

ENSEMBLE IMMOBILIER
« LES RESIDENCES DU CHATEAU A & B »
LE MESNIL SAINT DENIS
(Yvelines)

CAHIER DES CHARGES
De
L'ASSOCIATION SYNDICALE

Version mise à jour du 12 octobre 2023

TABLE DES MATIERES

1. Chapitre I.....	6
1.1. Article UN – Objet du Cahier des Charges	6
1.2. Article DEUX - Désignation cadastrale	6
1.2.1. Les Résidences du Château A	6
1.2.2. Les Résidences du Château B	10
1.3. Article TROIS - Acquisitions nouvelles	11
1.4. Article QUATRE - Origine de propriété	11
1.5. Article CINQ - Destination de l'Ensemble Immobilier.....	11
1.6. Article SIX - Tableau récapitulatif	12
2. Chapitre II.....	14
2.1. Article SEPT - Adhésion aux présents	14
3. Chapitre III.....	15
3.1. Article HUIT - Servitudes Réciproques et Perpétuelles - Règles d'intérêt général	15
3.2. Article NEUF - Servitudes Générales d'Urbanisme - Interdiction des établissements classés dangereux, insalubres ou incommodes.....	15
3.3. Article DIX - Servitudes de construction	15
3.3.1. Généralités	15
3.3.2. Pavillons individuels	16
3.3.2.1. Généralités.....	16
3.3.2.2. Murs extérieurs.....	16
3.3.2.3. Fenêtres et ouvertures	17
3.3.2.4. Fenêtre de toit	17
3.3.2.5. Toiture	17
3.3.2.6. Gouttières et descentes de toit	17
3.3.2.7. Volets.....	17
3.3.2.8. Portes d'entrée et de garage	18
3.3.2.9. Marquises	18
3.3.2.10. Panneaux solaires.....	18
3.3.2.11. Pompe à chaleur et climatiseur	18
3.3.2.12. Réservoirs d'eau de pluie	19
3.3.2.13. Poubelles	19
3.3.2.14. Véranda	19
3.4. Article ONZE - Servitudes d'affectation et d'entretien des parties privées.....	20
3.4.1. Utilisation commerciale ou profession libérale.....	20
3.4.2. Lots privatifs à usage de parking	20
3.4.3. Aménagements et types de plantations	20
3.4.3.1. Plantations en façade des maisons	20

3.4.4.	Potager	20
3.4.5.	Constructions annexes	21
3.4.5.1.	Container, studio de jardin, garage supplémentaire	21
3.4.5.2.	Cabane ou abri de jardin	21
3.4.5.3.	Bûcher.....	21
3.4.5.4.	Poulailler et élevage d’animaux.....	21
3.4.5.5.	Composteur	21
3.4.5.6.	Barbecue.....	21
3.4.5.7.	Pergola, carport	21
3.4.5.8.	Piscine.....	22
3.4.6.	Aire de stationnement devant la porte du garage	22
3.4.7.	Entrepôts divers.....	22
3.4.8.	Interdictions diverses.....	22
3.5.	Article DOUZE - Règles d’entretien d’intérêt général.....	22
3.6.	Article TREIZE - Servitudes de clôture.....	23
3.6.1.	« Bande des 3 m ».....	23
3.6.1.1.	Règles de servitude d’utilisation de la « bande des 3 m »	23
3.6.2.	Règle de clôture des lots	24
3.6.3.	Clôture de la partie arrière du lot.....	24
3.6.4.	Cas particulier des maisons mitoyennes (Chevreuse et Dampierre).....	25
3.6.5.	Cas particulier des lots situés à l’intersection de deux rues	27
3.6.6.	Autres cas particuliers.....	28
3.7.	Article QUATORZE - Servitudes d’utilisation et d’entretien des voies, parkings et espaces verts.....	28
3.8.	Article QUINZE - Nom des voies – Numérotage.....	29
3.9.	Article SEIZE - Réseaux divers.....	29
3.10.	Article DIX SEPT - réseaux de gaz, électricité, eau, téléphone.....	29
3.11.	Article DIX HUIT - Compétence et Election de domicile	29
3.12.	Article DIX NEUF - Dispositions diverses.....	29
ANNEXE A	Plan Périmétral.....	30
ANNEXE B	Plan Parcellaire.....	31
ANNEXE C	Maison type Arcy	32
ANNEXE D	Maison type Barbizon.....	33
ANNEXE E	Maison type Beaulieu et Bel Air	34
ANNEXE F	Maison type Chevreuse et Chevreuse P	35
ANNEXE G	Maison type Dampierre et Dampierre P.....	36
ANNEXE H	Implantation des lots	37

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Illustration d'ouverture sur le côté de la maison.....	17
Figure 2 : Illustration de l'agrandissement de l'aire de stationnement	22
Figure 3 : Illustration de clôture sur la partie arrière du lot	25
Figure 4 : Illustration de clôture de maisons mitoyennes	26
Figure 5 : Illustration de clôture sur un lot à l'intersection de deux rues	27
Figure 6 : Illustration de lots particuliers en intersection de rues très fréquentées.....	28

EXPOSE PRELIMINAIRE

Aux termes de deux actes reçus par Me BERRURIER, notaire au Mesnil-Saint-Denis (Yvelines), l'un le vingt-neuf juillet, l'autre le dix-sept novembre mille-neuf-cent-soixante-cinq, la Société Civile Immobilière de Construction "LES RÉSIDENCES DU CHATEAU", ayant son siège social à PARIS, 91, rue du Faubourg Saint-Honoré, au capital de trois millions-trois-cent-trente-mille francs à procédé, conformément aux dispositions du décret du vingt mai mille-neuf cent-cinquante-cinq, aux apports partiels d'actif suivants :

- À la Société Civile Immobilière de Construction « LES RÉSIDENCES DU CHATEAU A », ayant son siège social à Paris (huitième arrondissement), rue du Faubourg Saint-Honoré, n°91, au capital de six cent soixante-dix mille-huit-cent-vingt-neuf francs, constituée le même jour, un ensemble de terrains sis au Mesnil Saint Denis (Yvelines) dont les contenances et références cadastrales sont portées au dit acte, avec pour objet la réalisation du programme de construction dit « A » concernant l'édification de cent-huit pavillons individuels d'habitation.
- À la Société Civile Immobilière de Construction « LES RÉSIDENCES DU CHATEAU B », constituée le même jour, ayant son siège à Paris, rue du Faubourg Saint Honoré, n°91, au capital de cent-trente-six-mille-huit cent-soixante-trois francs, un ensemble de terrains sis au Mesnil Saint Denis (Yvelines) dont les contenances et références cadastrales sont portées au dit acte, avec, pour objet, la réalisation du programme de construction dit « B » concernant l'édification de cinq immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

Du fait de ces apports partiels, le capital social de la Société Civile Immobilière de Construction « LES RÉSIDENCES DU CHATEAU » a été réduit à deux millions-cinq-cent-vingt-deux-mille-trois-cent-huit francs et son objet limité à la réalisation du programme dit « C », savoir : un ensemble immobilier comprenant des pavillons individuels à usage d'habitation et des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

1. CHAPITRE I

1.1. ARTICLE UN – OBJET DU CAHIER DES CHARGES

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 « Les Résidences du Château A & B » ainsi que les règles d'intérêt général imposées à cet Ensemble Immobilier, situé sur la Commune Le Mesnil-Saint-Denis (Yvelines), tel qu'il figure par ailleurs au plan périmétral dressé par le Bureau d'Etudes SOLER, Sainte-Gemme par Feucherolles (Yvelines) ci-joint et annexé après mention (cf. ANNEXE A).

Ces servitudes réciproques et perpétuelles ainsi que ces règles d'intérêt général s'imposeront à tous les ayants-droits aux terrains désignés ci-dessous, Il leur sera remis un exemplaire du présent Cahier des Charges au moment de la signature du contrat de vente ou de location.

1.2. ARTICLE DEUX - DESIGNATION CADASTRALE

Le présent Cahier des charges s'applique à un ensemble de terrains et bois, de forme irrégulière, situé sur la Commune Le Mesnil-Saint-Denis (Yvelines), lieu-dit « HENRIVILLE », d'une surface globale de neuf hectares quarante-six ares et quatre centiares (9 ha 46 a 04 ca).

Lesquels ont fait l'objet d'une division parcellaire, en application de l'article quinze du décret 61-1036 du treize septembre mille-neuf-cent-soixante-et-un relatif au permis de construire, et figurant au cadastre sous les références ci-après.

1.2.1. Les Résidences du Château A

Commune du Mesnil Saint Denis (Yvelines) lieu-dit « HENRIVILLE » d'une contenance de huit hectares quatre-vingt-seize ares vingt et un centiares (896.21 ares) cadastrés section A :

N° 2003, partiellement, pour une contenance de onze ares quarante-quatre centiares	11.4
N° 1208, pour une contenance de sept ares trente-quatre centiares	7.34
N° 1207, pour une contenance de neuf ares quarante-sept centiares	9.47
N° 1206, pour une contenance de cinq ares soixante-sept centiares	5.67
N° 1205, pour une contenance de quatre ares trente centiares	4.30
N° 1204, pour une contenance de quatre ares sept centiares.....	4.07
N° 1203, pour une contenance de trois ares six centiares.....	3.06
N° 1195, pour une contenance de cinq ares quarante-deux centiares	5.42
N° 1194, pour une contenance de six ares soixante-huit centiares	6.68
N° 1191, pour une contenance de sept ares quatre-vingt-treize centiares.....	7.93
N° 1190, pour une contenance de six ares soixante-et-un centiares.....	6.61
N° 1189, pour une contenance de sept ares vingt centiares	7.20
N° 1165, pour une contenance de sept ares soixante-huit centiares	7.68
N° 1164, pour une contenance de six ares quatre-vingt-treize centiares	6.93
N° 1162, pour une contenance de six ares quatre-vingt-quatre centiares.....	6.84
N° 1159, pour une contenance de trois ares cinquante-et-un centiares	3.51
N° 1160, pour une contenance d'un are cinquante-neuf centiares	1.59
N° 1161, pour une contenance d'un are cinquante-huit centiares	1.58
N° 1163, pour une contenance de trois ares quatre-vingt-neuf centiares	3.89
N° 1166, pour une contenance de cinq ares quatre-vingt-cinq centiares	5.85

