

REGLEMENT INTERIEUR (anciennement Cahier des charges)

Le présent règlement intérieur a pour objet de fixer les règles de caractère privé de l'ASL Le Manet et de ses colotis.

Article 1 : FORCE OBLIGATOIRE DU REGLEMENT INTERIEUR

Le présent règlement intérieur est opposable à une personne quelconque qui détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou bénéficiaire d'apport en Société, tout ou partie d'un lot.

Il doit être mentionné dans tout acte translatif ou locatif des parcelles.

Le respect des règles de ce règlement intérieur est assuré par l'Association Syndicale.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal judiciaire est compétent pour connaître toute action en exécution versée ou allouée, tous dommages et intérêts.

Article 2 : EQUIPEMENTS COMMUNS

La propriété comporte des équipements à usage commun, à savoir

- voies de desserte,
- réseaux d'évacuation des eaux pluviales,
- réseaux divers notamment d'eau, d'électricité, d'éclairage public,
- réseaux d'assainissement,
- espaces verts, ou non sur les parcelles 416, 431, 553, 544, 546, 547, 548, 551 et 555
- réseaux de télécommunication,
- local EDF cadastré 278,
- local cadastré 279,
- etc.

Article 3 : OBLIGATION GENERALE DE CONSERVATION ET D'ENTRETIEN

Les biens immobiliers ou, le cas échéant, mobiliers, constituant les équipements de l'ensemble immobilier sont conservés et maintenus en bon état d'entretien, aux frais des propriétaires, sauf classement dans le domaine communal et prise en charge de cet entretien par la collectivité.

L'Association Syndicale précise, si elle le juge opportun, les modalités de cet entretien.

L'obligation de conservation et d'entretien s'étend, le cas échéant, aux équipements non prévus ci-dessus et dont l'Association Syndicale déciderait la création.

Article 4 : CONTRIBUTIONS DES COLOTIS AUX CHARGES AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS ET AUX PARTIES COMMUNES

1°) Les charges afférentes aux équipements communs et aux parties communes, à savoir le coût de leur fonctionnement, leur entretien et les dépenses afférentes accessoires, les impôts, les primes d'assurance et les frais de leur gestion, sont assumées par les colotis.

2°) Ces charges sont réparties entre les colotis en fonction du nombre de lots à usage d'habitation construits dont ils sont propriétaires, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface des parcelles ou de constructibilité. Elles sont divisées par le nombre de lots à usage

d'habitation construit.

Article 5 : AGGRAVATION DES CHARGES

Tout propriétaire qui, par suite de travaux, de passage de véhicules, de déménagement, de transport, ou de tout autre fait, causera des dégradations aux voies, clôtures et autres ouvrages ou équipements communs, sera tenu de faire procéder à ses frais à leur remise en état, sans son recours contre ses commettants.

Article 6 : REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION ET D'ENTRETIEN

Tous travaux de construction sur une parcelle privative le sont sous la responsabilité du propriétaire concerné. Ils devront être faits dans le respect de la réglementation en vigueur, du plan local d'urbanisme intercommunal et des dispositions du présent règlement.

En cas de travaux, les propriétaires sont tenus par eux-mêmes et par leurs entrepreneurs et ouvriers de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Ils sont tenus directement à l'égard des autres propriétaires et de l'Association Syndicale de réparer tous désordres aux voies et clôtures.

Il est nécessaire de demander l'autorisation de l'Association Syndicale en cas de dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies intérieures.

Les propriétaires des constructions (à usage d'habitation et les garages) sont tenus de les maintenir en bon état extérieur et, à cet effet, d'en assurer l'entretien et de procéder, dès qu'il est nécessaire, à la réfection des peintures, vernis ou enduits extérieurs.

Les propriétaires devront permettre, en cas de nécessité, l'accès sur leur parcelle aux personnes chargées de la réparation et de l'entretien des constructions mitoyennes ou contiguës.

Afin que soit respectée l'harmonie du groupe d'habitations, l'accord de l'Association Syndicale est nécessaire avant toute modification de l'aspect extérieur des maisons, notamment lors du remplacement des matériaux d'origine par d'autres matériaux ou par le changement des teintes ou couleurs des enduits, tuiles ou matériaux.

La nature, le volume, l'implantation et le style des constructions doit rester en harmonie avec les autres bâtiments déjà construits dans le respect du plan local d'urbanisme intercommunal.

Il ne peut être édifié ou reconstruit sur chacun des lots 1 à 62 qu'une maison individuelle préservant l'unité architecturale de l'ensemble.

Article 7 : TRAVAUX INTERIEURS

Les propriétaires peuvent modifier ainsi qu'ils l'entendent la distribution intérieure de leur maison et y procéder à tous travaux qu'ils jugeront opportuns, sous réserve toutefois du respect de la réglementation en vigueur.

Toutefois, si la maison est jointive, avec une autre construction, il ne devra être fait aucuns travaux de gros œuvre susceptibles de porter atteinte aux droits du propriétaire voisin et notamment de compromettre la solidité de son propre bâtiment ou l'isolation acoustique ou thermique.

