

A.S.L. DU DOMAINE DES CHARMILLES

SAINT CREPIN IBOUVILLERS (60)

CAHIER DES CHARGES

Arrêté à un acte reçu
par le Notaire soussigné
ce jour

La Société dénommée **SNC SAINT CREPIN DOMAINES**, Société en nom collectif au capital de 1 000,00 euros, dont le siège est à ROUBAIX (59100), 5 avenue Louis Pluquet, identifiée au SIREN sous le numéro 487 653 687 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUBAIX-TOURCOING

ci-après dénommée « La SNC »

représentée par :

Madame Caroline PARMENTIER, Clerc de Notaire, demeurant à NOAILLES (Oise) 48-50 rue de Paris.
Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Bruno CORINTI demeurant à LA DEFENSE (Hauts de Seine) – Tour Initiale, 1 Terrasse Bellini – TSA 48200 aux termes d'une procuration sous seing privé en date du 4 juillet à LA DEFENSE demeurée annexée au dépôt de pièces reçu par Maître DELACOURT, Notaire à NOAILLES (Oise), ce jour.

Ledit Monsieur Bruno CORINTI agissant lui-même en sa qualité de Gérant de la Société dénommée "NEXITY REGION III" Société en Nom Collectif au capital de 1000 Euros dont le siège est à LA DEFENSE (92919) – Tour initiale – 1, Terrasse Bellini – TSA 48200, identifiée au SIREN sous le numéro 488 450 156 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, fonction à laquelle il a été nommé en vertu de l'article 16 des statuts de ladite société.

La Société NEXITY REGION III prise en sa qualité de Gérante de la SNC SAINT CREPIN DOMAINES,

LEQUEL, au nom de la société susnommée, a établi ainsi qu'il suit le **CAHIER DES CHARGES** de droit privé devant régir le groupe d'habitations dénommé « **LE DOMAINE DES CHARMILLES** », situé à SAINT CREPIN IBOUVILLERS (60), lieudit « le Tabary », que la société envisage de réaliser dans le cadre des permis de construire et des différentes autorisations ci-après relatés.

TITRE I - GENERALITES.

ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles et servitudes réciproques et perpétuelles, d'intérêt général, imposées dans le groupe d'habitations créé par la société susnommée tel qu'il figure au plan de division dont il sera parlé ci-après.

ARTICLE 2 - TRANSMISSION DES DROITS ET OBLIGATIONS

Les présentes sont opposables de plein droit à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, entre vifs ou par suite de décès, tout ou partie des droits immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de l'ensemble immobilier défini ci-dessus.

Tout propriétaire fera son affaire personnelle, préalablement à la passation de tout acte ou convention portant sur la propriété, la jouissance, la gestion..., etc. de tout ou partie de ces droits, de la communication à ses ayants droit ou ayants causes, à quelque titre que ce soit, des dispositions stipulées aux présentes. Mention de cette communication devra être faite dans lesdits actes ou conventions.

4

ARTICLE 3 - CARACTERE ET DUREE DES REGLES

Les règles et servitudes posées au présent cahier des charges sont de droit privé

Elles sont fixées pour une durée illimitée sous réserve de modification intervenant dans les conditions stipulées à l'article 5 ci-après.

En cas de transgression ou de différend, les tribunaux civils sont compétents pour connaître toute action en découlant quelque soit le statut des parties en cause.

Tout ce qui n'est pas prévu par les présentes reste régi par le droit commun sauf décisions qui pourraient être prises ultérieurement par l'association syndicale dans le respect de ses statuts et des lois et règlements en vigueur

ARTICLE 4 - RESPECT DES PRESENTES

Le respect des présentes est assuré par l'Association Syndicale visée à l'article 42 des présentes. Tout propriétaire peut également en demander directement l'application à l'encontre de la personne défaillante.

ARTICLE 5 - MODIFICATIONS

Les dispositions du présent Cahier des Charges pourront être modifiées par l'Association Syndicale qui sera créée et dans les conditions prévues dans les statuts de ladite Association.

TITRE II - DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER **ORIGINE DE PROPRIETE - URBANISME**

ARTICLE 6 - CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions des présentes s'appliqueront à un groupe d'habitations qui sera édifié par la SNC SAINT CREPIN DOMAINES sur les parcelles de terrain dont les références cadastrales sont indiquées sur le tableau ci-après à l'article 8.

ARTICLE 7 - PERMIS DE CONSTRUIRE

La SNC SAINT CREPIN DOMAINES a obtenu un permis de construire délivré par Monsieur le Maire de SAINT CREPIN IBOUVILLERS, en date du 22 décembre 2006, sous le numéro 605 7006 M 0008, autorisant la construction de 72 maisons pour une SHON de 11 263 m².

Ce permis vaut autorisation de division parcellaire en application de l'article R 421-7-1 du Code de l'Urbanisme.

L'affichage régulier, sur le terrain et en Mairie a été constaté par Maître Philippe SAUNIER, Huissier de Justice à SAINT CREPIN IBOUVILLERS, aux termes des procès-verbaux en date des 3 janvier 2007, 05 février 2007 et 07 mars 2007.

Ce permis de construire n'a fait l'objet d'aucun retrait ou recours gracieux ou contentieux, ainsi qu'il résulte de l'attestation de la Mairie de Saint Crépin Ibovillers en date du 09 mai 2007.

Au surplus, le représentant de la SNC, en sa qualité de bénéficiaire desdits permis de construire, confirme qu'aucun recours de quelque nature que ce soit ne lui a été notifié, le tout dans les termes et délais de l'article R 600-1 du Code de l'Urbanisme et qu'il n'a reçu aucune notification de retrait.

q

ARTICLE 8
TERRAIN CONSTITUANT L'ASSIETTE FONCIERE DU GROUPE D'HABITATIONS

L'emplacement et la superficie de chacune des parcelles constituant l'assiette foncière de l'opération ainsi que leur identification cadastrale figurent au plan ci-joint établi par le géomètre et au tableau ci-dessous.