N° 1167, pour une contenance de cinq ares cinquante-neuf centiares	5.59
N° 1170, pour une contenance de cinq ares quatre-vingt-dix-neuf centiares.....	5.99
N° 1171, pour une contenance de cinq ares cinquante-huit centiares	5.58
N° 1172, pour une contenance de cinq ares soixante-trois centiares.....	5.63
N° 1173, pour une contenance de six ares cinquante-deux centiares	6.52
N° 1169, pour une contenance de sept ares deux centiares	7.02
N° 1168, pour une contenance de sept ares trente-et-un centiares.....	7.31
N° 1158, pour une contenance de huit ares quatre-vingt-quinze centiares.....	8.95
N° 1157, pour une contenance de huit ares seize centiares.....	8.16
N° 1156, pour une contenance de neuf ares vingt-quatre centiares	9.24
N° 1155, pour une contenance de cinq ares soixante-douze centiares	5.72
N° 1154, pour une contenance de sept ares vingt-quatre centiares.....	7.24
N° 1147, pour une contenance de sept ares sept centiares	7.07
N° 1145, pour une contenance de six ares quatre-vingt-douze centiares	6.92
N° 1144, pour une contenance de sept ares soixante-cinq centiares	7.65
N° 1141, pour une contenance de six ares soixante-neuf centiares	6.69
N° 1137, pour une contenance de deux ares quarante-neuf centiares	2.49
N° 1138, pour une contenance d'un are soixante-quatre centiares	1.64
N° 1139, pour une contenance d'un are soixante-cinq centiares	1.65
N° 1140, pour une contenance de trois ares quarante centiares	3.40
N° 1135, pour une contenance de cinq ares quarante-huit centiares	5.48
N° 1136, pour une contenance de cinq ares trente-trois centiares	5.33
N° 1142, pour une contenance de cinq ares quatre-vingt-dix-sept centiares	5.97
N° 1143, pour une contenance de six ares quatre-vingt-trois centiares.....	6.83
N° 1148, pour une contenance de sept ares quatre-vingt-seize centiares	7.96
N° 1153, pour une contenance de cinq ares soixante-neuf centiares	5.69
N° 1152, pour une contenance de cinq ares quatre-vingt-douze centiares	5.92
N° 1149, pour une contenance de huit ares vingt-huit centiares	8.28
N° 1150, pour une contenance de huit ares soixante-cinq centiares.....	8.65
N° 1151, pour une contenance de huit ares quarante-six centiares.....	8.46
N° 1184, pour une contenance de sept ares cinquante-quatre centiares.....	7.54
N° 1180, pour une contenance de cinq ares soixante-douze centiares	5.72
N° 1181, pour une contenance de six ares treize centiares	6.13
N° 1182, pour une contenance de cinq ares soixante-cinq centiares	5.65
N° 1183, pour une contenance de six ares trente-et-un centiares	6.31
N° 1185, pour une contenance de six ares soixante-quinze centiares	6.75
N° 1186, pour une contenance de six ares 22 centiares	6.22
N° 1187, pour une contenance de huit ares	8.00

N° 1033, pour une contenance de deux ares soixante-deux centiares	2.62
N° 1034, pour une contenance d'un are cinquante-et-un centiares	1.51
N° 1035, pour une contenance d'un are quarante-cinq centiares	1.45
N° 1122, pour une contenance de quatre centiares	0.04
N° 1123, pour une contenance de soixante-et-onze centiares	0.71
N° 1036, pour une contenance de deux ares cinquante-deux centiares	2.52
N° 1037, pour une contenance de deux ares cinquante-neuf centiares	2.59
N° 1128, pour une contenance de deux ares trente-quatre centiares	2.34
N° 1129, pour une contenance de sept ares dix-sept centiares	7.17
N° 1127, pour une contenance de cinq ares quarante-quatre centiares	5.44
N° 1126, pour une contenance de huit ares vingt-et-un centiares	8.21
N° 1131, pour une contenance de huit ares vingt-deux centiares	8.22
N° 1132, pour une contenance de dix ares trente-deux centiares	10.32
N° 1133, pour une contenance de six ares quarante-sept centiares	6.47
N° 1050, pour une contenance de onze centiares	0.11
N° 1134, pour une contenance de deux ares dix-neuf centiares	2.19
N° 1052, pour une contenance de cinq ares soixante-sept centiares	5.67
N° 1054, pour une contenance de cinq ares vingt-neuf centiares	5.29
N° 1051, pour une contenance de six ares vingt-quatre centiares	6.24
N° 1043, pour une contenance de six ares cinquante-sept centiares	6.57
N° 1042, pour une contenance de sept ares quatre centiares	7.04
N° 1041, pour une contenance de six ares soixante-dix centiares	6.70
N° 1040, pour une contenance de neuf ares quatre centiares	9.04
N° 1039, pour une contenance de cinq ares cinquante-cinq centiares	5.55
N° 1038, pour une contenance de cinq ares quarante-huit centiares	5.48
N° 1032, pour une contenance de six ares cinquante-deux centiares	6.52
N° 1031, pour une contenance de trois ares quatre-vingt-treize centiares	3.93
N° 1030, pour une contenance d'un are soixante-huit centiares	1.68
N° 1029, pour une contenance d'un are soixante-deux centiares	1.62
N° 1028, pour une contenance de trois ares vingt-neuf centiares	3.29
N° 1027, pour une contenance de cinq ares quatre-vingt-seize centiares	5.96
N° 1023, pour une contenance de cinq ares trente-et-un centiares	5.31
N° 1022, pour une contenance de six ares quarante-sept centiares	6.47
N° 1021, pour une contenance de huit ares vingt-sept centiares	8.27
N° 1020, pour une contenance de sept ares trente-et-un centiares	7.31
N° 1019, pour une contenance de sept ares cinquante-quatre centiares	7.54
N° 1017, pour une contenance de six ares cinquante-cinq centiares	6.55
N° 1016, pour une contenance de sept ares six centiares	7.06

N° 1015, pour une contenance de six ares vingt-cinq centiares	6.25
N° 1014, pour une contenance de sept ares quarante-huit centiares	7.48
N° 1115, pour une contenance de huit ares trente-trois centiares	8.33
N° 1116, pour une contenance de sept ares soixante-quinze centiares	7.75
N° 1119, pour une contenance de six ares trente-sept centiares	6.37
N° 1118, pour une contenance de sept ares trois centiares	7.03
N° 1117, pour une contenance de huit ares deux centiares	8.02
N° 1114, pour une contenance de huit ares soixante-huit centiares	8.68
N° 1113, pour une contenance de sept ares trente-huit centiares	7.38
N° 1112, pour une contenance de six ares soixante-douze centiares	6.72
N° 1199, pour une contenance de cinq ares quatorze centiares	5.14
N° 1200, pour une contenance de cinq ares vingt-six centiares	5.26
N° 1201, pour une contenance de cinq ares trente-cinq centiares	5.35
N° 1202, pour une contenance de cinq ares trente-neuf centiares	5.39
N° 1196, pour une contenance de cinq ares trente-neuf centiares	5.39
N° 1193, pour une contenance de cinq ares trente-neuf centiares	5.39
N° 1192, pour une contenance de cinq ares quarante-trois centiares.....	5.43
N° 1111, pour une contenance de trente ares dix-neuf centiares	30.19
N° 1018, pour une contenance de vingt ares soixante-quatre centiares	20.64
N° 1024, pour une contenance de trois ares soixante-treize centiares	3.73
N° 1970, pour une contenance d'un are quarante-cinq centiares	1.45
N° 1971, pour une contenance de quarante-sept centiares	0.47
NB : la parcelle N°1971 souffre d'une servitude de passage pour la maison 81 Av. Habert de Montmort	
N° 1972, pour une contenance de deux ares trente-cinq centiares	2.35
N° 1973, pour une contenance de vingt centiares	0.20
NB : la parcelle N°1973 souffre d'une servitude de passage pour la maison 81 Av. Habert de Montmort	
N° 1974, pour une contenance de cinquante-six centiares	0.56
N° 1966, pour une contenance de quatre-vingt-huit centiares	0.88
N° 2255, pour une contenance d'un are soixante-dix-sept centiares	1.77
N° 1053, pour une contenance de quinze ares quatre centiares	15.04
N° 1146, pour une contenance de douze ares quatre-vingt-huit centiares	12.88
N° 1125, pour une contenance de soixante-deux ares quatre-vingt-dix-sept centiares	62.97
N° 1628, pour une contenance de deux ares trente-quatre centiares	2.34
N° 1630, pour une contenance d'un are cinquante centiares	1.50
N° 1044, pour une contenance de cinquante-neuf centiares	0.59
N° 1045, pour une contenance de trente-huit centiares.....	0.38
N° 1046, pour une contenance de cinquante-neuf centiares	0.59
N° 1047, pour une contenance de cinquante-neuf centiares	0.59

N° 1048, pour une contenance de trente-huit centiares.....	0.38
N° 1049, pour une contenance de cinquante-neuf centiares.....	0.59
N° 1174, pour une contenance de trente-huit centiares.....	0.38
N° 1175, pour une contenance de cinquante-neuf centiares.....	0.59
N° 1176, pour une contenance de cinquante-neuf centiares.....	0.59
N° 1177, pour une contenance de trente-huit centiares.....	0.38
N° 1178, pour une contenance de cinquante-neuf centiares.....	0.59
N° 1179, pour une contenance de cinquante-neuf centiares.....	0.59
N° 2253, pour une contenance de quarante-trois centiares.....	0.43
N° 2247, pour une contenance de cinq ares douze centiares.....	5.12
N° 2248, pour une contenance de cinq ares soixante-quatre centiares.....	5.64
N° 2250, pour une contenance de deux ares soixante-quatorze centiares.....	2.74
N° 2251, pour une contenance d'un are soixante-six centiares.....	1.66
N° 2252, pour une contenance de cinquante et un centiares.....	0.51
N° 2240, pour une contenance d'un are soixante-quinze centiares.....	1.75
N° 2242, pour une contenance d'un are trente-cinq centiares.....	1.35
N° 2227, pour une contenance de sept ares seize centiares.....	7.16
N° 2229, pour une contenance de quatre ares quarante-quatre centiares.....	4.44
N° 2230, pour une contenance d'un are treize centiares.....	1.13
N° 2231, pour une contenance de deux ares dix-huit centiares.....	2.18
N° 2232, pour une contenance de sept ares treize centiares.....	7.13
N° 2233, pour une contenance de six ares cinquante centiares.....	6.50
N° 2234, pour une contenance de sept ares seize centiares.....	7.16
N° 2235, pour une contenance de soixante-sept centiares.....	0.67
N° 2236, pour une contenance de quatre ares soixante centiares.....	4.60
N° 2237, pour une contenance de quatre ares quatre-vingt-dix-sept centiares.....	4.97
N° 2239, pour une contenance d'un are trente-six centiares.....	1.36
N° 2258 pour une contenance de quatre ares.....	4.00
N° 2255 pour une contenance de d'un are soixante-dix-sept centiares.....	1.77

Observation faite que les numéros de cadastre ci-dessus énoncés ont été attribués par le Service du Cadastre le vingt-huit juillet mille-neuf-cent-soixante-cinq aux termes des documents d'arpentage N° 279 et N° 280.

Lesdits terrains appartenant à la Société Civile Immobilière de Construction « Les Résidences du Château A ».

1.2.2. Les Résidences du Château B

Commune Le Mesnil Saint Denis (Yvelines) lieudit "HENRIVILLE" d'une contenance quarante-neuf ares quatre-vingt-trois centiares (49.83 ares), cadastrés section A :

N° 1120, pour une contenance de huit ares quatre-vingt-sept centiares.....	8.87
N° 2243, pour une contenance de quatre-vingt centiares.....	0.80
N° 2245, pour une contenance de quatre-vingt centiares.....	0.80

N° 1124, pour une contenance de trente-six ares soixante-quatorze centiares	36.74
N° 1627, pour une contenance d'un are soixante-dix-neuf centiares.....	1.79
N° 1629, pour une contenance de quatre-vingt-trois centiares	0.83

Observation faite que les numéros de cadastre ci-dessus énoncés ont été attribués par le Service du Cadastre aux termes du document d'arpentage numéro 280.