Article 8 : CONSTRUCTION EN LIMITE DES PARTIES COMMUNES OU DES PARTIES PRIVATIVES

Pour les constructions des maisons, garages et clôtures en limite des parties communes ou parcelles privatives, il est admis un débordement des fondations sur ces parcelles privatives ou parties communes.

Article 10 : MAISONS JOINTIVES

1°) Le mur de refend est mitoyen.

Il est composé d'un mur en parpaings creux de quinze centimètres et d'un mur en parpaings pleins de quinze centimètres avec entre les deux, incorporation d'un polystyrène de deux centimètres. Ils sont arasés au niveau bas de la charpente.

2°) Les fondations sont communes.

3°) Les toitures des maisons jointives sont établies en continuité mais les éléments de charpente ne sont pas communs entre deux propriétés voisines.

De même est mitoyen aux propriétaires des maisons jointives, tout élément qui, par sa nature ou son utilisation sert indistinctement à deux maisons.

Article 10 : ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

Par ailleurs, tout propriétaire est tenu de supporter l'évacuation sur son lot des eaux pluviales des toits de la maison ou du garage voisins. Les descentes d'eaux pluviales peuvent être communes à deux maisons ou deux ou trois garages.

Article 11 : JARDINS

1°) Les plantations d'arbres, arbrisseaux et arbustes sont autorisées sous les conditions suivantes :

a) Sauf ce qui est dit ci-après pour les clôtures par haies vives, les plantations doivent être conformes au plan local d'urbanisme intercommunal.

b) Tout propriétaire peut demander que le voisin coupe les branches qui avancent au-dessus de sa propriété.

2°) Les jardins privatifs doivent être constamment maintenus en bon état d'entretien.

Dans l'hypothèse d'une négligence excessive, les propriétaires concernés peuvent être mis en demeure d'effectuer l'entretien de leur jardin.

Article 12 : CLOTURES

La création de clôtures séparant les lots est facultative.

La création, la modification ou la suppression de clôtures doit se faire suivant la réglementation en vigueur et dans le respect du plan local d'urbanisme intercommunal.

Deux propriétaires mitoyens peuvent se mettre d'accord pour l'édification en mitoyenneté, à la limite séparative de deux lots, d'une clôture en grillage plastifié vert, en bois ou un muret. Les clôtures qui sont réalisées sur la limite séparative de deux lots sont entretenues à frais communs par les propriétaires concernés.

Si un seul propriétaire désire installer une clôture à ses frais, il devra le faire sur son propre fonds. Ces haies devront être 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.

Dans tous les cas,

- la hauteur des haies végétales et tout type de clôture ne pourront dépasser un mètre quatre vingts (1 m 80) côté jardin, un mètre vingt coté façade (1 m 20).
- la hauteur d'un muret ne doit pas dépasser un mètre vingt (1 m 20).

Toute clôture doit être maintenue en bon état d'entretien.

L'accès aux coffrets des compteurs et autres équipements communs doit toujours rester libre.

Aucune plantation, aucun ouvrage ne peut être fait en limite du lot, si cette limite coïncide avec un thalweg destiné à l'évacuation par ruissellement des eaux de pluie.

Article 13 : SERVITUDES

1° - D'une manière générale, les propriétaires doivent respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever leur propriété, qu'elles résultent des titres de propriété, du présent règlement, des dispositions légales ou réglementaires, de la situation naturelle des lieux ou du plan local d'urbanisme intercommunal.

2° - Chaque lot de l'ensemble doit souffrir les servitudes utiles à l'un quelconque des fonds telles que de passage, d'entretien et de réfection de toutes canalisations souterraines existant ou à venir (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, télécommunications, etc., cette énumération n'étant pas limitative), ainsi que les servitudes tenant à la présence sur le terrain privatif ou commun de bornes, regards, avaloirs, armoires de coupure, bouches d'arrosage, stations de relèvement ou de refoulement, équipements hydro-électriques, etc., cette énumération n'étant pas limitative.

Toutes régies et entreprises, propriétaires, cessionnaires ou chargées de l'entretien des divers réseaux servant à l'alimentation ou à l'évacuation des fluides, peut, en cas de nécessité, accéder aux lots pour effectuer les travaux qu'ils estimeront nécessaires pour accomplir leur mission.

En conséquence, tout propriétaire doit obligatoirement laisser libre accès et ne peut s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour une installation, vérification ou réparation concernant son lot ou d'autres lots, étant entendu que lesdits travaux devront être effectués et les lieux remis en état le plus rapidement possible, sauf en ce qui concerne le gazon et les plantations qui seront réalisées dans les délais compatibles avec la saison.

Chaque parcelle supporte le passage des canalisations souterraines des eaux, égouts, électricité, téléphone, etc. qui peut être utiles à l'un ou à l'autre des fonds.

3° Tous les lots sont frappés d'une servitude générale :

- pour le passage des réseaux et branchements dans la zone située à l'avant des maisons, parallèlement aux voies (jusqu'aux points de pénétration des branchements des réseaux) et notamment à l'intérieur des lots privatifs situés le long de la voie bordant la partie Sud de l'opération,
- pour l'écoulement naturel des eaux de pluie d'une parcelle dans l'autre (ruissellement superficiel par système de thalweg).

