pas quarante mille francs.~~

- Faire de même exécuter tous travaux décidés par l'Assemblée Générale.

- 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 mesures urgentes dans l'intérêt de l'Association Syndicale et pour le respect des dispositions du Cahier des Charges, à charge d'en référer.

#### Article 5

#### PRESIDENT

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