Lesdits terrains appartenant à la Société Civile Immobilière de Construction « Les Résidences du Château B ».

1.3. ARTICLE TROIS - ACQUISITIONS NOUVELLES

Il est stipulé que toute acquisition nouvelle de terrain entrant dans le cadre de l'aménagement précité et notamment celles indispensables à une meilleure réalisation de l'ensemble Immobilier « Les Résidences du Château A & B » seront, par extension, soumises au présent Cahier des Charges sans qu'il soit besoin d'effectuer d'autres formalités que l'inscription en annexe au présent document des superficies et références cadastrales de ce terrain, de l'origine de propriété et enfin de la désignation des parties affectées à l'usage privatif, des parties à usage collectif dont la propriété sera dévolue à l'Association Syndicale et éventuellement des parties à rétrocéder à la Commune.

1.4. ARTICLE QUATRE - ORIGINE DE PROPRIETE

Les terrains faisant l'objet du présent Cahier des Charges appartiennent à la S.C.I.C. « Les Résidences du Château A » et à la S.C.I.C. « Les Résidences du Château B », ainsi qu'il va être précisé :

1. Acquisition au moyen d'apports partiels d'actif.

Les terrains ci-dessus désignés ont été respectivement acquis par la S.C.I.C. « Les Résidences du Château A » et par la S.C.I.C. « Les Résidences du Château B » par voie d'apports partiels d'actif de la S.C.I.C. « Les Résidences du Château » suivant actes reçus par Me BERRURIER, Notaire au Mesnil Saint Denis (Yvelines) les vingt-neuf juillet mille-neuf-cent-soixante-cinq et dix-sept novembre mille-neuf-cent-soixante-cinq.

Une expédition dudit acte du vingt-neuf juillet mille-neuf-cent-soixante-cinq a été publiée au Bureau des Hypothèques de Rambouillet (Yvelines) le vingt-sept avril mille-neuf-cent-soixante-six vol 5131 n° 7.

Une expédition dudit acte du dix-sept novembre mille-neuf-cent-soixante-cinq a été publiée au Bureau des Hypothèques de Rambouillet (Yvelines) le vingt-sept avril mille-neuf-cent-soixante-six vol 5131 n°11.

2. Les terrains apportés par la S.C.I.C. « Les Résidences du Château » avaient été acquis de la Société Anonyme Foncière et Immobilière dite « S.A.F.I », suivant actes reçus par Me Raymond BERRURIER, Notaire au Mesnil Saint Denis (Yvelines) les vingt-six juillet mille-neuf-cent-soixante-trois et vingt-deux août mille-neuf-cent-soixante-trois, ladite Société Anonyme Foncière et Immobilière dite « S.A.F.I » ayant un capital de deux-cent-mille anciens francs et dont le siège social est juridiquement resté au Mesnil Saint Denis (Yvelines).

Une expédition dudit acte du vingt-deux août mille-neuf-cent-soixante-trois a été publiée au Bureau des Hypothèques de Rambouillet (Yvelines) le six septembre mille-neuf-cent-soixante-trois Vol 4813 N° 2.

Il est, d'autre part, précisé que lors de l'acquisition de ces terrains, la S.C.I.C. « Les Résidences du Château » avait pour dénomination « La S.C.I.C du Mesnil Saint Denis » ainsi qu'il résulte de l'acte constitutif de cette Société reçu par Me Marcel BRISSE, Notaire à Meudon (Hauts de Seine), le vingt-deux février mille-neuf-cent-soixante-trois.

1.5. ARTICLE CINQ - DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

A la suite de la division parcellaire, l'Ensemble Immobilier comprend les différentes parties ci-après, telles qu'elles figurent au surplus sur le plan parcellaire ci-joint et annexé après mention ((cf. ANNEXE B) et telles qu'elles sont mentionnées avec leurs références cadastrales au tableau récapitulatif annexé au Statuts de l'Association Syndicale Libre.

- a) Parties figurant sous teinte rose, comprenant cent huit lots numérotés 101 à 208 destinés à recevoir des logements individuels isolés, jumelés en bande, avec jardins, et à faire l'objet de propriétés divisées.
- b) Parties figurant sous teinte rouge, comprenant huit lots a1 à a6, b1 et b6 destinés à l'aménagement d'aires de stationnement de 10 voitures entourées d'espaces verts et devant faire l'objet de propriétés divisées.
- c) Parties figurant sous teinte bleu roi comprenant les parcelles 1001-1002-1003-1004-1005 sur lesquelles doivent être édifiés cinq bâtiments collectifs à usage principal d'habitation entourés de pelouses figurant sous teinte verte, avec aires de stationnement de voitures hachurées sous teinte ciel. Il est précisé que ces parcelles seront appropriées sous le régime de copropriété prévu par la loi du dix Juillet mille-neuf-cent soixante-cinq.
- d) Parties hachurées sous teinte bleu roi, comprenant les parcelles « g1 » et « g2 » destinées à aménagement d'aires de stationnement de voitures réservées à l'usage privatif des habitants des bâtiments à édifier sur les parcelles numérotées 1002-1003 et 1005. Il est précisé que ces parcelles seront appropriées sous le régime de copropriété prévu par la loi du dix juillet mille-neuf-cent soixante-cinq.
- e) Parties affectées à l'usage collectif de tous les habitants de l'Ensemble Immobilier et dont la propriété doit être transférée à titre gratuit à l'Association Syndicale prévue ci-après. Ces différentes parties comprennent :
 - Les parcelles aménagées en aires de stationnement de voitures destinées aux visiteurs, b2, b3, b4 et b5, toutes ces parcelles hachurées sous teinte noire, étant en outre précisé qu'à la limite des lots b2 et b5 est édifié un transformateur.
 - Les zones boisées et les espaces verts, hachurées sous teinte verte, comprenant neuf lots désignés a, b, c, d, e, f, g, g3, et i, étant précisé que sur le lot g3 est édifié un transformateur et qu'en façade des lots c et d sont aménagées des aires de stationnement de voitures destinées aux visiteurs et hachurées sous teinte noire.

1.6. ARTICLE SIX - TABLEAU RECAPITULATIF

Le numérotage, la nature, l'emplacement, la situation cadastrale, la superficie des différents lots, le nombre de voix données à leurs propriétaires dans l'Association Syndicale, figurent au tableau récapitulatif annexé au Statuts de l'Association Syndicale Libre.

Il est donné, dans ce tableau, la désignation des différentes maisons individuelles susvisées :

TYPE ARCY

- Un pavillon à usage d'habitation, complètement achevé de six pièces, composé de :
 - Au rez-de-chaussée : entrée, salle de séjour, deux chambres avec penderies, repas, cuisine entièrement équipée, salle de bains, W.C., escalier conduisant à l'étage, garage, cellier.
 - À l'étage : palier avec placard, deux chambres avec penderies, salle de bains, W.C.
 - Un jardin.

TYPE BEL AIR

- Un pavillon à usage d'habitation, complètement achevé de cinq pièces, composé de :
 - Au rez-de-chaussée : entrée, salle de séjour, salle à manger, trois chambres avec penderies, cuisine entièrement équipée, deux salles de bains, W.C., escalier conduisant à l'étage, cellier, garage.
 - À l'étage : comble aménageable.
 - Un jardin.

TYPE BARBIZON

- Un pavillon à usage d'habitation, complètement achevé de sept pièces, composé de :
 - Au rez-de-chaussée : entrée, salle de séjour, salle à manger, trois chambres avec penderies, cuisine entièrement équipée, deux salles de bains, W.C., débarras, escalier conduisant à l'étage, cellier, garage.
 - À l'étage : palier avec placard, deux chambres avec penderies, salle de bains, W.C.
 - Un jardin.

TYPE BEAULIEU

- Un pavillon à usage d'habitation, complètement achevé de sept pièces, composé de :
 - Au rez-de-chaussée : entrée, salle de séjour, salle à manger, trois chambres avec penderies, cuisine entièrement équipée, deux salles de bains, W.C., débarras, escalier conduisant à l'étage, cellier, garage.
 - À l'étage : palier avec placard, deux chambres avec penderies, salle de bains, W.C.
 - Un jardin.

TYPE CHEVREUSE

- Un pavillon à usage d'habitation, complètement achevé de cinq pièces, composé de :
 - Au rez-de-chaussée : entrée, W.C., cuisine entièrement équipée, repas, salle de séjour, débarras, escalier conduisant à l'étage, cellier, garage.
 - À l'étage : palier avec placard, trois chambres avec penderies, salle de bains W.C.
 - Un jardin.

TYPE DAMPIERRE

- Un pavillon à usage d'habitation, complètement achevé de cinq pièces, composé de :
 - Au rez-de-chaussée : entrée, W.C., cuisine entièrement équipée, repas, salle de séjour, débarras, escalier conduisant à l'étage, cellier, garage.
 - À l'étage : palier avec placard, trois chambres avec penderies, salle de bains, W.C.
 - Un jardin.

TYPE CHEVREUSE P

- Un pavillon à usage d'habitation, complètement achevé cinq pièces, composé de :
 - Au rez-de-chaussée : entrée, W.C., cuisine entièrement équipée, repas, salle de séjour, débarras, escalier conduisant à l'étage, cellier.
 - À l'étage : un palier avec placard, trois chambres avec penderies, salle de bains, W.C.
 - Un jardin.

TYPE DAMPIERRE P

- Un pavillon à usage d'habitation, complètement achevé de cinq pièces, composé, de :
 - Au rez-de-chaussée : entrée, W.C., cuisine entièrement équipée, repas, salle de séjour, débarras, escalier conduisant à l'étage, cellier.
 - A l'étage : palier avec placard, trois chambres avec penderies, salle de bains, W.C.
 - Un jardin.

Il est expressément précisé que les superficies indiquées audit tableau ont dû faire l'objet d'une certaine approximation. En conséquence, tout acquéreur ou occupant, à quelque titre que ce soit des lots créés aux termes du Présent Cahier des Charges, prendra le lot à lui attribué forfaitairement, sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excèderait-elle un vingtième, devant faire son profit ou sa perte, en tous les cas sans pouvoir exercer de ce chef, aucun recours possible contre les Sociétés Civiles Immobilières de Construction « Les Résidences du Château A » et « Les Résidences du Château B ».

2. CHAPITRE II

2.1. ARTICLE SEPT - ADHESION AUX PRESENTS

Les statuts d'une Association Syndicale Libre sont établis en suite des présents.

Cette Association a notamment pour objet la propriété des parties à usage collectif, la gestion et l'entretien de l'Ensemble Immobilier « Les Résidences du Château A et B » ainsi que l'application du présent Cahier des Charges dans toutes ses dispositions.