Article 14 : CARACTERE DE L'OCCUPATION

Les propriétaires et occupants doivent veiller à ce que la tranquillité du groupement d'habitations ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, des gens à leur service ou des animaux.

Ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine ou outil de quelque genre que ce soit, de nature à nuire à la solidité des immeubles ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur des fumées, les trépidations, les parasites électriques ou autrement.

Les locaux privés devront être occupés et utilisés, soit à usage d'habitation bourgeoise, soit à usage professionnel, à l'exclusion de tout usage artisanal, commercial ou industriel qu'il s'agisse de fabrication ou de vente.

L'exercice des professions libérales est autorisé dans les maisons utilisées à titre mixte pour l'habitation et l'exercice de telles professions. Les locaux destinés à cette activité doivent respecter le plan local d'urbanisme intercommunal.

L'activité exercée ne doit en aucune manière causer la moindre gêne au voisinage, ni par le bruit, ni par l'odeur, ni par une circulation trop active. Les espaces communs ne peuvent servir de zone de stationnement pour une activité professionnelle.

Il est interdit de louer ou de sous-louer pour publicité ou affichage, ou d'employer soi-même à cette fin, tout ou partie du terrain ou des constructions. Seules des plaques de dimension maximum 50 x 30 cm se rapportant au commerce ou à la profession de l'occupant sont autorisées.

La divagation des chiens est interdite. Ils sont obligatoirement tenus en laisse sur les parties communes.

Le stationnement de caravanes ou de camping-cars sur l'un quelconque des lots est rigoureusement interdit.

Article 16 : SUBDIVISION DE PARCELLES

Toute subdivision de parcelle est interdite, même en suite de partage successoral, matrimonial ou social.

Article 17 : REUNION DE PARCELLES

La réunion de deux parcelles dans la même main est libre et peut être réalisée sans formalité ni autorisation.

La réunion toutefois, ne confère pas au propriétaire la faculté de modifier l'aspect extérieur des maisons établies sur ces parcelles, sauf autorisation de l'Administration compétente.

Article 17 : VOIES DE CIRCULATION ET ESPACES COMMUNS

Chaque propriétaire est personnellement responsable des dégradations faites aux espaces et voiries communs et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination, que ce soit par son fait, celui de son locataire ou des personnes dont il est légalement responsable.

Jusqu'au classement éventuel de certaines voies dans la voirie communale, les propriétaires ou leurs ayants droit peuvent jouir de tous droits d'issues, de raccordement aux réseaux de viabilité ; ils y ont les mêmes droits de circulation.

Il est interdit aux propriétaires d'ouvrir d'autres voies pour la circulation automobile que celles qui existent, sans autorisation spéciale et expresse du Conseil Municipal avec l'avis favorable des services de l'urbanisme.

Aucun des propriétaires ne peut encombrer les voies et abords, ni y laisser séjourner aucun objet, notamment canot, caravane, remorque, ni effectuer aucun dépôt ni décharge.

Aucune tolérance ne peut devenir un droit acquis, quelle qu'en puisse être la durée.

Article 18 : RADIO - TELEVISION

Sous réserve des autorisations administratives nécessaires, les propriétaires des maisons qui le désirent peuvent poser une antenne radio-émettrice.

Article 19 : ORDURES, ENTRETIEN DES VEHICULES

Les ordures ménagères ou autres seront déposées selon les prescriptions applicables sur la Commune de Montigny-Le-Bretonneux et l'agglomération de Saint Quentin en Yvelines.

Le lavage des véhicules est rigoureusement interdit sur la voirie, ainsi que tous travaux de mécanique autres que ceux relevant de l'entretien courant.

Article 20

DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT

REGLEMENT ET A SES MODIFICATIFS

CARACTERE DES REGLES POSEES PAR LE PRESENT REGLEMENT :

LITIGES ENTRE PROPRIETAIRES

Les règles posées dans le présent règlement sont des règles d'intérêt privé.

Leur respect est assuré par l'Association Syndicale.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application à l'encontre du propriétaire défaillant.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal judiciaire est compétent pour connaître toute action en exécution forcée et allouer tous dommages-intérêts.

Les baux et engagements doivent imposer aux locataires à peine de résiliation de leur location, l'obligation de respecter pour tout ce qui les concerne les prescriptions du présent règlement, auquel

il devra être fait référence expresse sans que pour autant la responsabilité du propriétaire soit dérogée à l'égard des colotis.

A défaut d'élection de domicile spécial, chacun des propriétaires sera réputé avoir élu domicile à l'adresse du lot lui appartenant.

Article 21 : PUBLICATION

Une expédition du présent règlement sera publiée au Premier Bureau des Hypothèques de VERSAILLES (Yvelines).

Article 22

Les dispositions du présent règlement peuvent être modifiées par l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale statuant dans les mêmes conditions de majorité que celles que fixent ses statuts pour la modification de ceux-ci.