Par le fait de leurs acquisitions, les acquéreurs des lots situés dans cet Ensemble Immobilier deviennent obligatoirement membres de l'Association Syndicale et, comme tels, sont tenus au respect de toutes les dispositions du présent Cahier des Charges.

Un exemplaire du présent Cahier des Charges sera publié au Bureau des Hypothèques de Rambouillet (Yvelines).

3. CHAPITRE III

3.1. ARTICLE HUIT - SERVITUDES RECIPROQUES ET PERPETUELLES - REGLES D'INTERET GENERAL

LES SOCIETES COMPARANTES VOULANT :

D'une part, assurer aux habitants de l'Ensemble Immobilier « Les Résidences du Château A & B », la jouissance et tous les avantages de la réunion des deux propriétés sur lesquelles est édifié cet Ensemble Immobilier.

D'autre part, donner aux « Résidences du Château A & B » une harmonie architecturale, une affectation résidentielle et à ses habitants des avantages certains, définitifs et indiscutables relatifs aux constructions, à l'affectation de ces constructions, aux espaces libres, à l'air, à la lumière, à la tranquillité, à l'hygiène, etc.....

Enfin, conserver à la Commune du Mesnil Saint Denis son caractère verdoyant et rural.

DECIDENT PAR LES PRESENTS :

- D'établir à la charge et au profit des différents lots compris dans les deux propriétés sus-désignées, les servitudes réciproques et perpétuelles ci-après.
- D'imposer au susdit Ensemble Immobilier les règles d'intérêt général ci-après.

3.2. ARTICLE NEUF - SERVITUDES GENERALES D'URBANISME - INTERDICTION DES ETABLISSEMENTS CLASSES DANGEREUX, INSALUBRES OU INCOMMDES.

Il est interdit, sur toute l'étendue de l'Ensemble Immobilier, d'installer des établissements classés dans la nomenclature de la loi de mille-neuf-cent-dix-sept sur les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, modifiée par la loi du trente avril mille-neuf-cent-trente-deux.

Sont de même interdits en tous points de l'Ensemble Immobilier, les établissements dont le bruit, la trépidation et l'odeur, les fumées ou l'aspect, pourraient être une gêne pour le voisinage.

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 ce principe.

Chaque lot devra également souffrir une servitude de passage, d'entretien et de réfection de toutes canalisations souterraines (eau, égout, électricité, gaz, téléphone, etc....) qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds. Mais cette servitude ne pourra s'exercer dans chaque lot que dans la zone non aedificandi (*) définie à l'article DIX ci-après. En conséquence, le propriétaire devra obligatoirement laisser libre accès et ne pourra jamais s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour une vérification ou une réparation, étant entendu que lesdits travaux devront être effectués et les lieux remis en état dans les plus brefs délais.

Une propriété en aval devra supporter les eaux de ruissellement du propriétaire en amont.

Du fait de la servitude de non aedificandi, en cas de vente du lot, l'existence de cette servitude doit être expressément **mentionnée dans l'acte de vente**.

() zone non aedificandi : Une servitude non aedificandi interdit toute construction, que celle-ci se situe sur le sol, en surplomb du terrain ou en sous-sol.*

3.3. ARTICLE DIX - SERVITUDES DE CONSTRUCTION

3.3.1. Généralités

La nature, l'importance, le volume, l'implantation, le style des constructions et leur harmonie avec les lieux environnants devront rester fidèles aux plans d'origine :

- Plan parcellaire annexé ci-après (cf. ANNEXE B)
- Plans individuels annexés ci-après faisant apparaître l'implantation, le volume et les caractéristiques des pavillons : Arcy (cf. ANNEXE C), Barbizon (cf. ANNEXE D), Beaulieu et Bel Air (cf. ANNEXE E), Chevreuse et Chevreuse P (cf. ANNEXE F), Dampierre et Dampierre P (cf. ANNEXE G).
- Plans faisant apparaître l'implantation des maisons individuelles, annexés ci-après (cf. ANNEXE H), étant expressément stipulé que ladite implantation présente une certaine approximation.

En conséquence, il ne pourra être édifié sur chaque lot qu'une construction, pavillon individuel ou immeuble collectif, suivant la destination indiquée au tableau récapitulatif annexé au Statuts de l'Association Syndicale Libre, représentant une unité de structure et de composition rigoureusement fidèle aux différents plans annexés aux présentes.

En cas de démolition totale, la reconstruction doit être effectuée à l'identique.

Tout projet de modification doit respecter les règles d'urbanisme et celles du cahier des charges.

Indépendamment des démarches administratives à effectuer, notamment pour obtenir la ou les autorisations d'urbanisme requises, il doit être soumis préalablement au Comité Syndical, à charge pour ce dernier d'en vérifier la conformité par rapport au cahier des charges, et d'autoriser ou de refuser le projet.

Les pièces permettant de vérifier la conformité du projet par rapport au cahier des charges devront être remises au Président, qui en informera sans délai le Comité Syndical.

Le Comité Syndical statuera sur les demandes d'autorisation, dans les conditions prévues par les statuts. Sa réponse sera communiquée sous un délai maximum de deux mois (hors congés scolaires) 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, notifiée par tout moyen, y compris par voie électronique, 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, ce dont il informera le propriétaire concerné, là encore par tout moyen.

En outre, toute construction de pavillons individuels ou d'immeubles collectifs est soumise, selon le cas, aux servitudes réciproques et perpétuelles ci-après établies à la charge et au profit de chaque lot.

Par dérogation à l'article 9 du cahier des charges, les servitudes de constructions ci-après sont autorisées.

3.3.2. Pavillons individuels

3.3.2.1. Généralités

Style régional dit « Ile de France ». L'aspect de la façade des maisons, côté rue, ne peut être modifié.

Les maisons comportent deux niveaux : rez-de-chaussée et premier étage, ce dernier constitué par un comble aménagé ou aménageable.

Le garage est incorporé au bâtiment principal, étant précisé que, sur le toit du garage de la maison type "Arcy", pourra être aménagée une terrasse avec garde-fou en métal, mais sans pour autant pouvoir y élever, ni mur, ni parapet, ni construction ; cette installation devra être précédée d'une étude sérieuse sur la solidité de la toiture.

3.3.2.2. Murs extérieurs

Les murs extérieurs des constructions seront obligatoirement couverts d'un enduit coloris blanc ou beige clair, de façon à s'harmoniser avec le caractère résidentiel de l'Ensemble Immobilier. Toutefois, la façade des types Arcy et Dampierre comportera des briques de parement.

En cas de réfection, celle-ci restera identique à l'original. Dans le cas des maisons mitoyennes, l'enduit extérieur sera le même pour toutes les maisons.

Isolation par l'extérieur : Si une isolation par l'extérieur est réalisée, l'aspect de la maison doit rester identique à l'original, y compris pour celles qui ont des parements en briques.

3.3.2.3. Fenêtres et ouvertures

Les dimensions et la forme des fenêtres de la façade, côté rue, ne peuvent pas être modifiées. Elles peuvent l'être côté jardin, tout en respectant le style de la résidence.

Les huisseries des fenêtres seront blanches, pas de couleur « bois ». Le vitrage avec aspect miroir est interdit.

Des ouvertures supplémentaires sur la façade côté rue sont interdites.

Elles sont autorisées sur les côtés de la maison dans les limites suivantes :

- Une seule ouverture par côté,
- Sur l'avant du pignon, seule une porte simple, éventuellement vitrée dans sa partie supérieure, est autorisée,
- Sur l'arrière du pignon, une ouverture d'une largeur maximum de 1.60 m et de 2.10 m de hauteur est autorisée (cf. Figure 1).

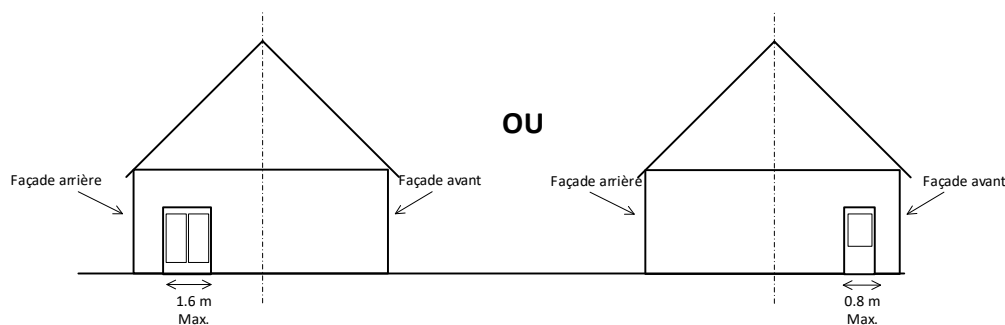


Figure 1 : Illustration d'ouverture sur le côté de la maison

3.3.2.4. Fenêtre de toit

Les fenêtres de toit (Vélux) sont interdites sur les façades côté rue. Elles sont autorisées sur la partie arrière du toit. Elles doivent respecter la pente du toit.

3.3.2.5. Toiture

En cas de réfection de toiture, celle-ci restera identique à l'original :

- Tuiles en terre cuite type « tuiles mécaniques terre cuite du grand moule BISCH », coloris brun, vert bronze ou noir pour les types Arcy, Barbizon, Beaulieu, Bel Air et Chevreuse.
- Ardoises naturelles pour le type Dampierre.

Tout conduit de cheminée sera maçonné et crépi.

Les antennes paraboliques et antennes de CB sont interdites.

3.3.2.6. Gouttières et descentes de toit

Les gouttières seront en PVC blanches, beiges ou en zinc. Le noir est autorisé pour les toitures en ardoises.

3.3.2.7. Volets

Les volets battants seront systématiquement maintenus, même en présence de volets roulants.

La couleur d'origine des volets battants sera conservée.

Les volets seront obligatoirement de couleur uniforme pour chaque maison, les seules couleurs autorisées sont les suivantes :

Classification RAL	Couleur
RAL 3005	Rouge vin
RAL 3004	Rouge pourpre
RAL 3003	Rouge Rubis
RAL 6005	Vert mousse
RAL 6025	Vert fougère
RAL 5002	Bleu outremer
RAL 5003	Bleu foncé « Nuit »
RAL 5015	Bleu ciel
RAL 9005	Noir foncé
RAL 9016	Blanc signalisation
RAL1026	Jaune vif
RAL1023	Jaune Signalisation

Pour un ensemble de maisons mitoyennes, tous les volets seront de la même couleur.

Les volets roulants sont autorisés et seront de couleur blanche.

3.3.2.8. Portes d'entrée et de garage

Les portes d'entrée seront de la même couleur que les volets ou blanches. Elles peuvent être partiellement vitrées dans la moitié supérieure.

Les portes de garage seront toujours de couleur blanche.

3.3.2.9. Marquises

Les marquises sont tolérées. L'armature sera en métal, de couleur blanche, la couverture sera transparente. Les armatures en bois, les poteaux et les tuiles sont interdits.

3.3.2.10. Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont autorisés sur la toiture, ou intégrés à celle-ci.

La pente du toit sera respectée.

Ils sont interdits dans les jardins.

3.3.2.11. Pompe à chaleur et climatiseur

L'installation de pompe à chaleur et de climatiseur doit être effectuée dans le respect des dispositions législatives, des normes et des règles de l'art en vigueur, par un professionnel notoirement compétent et dûment assuré pour cette activité. Pour s'assurer que l'installation n'induit aucune nuisance pour le voisinage, la réalisation d'une étude acoustique est recommandée.

L'échangeur devra être dissimulé par de la végétation.

Son installation en façade est interdite.

3.3.2.12. Réservoirs d'eau de pluie

Les réservoirs de récupération des eaux de pluie sont autorisés. Ils ne seront pas installés en façade. Ils ne doivent pas être visibles de la rue, et seront dissimulés par de la végétation. Ils peuvent être enterrés.

3.3.2.13. Poubelles

En dehors des horaires de ramassage, les poubelles seront rangées et dissimulées par de la végétation ou par un abri en bois, qui peut être peint de la couleur du crépi. Les poubelles ne seront pas visibles de la rue.

Dans le cas des maisons mitoyennes, les poubelles seront stockées au plus près de la façade ou du pignon et dissimulées par de la végétation.

Les poubelles ne seront pas sorties avant 19 h la veille du ramassage et seront rangées le plus tôt possible après le passage des éboueurs.

3.3.2.14. Véranda

Elles sont autorisées uniquement sur l'arrière des maisons, sans dépasser le pignon de la maison. Chaque projet doit être approuvé par les représentants de l'ASL.

Dans le cas des maisons de type Chevreuse, une véranda est autorisée sur l'arrière du garage, sans toutefois dépasser le pignon du garage.

Les pergolas et vérandas sont exclusives l'une de l'autre (cf. article 11 § 3.4.5.7).

Elles sont interdites sur la façade, ainsi qu'au-dessus des garages pour les maisons de types Arcy.

Les servitudes associées au passage de tous les réseaux souterrains doivent être respectées.

Caractéristiques :

- Distances minimales par rapport aux limites séparatives du lot :
 - Par rapport aux limites séparatives latérales, les règles du PLU s'appliquent, mais cette distance ne sera jamais inférieure à 4 m.
 - Par rapport aux limites de fond de parcelle, les règles du PLU s'appliquent, mais cette distance ne sera jamais inférieure à 6 m.
- Surface maximale : 25 m².
- Règles architecturales :
 - La véranda aura son côté le plus important adossé à la façade arrière, en retrait par rapport aux pignons.
 - Ses cotés seront essentiellement transparents ou translucides pour les murs de côté.
 - Elle sera construite de plain-pied, en rez-de-chaussée, ce qui interdit les vérandas en terrasse au-dessus des garages ou les vérandas en double niveau.
 - La hauteur maximum, adossée à la maison, ne dépassera pas le bas du toit, soit environ 2.50 m.
 - La profondeur maximale est de 4 m.
 - Les volets roulants sont tolérés et devront être blancs.
 - Les matériaux utilisés respecteront la légèreté de la ligne de la construction :
 - Ossature acier, aluminium ou PVC renforcé,
 - Toit en verre renforcé ou matériau synthétique translucide.
 - Parois vitrées en verre, l'emploi de verre à effet miroir n'est pas autorisé. Une légère teinture permettant de limiter l'effet du soleil est autorisée.
 - La forme s'appuiera sur une surface de plancher de géométrie simple, de parois périphériques verticales et d'un toit en appui sur l'habitation et sous le rebord du toit. Aucune modification de la toiture de la maison n'est autorisée.
 - Le style ne comportera que des lignes simples, pures et sobres.
 - Si la véranda est démontée, les volets battants originaux devront être remontés.
- Elle doit être composée :
 - D'une ossature la plus légère possible, de couleur blanche ou de la couleur des volets.
 - D'un toit à une seule pente, dont la pente sera au minimum de 10% (fixe ou ouvrant) également transparent ou translucide, et d'une gouttière.
 - D'un éventuel muret de soubassement d'une hauteur maximale de 30 cm sur les côtés de la véranda.

- D'équipements divers (aération, ventilation, stores intérieurs, etc. ...) qui ne pourront, en aucun cas, rompre l'harmonie de la résidence ou apporter une nuisance quelconque au voisinage.

3.4. ARTICLE ONZE - SERVITUDES D'AFFECTATION ET D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVEES

3.4.1. Utilisation commerciale ou profession libérale

Les constructions élevées ne peuvent être affectées qu'à l'habitation bourgeoise, sous réserve des deux exceptions ci-après.

- Dans les immeubles collectifs figurant sous les numéros 1001 - 1002 - 1003 - 1004 et 1005 au plan parcellaire annexé ci-après (cf. ANNEXE B), les deux appartements sis au rez-de-chaussée et au centre du bâtiment pourront recevoir une affectation commerciale pour la totalité de leur surface, étant toutefois précisé que cette affectation devra intervenir immédiatement pour deux appartements et que l'exploitation de tout commerce alimentaire y sera rigoureusement interdite.
- Dans tous logements, l'exercice de professions libérales pourra être toléré, sous les conditions suivantes :
 - Les locaux destinés à cette activité ne devront pas couvrir plus de la moitié habitable du logement.
 - L'Association Syndicale, après examen du dossier du candidat, devra donner une autorisation écrite.
 - L'activité exercée ne devra, en aucune manière, causer la moindre gêne au voisinage, ni par le bruit, ni par l'odeur, ni enfin par une circulation trop active.

3.4.2. Lots privatifs à usage de parking

Les lots privatifs a1 à a6, b1 et b6 énoncés au tableau récapitulatif annexé au Statuts de l'Association Syndicale Libre, sont affectés à perpétuité à usage de parkings, respectivement au profit des lots 159 – 182 – 139 - 160 - 138 - 181 - 117 - 118, sur lesquels sont édifiées des maisons de type Chevreuse P ou Dampierre P qui ne comprennent pas de garage. De ce fait, chacun des lots a1 à a6, b1 et b6 susvisés, ne pourra faire l'objet d'une cession ou d'une location indépendante de celle du lot au profit duquel la présente servitude d'affectation est établie.

3.4.3. Aménagements et types de plantations

Les parties de terrain non réservées à la construction seront aménagées en jardins d'agrément pour les lots individuels n° 101 à 208, en pelouse et en parkings pour les lots collectifs n° 1001 à 1005.

Les jardins d'agrément comprendront les plantations suivantes : gazon, parterres de fleurs, arbustes et arbres. Les arbres pourront causer une gêne aux lots voisins, notamment à la culture des fleurs, sous réserve de ne pas occasionner de dégâts aux réseaux de voirie et allées de desserte, soit à l'occasion de la plantation, soit du fait du développement de la végétation. Le propriétaire, responsable des dégâts éventuellement occasionnés de ce fait, devra supporter le coût des opérations de remise en état qui seraient décidées par le Comité Syndical.

3.4.3.1. Plantations en façade des maisons

Entre la façade du pavillon et la voie et hors de la bande des 3 m, les plantations autorisées sont du gazon, éventuellement des parterres de fleurs. Quelques arbustes sont tolérés. Ils seront plantés de façon éparse, sans dépasser 1.50 m de hauteur, dans leur plein développement.

Dans tous les cas, la façade de la maison doit rester visible dans sa plus grande partie.

3.4.4. Potager

L'aménagement de jardins potagers, est toléré aux conditions suivantes :

- Ils seront situés à l'arrière des maisons.
- Leurs surfaces n'excéderont pas 20 m².
- Ils ne causeront aucune gêne visuelle ou olfactive à l'entourage.
- Les plantations ne dépasseront pas 1,50 m de haut.
- Ils seront parfaitement entretenus en toutes saisons.
- Les serres sont interdites.

3.4.5. Constructions annexes

Les constructions annexes ne pourront en aucun cas être affectées à l'habitation, ou encore à l'exercice d'une activité professionnelle. Elles ne seront édifiées qu'en complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Lesdites constructions ne doivent pas reposer sur une dalle. Elles resteront démontables.

Les constructions de plus de 5 m² doivent obtenir l'accord du Comité Syndical, suivant les dispositions décrites au § 3.3.1.

3.4.5.1. Container, studio de jardin, garage supplémentaire

Les containers, les studios de jardin et les garages supplémentaires sont interdits.

3.4.5.2. Cabane ou abri de jardin

Les abris de jardin démontables, sont tolérés à l'arrière des maisons ou en retrait des façades, sur le côté des maisons.

Ils devront être masqués, au regard du voisinage, par des arbustes ou recouverts de plantes grimpantes.

Les matériaux utilisés seront le bois ou un matériau imitant le bois.

La surface maximum est de 9 m² et la hauteur ne dépassera pas 2,20 m.

Les dalles sont interdites, le plancher devra être autoporteur.

Le toit sera à une ou deux pentes. Pour la couverture, on utilisera un matériau imitant les tuiles, la couleur sera assortie à celle des tuiles de la maison. Les toitures en tôle ondulée sont interdites.

3.4.5.3. Bûcher

Les bûchers sont tolérés, à l'arrière des maisons ou en retrait des façades, sur le côté des maisons. Le toit doit être à une pente, la couverture en tuiles ou un matériau imitant les tuiles, la couleur sera assortie à celle des tuiles de la maison. Les toitures en tôle ondulée sont interdites.

Ils doivent être masqués, au regard du voisinage, par de la végétation.

Les matériaux utilisés seront le bois ou un matériau imitant le bois.

Dimensions maximales : hauteur : 2,20 m, profondeur : 1,20 m.

3.4.5.4. Poulailler et élevage d'animaux

La construction d'installations destinées à l'élevage d'animaux est interdite. Notamment, les poulaillers et clapiers sont interdits.

3.4.5.5. Composteur

Les composteurs sont autorisés sous réserve d'être à l'abri des regards et réservés au compostage des déchets verts et de certaines ordures ménagères, à l'exclusion des déchets carnés. Ils n'entraîneront aucune nuisance olfactive pour le voisinage.

3.4.5.6. Barbecue

Les barbecues sont tolérés, à l'arrière des maisons. Ils resteront discrets.

Leurs dimensions maximales sont de 1,8 m en hauteur, 1 m de profondeur.

3.4.5.7. Pergola, carport

Les pergolas sont tolérées à l'arrière des maisons. Elles seront de construction légère, à claire-voie, sans toiture fixe, et recouvertes de plantes grimpantes. Elles s'harmoniseront avec la maison.

Les pergolas et vérandas sont exclusives l'une de l'autre (cf. article 10 § 3.3.2.14).

Les carports sont interdits.

3.4.5.8. Piscine

Chaque terrain pourra comprendre une piscine sise entre le mur opposé au mur de façade et le prolongement des murs latéraux des pavillons. Leurs dimensions ne dépasseront pas 15 m².

La piscine devra être nécessairement close, bordée vers l'extérieur d'une haie végétale de hauteur suffisante pour masquer la clôture.

L'installation de la piscine respectera la loi en vigueur.

3.4.6. Aire de stationnement devant la porte du garage

L'élargissement de l'allée de garage pour stationnement supplémentaire est autorisé. La largeur totale de l'aire de stationnement n'excédera pas 8 m de large, afin de préserver la superficie des espaces verts. L'élargissement se fera du côté du pignon de la maison. Il est interdit du côté de la porte de la maison. (Voir Figure 2). Le revêtement sera, de préférence, drainant.

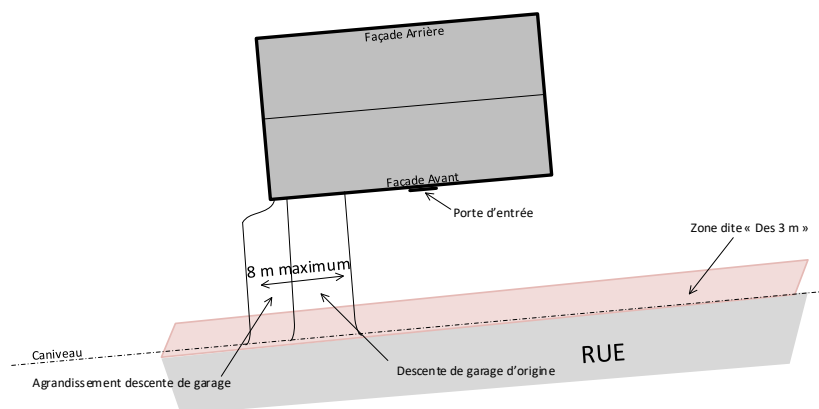


Figure 2 : Illustration de l'agrandissement de l'aire de stationnement

3.4.7. Entrepôts divers

L'entrepôt dans le jardin ou sur la pelouse de tout véhicule, remorque, canot, objet quelconque, etc... est rigoureusement interdit.

3.4.8. Interdictions diverses

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

Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement de l'eau de ruissellement sans l'accord préalable de l'Association Syndicale.

Au cas où le propriétaire d'un lot serait amené à remplacer une partie extérieure de sa construction, porte, fenêtre, balcon ou toiture, il ne pourra le faire qu'avec des matériaux identiques à ceux d'origine. La forme de la partie d'immeuble remplacée devra être la même que celle existant précédemment.

3.5. ARTICLE DOUZE - REGLES D'ENTRETIEN D'INTERET GENERAL

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

2. Lorsque deux maisons individuelles auront, comme mur pignon, un mur mitoyen, le propriétaire de chacun de ces deux lots ne pourra effectuer aucun travail, trou ou scellement dans ce mur qui puisse causer un trouble ou préjudice quelconque au propriétaire du lot mitoyen.
3. Tout propriétaire d'une maison individuelle devra tondre le terrain dont il a la jouissance, ce qui, avec les plantations, doit donner à l'ensemble immobilier l'aspect d'une « cité verte ». La même obligation devra être remplie par le Syndic de copropriété pour les pelouses entourant les bâtiments collectifs.
4. L'accès aux coffrets électriques, en bordure de lot, doit être préservé et entretenu.
5. En cas de violation par le propriétaire d'une maison individuelle de la susdite obligation d'entretien, l'Association Syndicale assurera elle-même, après un rappel à l'ordre cette obligation, en mettant à la charge du propriétaire tous les frais engagés. En outre, tout manquement à ladite obligation sera sanctionné, après un rappel à l'ordre, par une pénalité dont le montant est fixé par le Comité Syndical.
6. Les persiennes et portes seront toujours soigneusement entretenues.
7. L'aspect des murs devra être maintenu en bon état. Un ravalement sera fait, si nécessaire.
8. Les stores seront de couleur unie. Ils seront remplacés quand ils seront défraîchis.
9. Il est interdit d'étendre le linge sur tout l'Ensemble Immobilier notamment aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels et voies d'accès, aires de stationnement réservées aux voitures ainsi que dans toutes les parties à usage collectif. Toutefois, l'usage d'un séchoir mobile, à l'exclusion de tout étendoir, dans la partie arrière du jardin des maisons individuelles sera toléré.
10. Tout affichage ou toute publicité quelconque dans tout l'Ensemble Immobilier, notamment par écriteaux, enseignes, tôle, réclames, lanternes ou calicots, est formellement interdit.
11. Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont proscrites sur les lots, les voies et les espaces libres.
12. L'enlèvement de la terre végétale des parties à usage collectif est rigoureusement interdit.
13. L'usage des appareils de reproduction des sons n'est admis que dans la mesure où cet usage ne gêne pas les propriétaires voisins.
14. Les arbres ou arbustes morts seront supprimés dans l'année suivant leur mort.
15. La divagation des chiens est interdite : ils seront tenus obligatoirement en laisse sur les terrains à usage collectif, y compris les routes et n'ont pas le droit d'aller sur les terrains privés. Tout propriétaire ou possesseur de chien est tenu de procéder immédiatement, par tous moyens appropriés, au ramassage des déjections canines, y compris dans les terrains à usage collectif.

3.6. ARTICLE TREIZE - SERVITUDES DE CLOTURE

3.6.1. « Bande des 3 m »

Pour rappel, la plupart des lots constituant la Résidence sont bordés, côté rue, d'une bande de terrain appartenant à l'ASL. Les dimensions exactes de cette bande de terrain sont inscrites dans le cadastre. En première approche, sa largeur est de 3 m à partir du caniveau.

Dans le texte du cahier des charges, cette bande de terrain sera désignée sous le nom de « bande des 3 m ». Dans tous les cas, la voie et le trottoir appartiennent à la commune.

3.6.1.1. Règles de servitude d'utilisation de la « bande des 3 m »

La « bande des 3 m » est propriété de l'ASL. Le propriétaire riverain en a la jouissance mais est contraint à certaines règles :

- La végétation plantée dans cette bande sera entretenue par le propriétaire riverain (taille des arbustes et des haies, tonte des gazons).
- Si des arbres existent dans cette bande de terrain, le propriétaire riverain concerné ne pourra les élaguer ou les abattre, de sa propre initiative et à ses frais, qu'après avoir obtenu l'accord du Comité Syndical de l'ASL, qui devra lui répondre dans un délai de deux mois (hors congés scolaires). L'ASL conserve la possibilité de procéder elle-même à ces travaux, au titre de l'entretien des parties communes. Dans cette hypothèse, le propriétaire riverain concerné devra, le cas échéant, prendre toutes dispositions pour faciliter ces travaux.
- L'abattage d'un arbre ne sera accepté uniquement si cela est justifié par l'état sanitaire de l'arbre concerné ou rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Dans le cas où l'arbre est situé sur la limite de terrain, les frais d'élagage ou d'abattage seront partagés, en parts égales, entre le propriétaire et l'ASL.

- La suppression ou l'ajout d'objets ornementaux (lisse) est **soumis à l'approbation du Comité Syndical** de l'ASL qui devra répondre dans les deux mois.
- Leur entretien est à la charge du propriétaire riverain.
- Dans cette bande, seules les plantations ci-dessous sont autorisées :
 - Gazon.
 - Parterre de fleurs.
 - Quelques arbustes plantés de façon éparse, ne devant en aucun cas dépasser 1,5 m.
 - Haie ne devant en aucun cas dépasser 0,5 m à 0,8 m de hauteur.
- Le propriétaire riverain s'engage à assurer un entretien régulier normal de cette bande de terrain : taille des arbustes, peinture des bois ou chaînes. En l'absence d'entretien, le Comité Syndical est habilité à faire procéder à cet entretien après rappel, sous forme d'envoi recommandé avec accusé de réception, auprès du propriétaire concerné. La charge en sera imputée au propriétaire riverain concerné ; Elle pourra être majorée d'une pénalité prévue en application de l'Article Onze, point n°5 des statuts de L'Association Syndicale Libre.
- Dans cette bande des 3 mètres, les grillages, palissades, portails et tout type de clôture sont interdits.

3.6.2. Règle de clôture des lots

Pour les lots de maisons individuelles, l'édification de clôture est rigoureusement prohibée en façade. Elle est tolérée sur les côtés de la maison et en arrière du lot, selon les règles décrites ci-dessous.

Remarques et définitions générales :

Les séparations végétales de type « haie champêtre » sont à favoriser. La haie champêtre est le refuge privilégié d'une faune indispensable. A la fois lieu de refuge et garde-manger, nombre d'insectes, oiseaux et petits animaux y vivent. Quelques arbustes suffisent à créer de véritables écosystèmes.

Caractéristiques d'une haie champêtre :

- Plantation non alignée.
- Composition de plusieurs essences, par exemple : Aubépine, Fusain, Chèvrefeuille arbustif, Elaeagnu, Forsythia, Griselinia littoralis, Sureau, Laurier, Sorbier des oiseleurs, Charme commun, Pyracantha, Photinia, etc...
- Un quart de végétaux à feuillage persistant, mélangés à des espèces à feuillage caduc.
- Hauteur de la haie irrégulière.

Les haies champêtres, séparations végétales, ne sont pas des clôtures. Dans le texte qui suit, on nomme « clôture grillagée » les séparations composées de grillage ou barrière en bois.

Dans tous les cas les « clôtures grillagées » sont en bois ou grillage rigide vert foncé.

Dans la clôture, quel que soit son type, des ouvertures seront aménagées dans la partie inférieure, afin de laisser le passage, dit « écologique », des animaux tels que les hérissons.

Ces haies seront taillées régulièrement 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. En outre, tout manquement à ladite obligation sera sanctionné, après rappel à l'ordre, par une pénalité dont le montant est fixé chaque année par le Comité Syndical.

3.6.3. Clôture de la partie arrière du lot

Il est possible de clore une partie du jardin, sise à l'arrière de la maison.

La clôture entre les murs latéraux de la maison et la limite de propriété est tolérée aux conditions suivantes :

- Sur les côtés de la maison, la clôture sera alignée sur l'aplomb du faîtage de la maison (voir Figure 3).
- Sa hauteur maximum est de 1 m.
- La clôture sera cachée de la rue par des végétaux de hauteur suffisante pour une bonne dissimulation, été comme hiver.
- Si un portillon est aménagé, sa hauteur maximum sera celle de la clôture. Il sera dissimulé de la rue par des arbustes plantés en chicane.

Pour les clôtures entre deux lots mitoyens, les propriétaires de ces lots pourront s'entendre sur l'édification, en mitoyenneté, d'une clôture en bois ou grillage rigide vert foncé, encadrée de deux haies ou d'un ensemble d'arbustes plantés de part et d'autre de la clôture. La hauteur de la clôture grillagée ne devra jamais excéder 1 m.

Les arbustes devant la cacher seront de hauteur supérieure, sans dépasser 2 m. Si aucun accord n'est trouvé, une clôture pourra être installée en retrait par rapport à la limite de lot et une plantation de végétation sera dressée entre la clôture et cette limite (voir Figure 3).

Attention, en ce qui concerne les lots en mitoyenneté avec une partie commune, la clôture entre le lot et la partie commune doit respecter les conditions suivantes :

- La hauteur maximum sera de 0.5 m.
- Si un portillon est installé, sa hauteur maximum sera celle de la clôture.
- Matière bois ou grillage rigide vert foncé.
- La clôture sera encadrée de deux haies ou d'un ensemble d'arbustes, situés de part et d'autre de la clôture et de hauteur suffisante pour cacher celle-ci sans dépasser 0.8 m de hauteur.
- La clôture sera placée en retrait d'environ 1 m de la limite du lot, afin que les plantations, coté partie commune, n'empiètent pas sur celle-ci. L'entretien de cette végétation reste à la charge du propriétaire du lot.
- Un accès aux parties communes enclavées doit être préservé pour leur entretien.

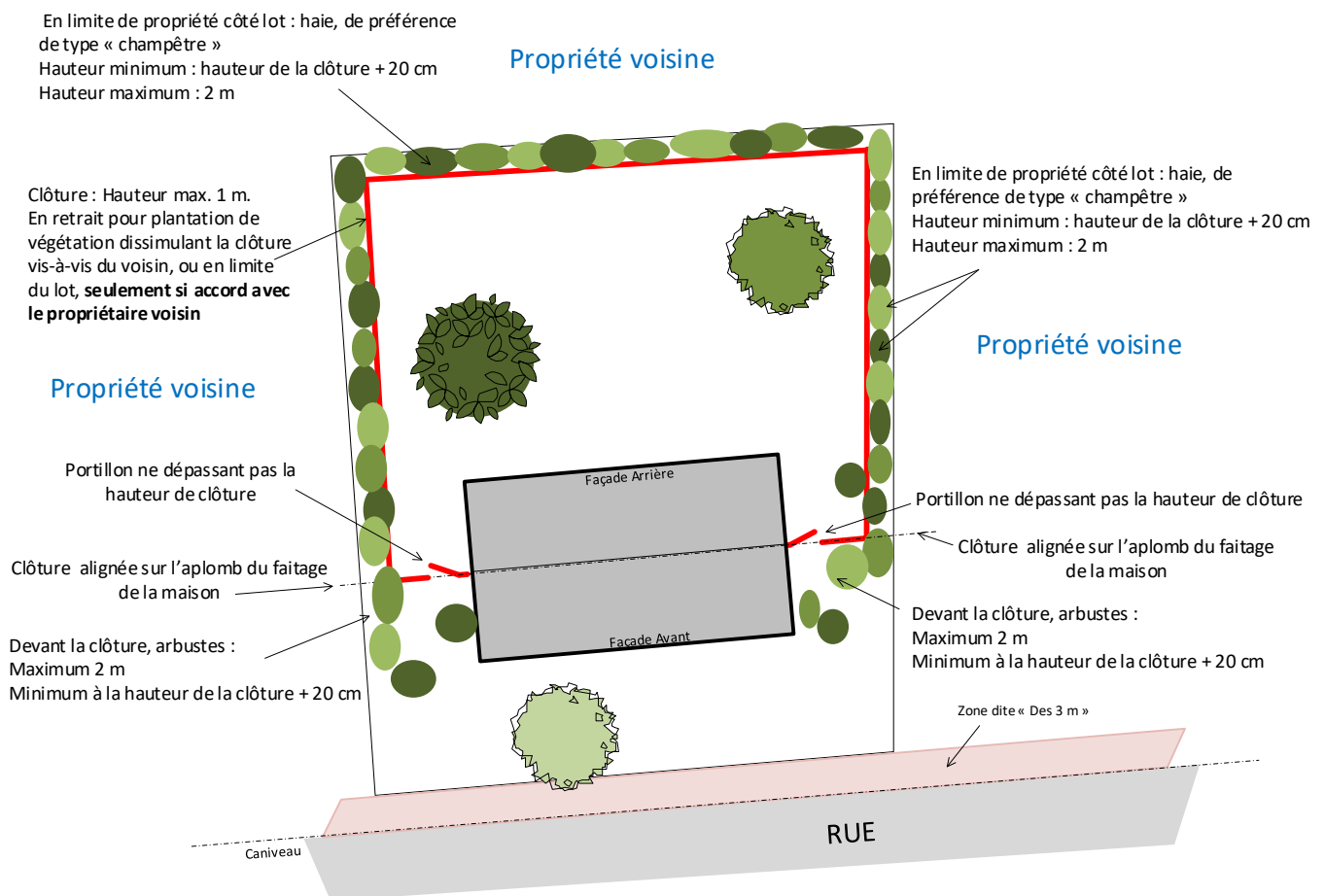


Figure 3 : Illustration de clôture sur la partie arrière du lot

3.6.4. Cas particulier des maisons mitoyennes (Chevreuse et Dampierre)

Deux propriétaires de maisons mitoyennes pourront s'accorder pour l'édification en mitoyenneté, d'une clôture en bois ou grillage rigide vert foncé, encadrée de deux haies ou d'un ensemble d'arbustes plantés de part et d'autre de la clôture. La hauteur de la clôture grillagée ne devra jamais excéder 1 m. Les arbustes devant cacher la clôture seront de hauteur supérieure sans dépasser 2 m (voir Figure 4).

En cas de désaccord avec le propriétaire voisin, la clôture devra être suffisamment en retrait par rapport à la limite du lot pour pouvoir y planter, sur le lot, une haie, la dissimulant du propriétaire voisin.

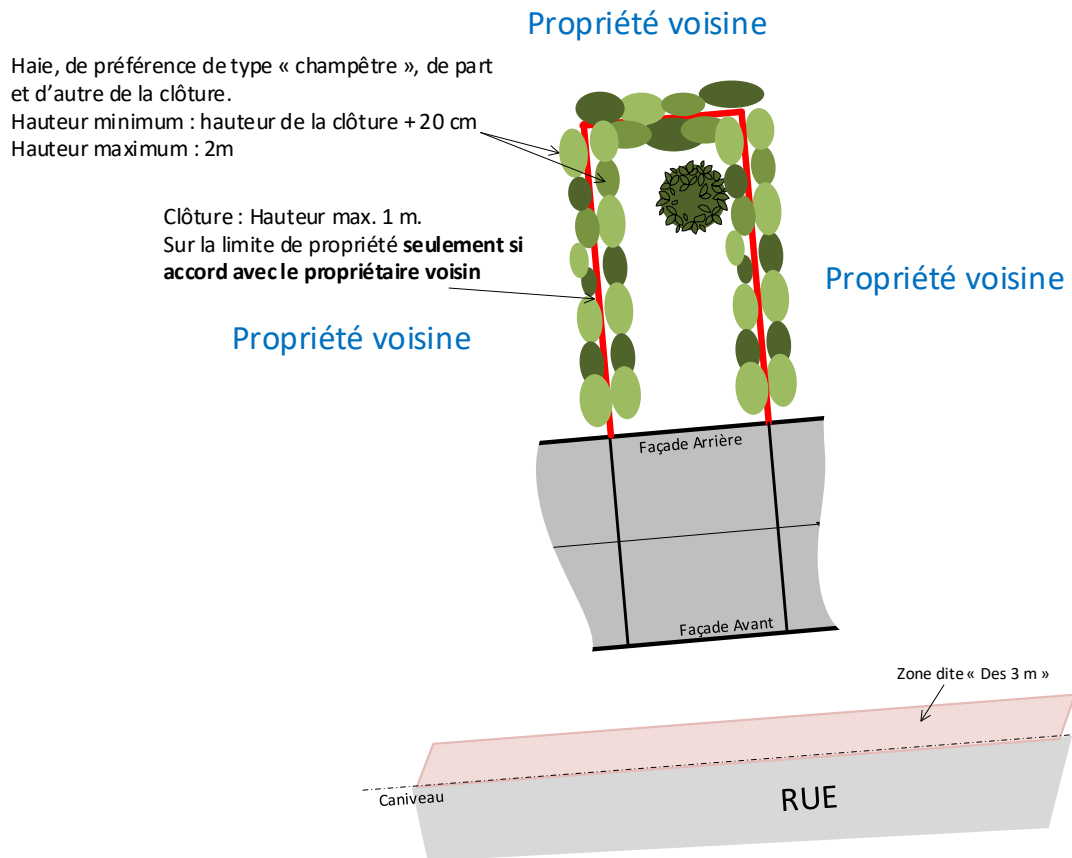


Figure 4 : Illustration de clôture de maisons mitoyennes

3.6.6. Autres cas particuliers

Certains lots à l'intersection de rues très fréquentées, sont autorisés à prolonger leur haie jusqu'à l'alignement avec le pignon de la maison. (Voir Figure 6).

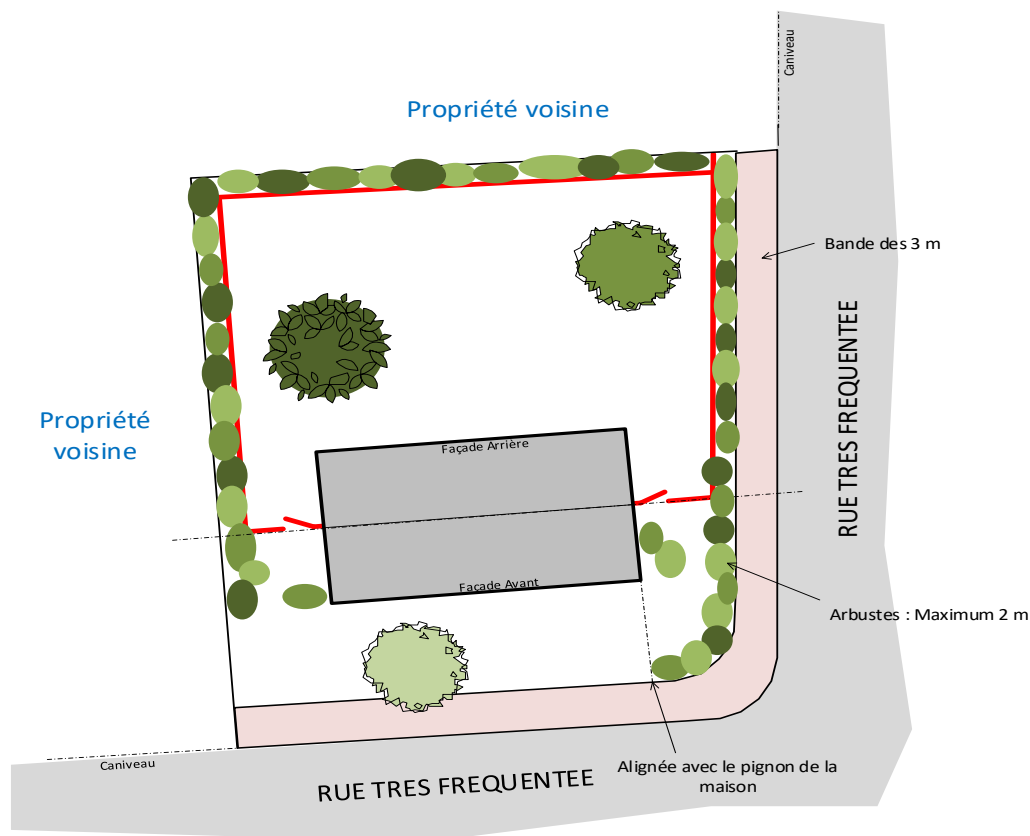


Figure 6 : Illustration de lots particuliers en intersection de rues très fréquentées

Les lots concernés par cette règle sont les suivants :

- 1 rue de la Chabourne,
- 2 rue de la Chabourne,
- 2 rue de l'Île de France,
- 11 rue Henri Le Bret,
- 20 rue Henri Le Bret,
- 45 rue de la Chabourne,
- 50 rue de la Chabourne,
- 6 rue de la Madeleine,
- 9 rue de la Madeleine.

3.7. ARTICLE QUATORZE - SERVITUDES D'UTILISATION ET D'ENTRETIEN DES VOIES, PARKINGS ET ESPACES VERTS.

L'usage et la jouissance des parties des deux propriétés désignées au paragraphe « e » de l'article CINQ (cf. § 1.5) ci-dessus, sont la propriété de l'Association Syndicale, et sont réservés à tous les habitants usagers et visiteurs de l'Ensemble Immobilier « Les Résidences du Château A & B ».

Ainsi qu'il en a été décidé à l'article DIX (cf. § 3.3) ci-dessus, ces parties sont frappées de servitudes réciproques non aedificandi et affectées à perpétuité à usage d'aires de stationnement de voitures et d'espaces verts. Outre les propriétaires, les personnes à leur service et les visiteurs pourront en jouir.

L'espace vert frappé de servitude non aedificandi sera planté d'arbres de haute tige, forestiers, d'ornement ou fruitiers à raison d'un arbre au minimum pour deux ares de terrain. Les sujets à planter devront être âgés de quatre ans. Ils devront être soigneusement entretenus. Les arbres morts devront être remplacés dans les moindres délais par l'Association Syndicale.

Les pelouses seront tondues par l'Association Syndicale pour maintenir, avec les plantations, le caractère de "Cité Verte".

Il est interdit de cueillir les fleurs, d'abattre les arbres ou de graver des inscriptions dans leurs écorces.

Il ne pourra, sous aucun prétexte, être fait sur les voies et allées de desserte, aucun dépôt de matériaux, marchandises, débris ou objets quelconques.

De plus, en aucun cas, les parties communes ne peuvent être annexées par les riverains.

3.8. ARTICLE QUINZE - NOM DES VOIES – NUMEROTAGE

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 le numéro de la propriété suivant l'usage.

3.9. ARTICLE SEIZE - RESEAUX DIVERS

Les propriétaires ne pourront apporter la moindre modification aux différents réseaux installés dans l'Ensemble Immobilier.

3.10. ARTICLE DIX SEPT - RESEAUX DE GAZ, ELECTRICITE, EAU, TELEPHONE

Tout propriétaire occupant ou usager de maisons individuelles ou d'appartements fera son affaire personnelle de tous les contrats à passer avec les services intéressés pour l'alimentation en gaz, électricité, eau, téléphone, etc....

3.11. ARTICLE DIX HUIT - COMPETENCE ET ELECTION DE DOMICILE

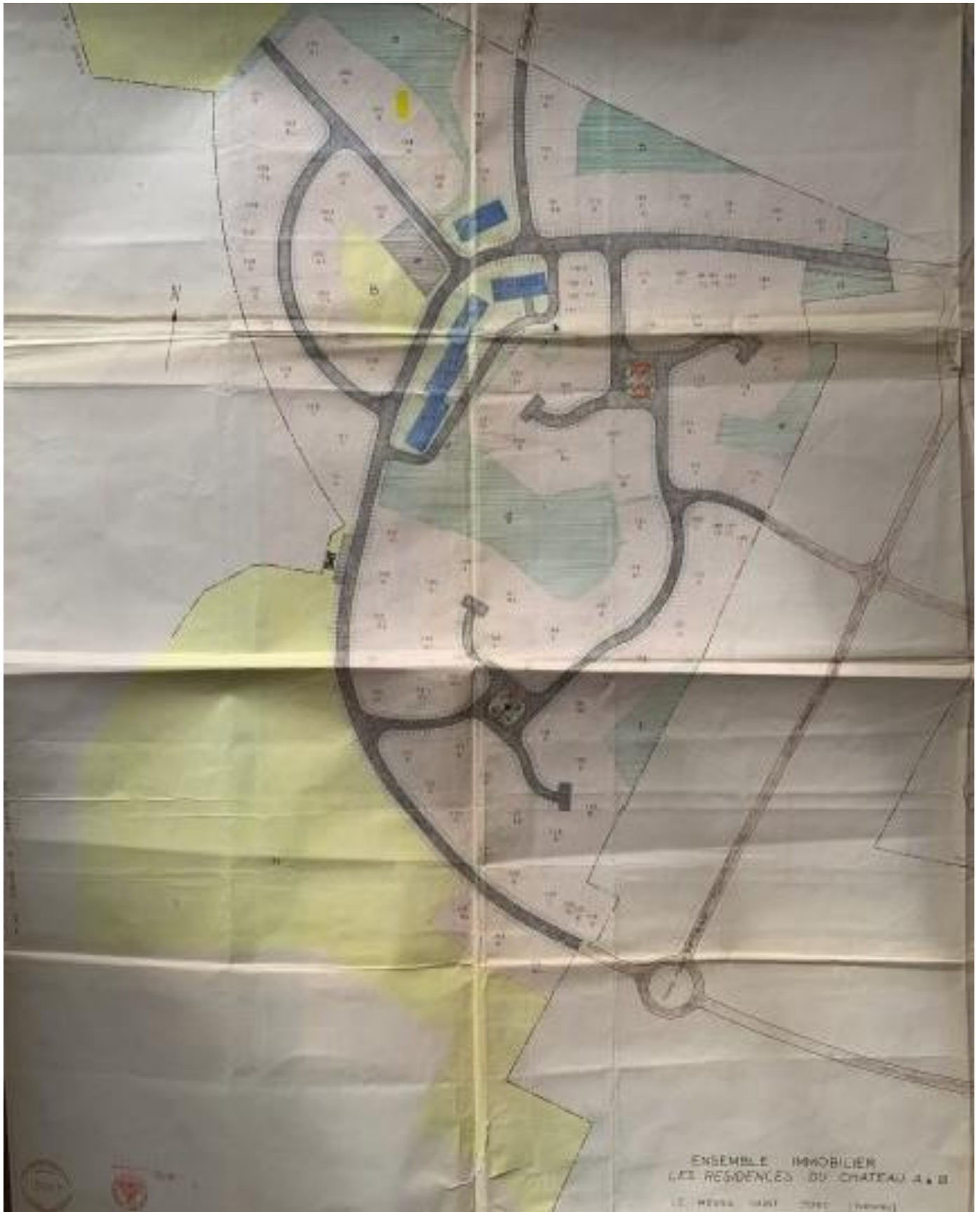
Les sociétés d'une part, et les futurs acquéreurs, locataires ou attributaires d'autre part, demeureront soumis pour tous les effets du présent cahier des Charges à la Juridiction du Tribunal de Grande Instance de Versailles.

Chaque acquéreur, locataire ou attributaire, sera réputé avoir élu domicile dans le pavillon individuel ou l'appartement lui appartenant ou dont il a la jouissance.

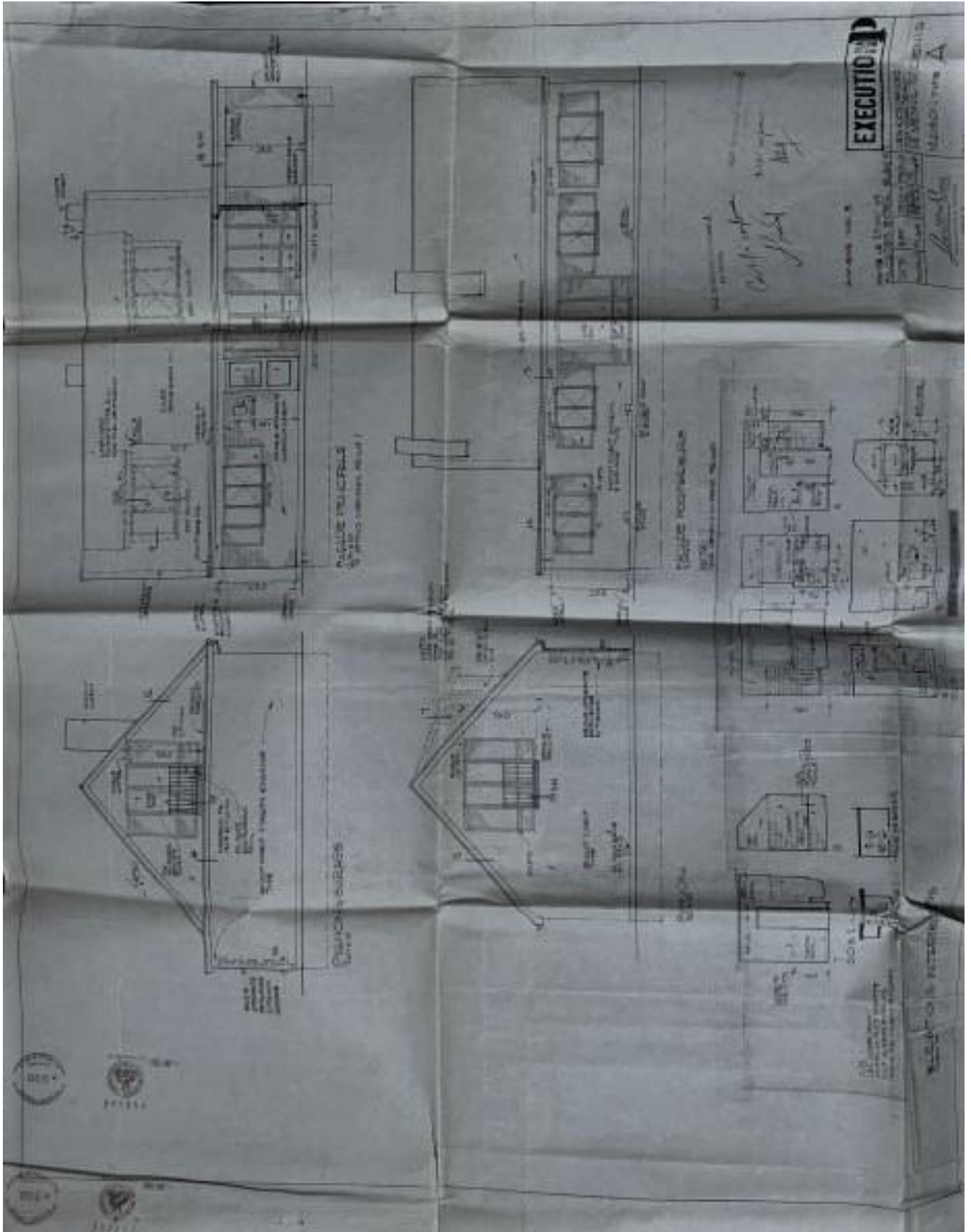
3.12. ARTICLE DIX NEUF - DISPOSITIONS DIVERSES

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.

ANNEXE B Plan Parcellaire



ANNEXE C Maison type Arcy



ANNEXE F Maison type Chevreuse et Chevreuse P