DESIGNATION

A SAINT CREPIN BOUVILLERS (60), lieudit « Le Tabary », un ensemble immobilier dénommé «LE DOMAINE DES CHARMILLES », composé comme suit :

TABLEAU DES PARCELLES

N° Lot	Cadastre section AC N°	Surface m²	Modèle
1	216	425	Saule 4 P
2	217	267	Saule
3	218	248	Aulne trav
4	219	283	Saule
5	220	320	Aulne trav
6	221	236	Saule 4 P
7	222	240	Saule 4 P
8	223	292	Aulne
9	224	341	Saule
10	225	331	Aulne
11a	226	829	Oranger
11b	134	441	Grange
12	227	742	Catalpa
13	228	1011	Cèdre
14	229	641	Hêtre
15	230	580	Peuplier
16	231	808	Sophora
17	232	623	Peuplier
18	233	768	Hêtre
19	234	1084	Cèdre
20	235	916	Hêtre
21	236	937	Sycomore
22	237	807	Hêtre
23	238	980	Catalpa
24	239	768	Hêtre
25	240	1008	Sycomore
26	241	649	Hêtre
27	242	849	Sophora
28	243	844	Sophora
29	244	661	Hêtre
30	245	1003	Oranger
31	246	1016	Sophora
32	247	937	Cèdre
33	248	905	Cèdre
34	249	1219	Oranger
35	250	1000	Cèdre
36	251	1089	Cèdre
37	252	896	Peuplier
38	253	1248	Oranger

9

N° Lot	Cadastre section AC N°	Surface m²	Modèle
39	254	1469	Sycomore
40	255	922	Hetre
41	256	903	Catalpa
42	257	886	Hetre
43	258	934	Hetre
44	259	912	Hetre
45	260	808	Peuplier
46	261	759	Hetre
47	262	737	Catalpa
48	263	1106	Sycomore
49	264	838	Hetre
50	265	812	Sycomore
51	266	726	Hetre
52	267	954	Sophora
53	268	866	Sophora
54	269	575	Peuplier
55	270	962	Oranger
56	271	764	Catalpa
57	272	725	Sycomore
58	273	667	Peuplier
59	274	903	Cèdre
60	275	799	Catalpa
61	276	767	Hetre
62	277	919	Oranger
63	278	857	Cèdre
64	279	814	Sycomore
65	280	760	Peuplier
66	281	862	Catalpa
67	282	902	Cèdre
68	283	925	Cèdre
69	284	880	Oranger
70	285	678	Hetre
71	286	573	Hetre
72	287	924	Sycomore
73	288	31	Transformateur
74	289	16	Antenne TV
75	290	9635	Voirie rétrocedable
76	291	501	Impasse lots 11 à 14
77	292	190	Impasse lots 27/28
78	293	51	Impasse lots 43 à 45
79	294	170	Impasse lots 47 à 49
80	295	156	Impasse lots 51 à 53
81	296	203	Impasse lots 70/71
82	297	44	Impasse lots 6/7
83	298	1574	Bassin d'orage
84	299	287	Passage
85	300	323	Passage
86	301	8	Domaine Public
TOTAL		69878	

op

Les parcelles ci-dessus proviennent de la division de la parcelle AC 215 ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet AET et Associés Géomètres Experts à Méru vérifié et numéroté à BEAUVAIS le 31 août 2007, sous le numéro 263 R en cours de publication au premier bureau de l'hypothèque de BEAUVAIS et dont la copie demeurera annexée à l'acte de dépôt de pièces du 10 septembre 2007.

Précision étant ici faite que la parcelle AC 215 provient de la réunion des parcelles AC n° 118, 126, 127, 208, 209, 211 et 213 ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet AET et Associés Géomètres Experts à Méru vérifié et numéroté à BEAUVAIS le 31 août 2007, sous le numéro 362 V en cours de publication au premier bureau de l'hypothèque de BEAUVAIS et dont la copie demeurera annexée à l'acte de dépôt de pièces du 10 septembre 2007.

Les voiries et équipements communs sus désignés (parcelles N° 75 à 86), sont destinés à être rétrocédés gratuitement à la Ville de Saint Crépin Ibovillers selon les modalités fixées dans les statuts.

Mais la SNC ne s'engage en aucune façon sur le caractère classable dans le Domaine Public de la Commune de SAINT CREPIN IBOUVILLERS des parties communes et équipements communs, la Commune ayant seule le pouvoir de décider de ce classement.

La SNC se réserve la faculté de modifier éventuellement cette division parcellaire sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

ARTICLE 9 - PLAN DES PARCELLES

Tout acquéreur d'une ou plusieurs parcelles accepte leur forme et contenance, telles qu'elles figurent aux plans annexés au dépôt de pièces reçu ce jour.

Les contenances exprimées auxdits plans résultent d'un document d'arpentage.

Il ne pourra être exercé aucune réclamation ni aucun recours contre la société pour les différences de contenance qui apparaîtraient lors d'un bornage ultérieur, toute différence de mesure en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devant faire la perte ou le profit de tout propriétaire de la parcelle concernée.

ARTICLE 10 - EFFET RELATIF

Les parcelles initialement cadastrées section AC n°118, 209, 210, 211, 212

Acquisition suivant acte reçu par Maître DELACOURT, Notaire à NOAILLES le 25 mai 2007 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BEAUVAIS, le 5 juillet 2007 volume 2007P, numéro 3903.

Les parcelles initialement cadastrées section AC n°126 et 127 et ZI n°85 et 86

Acquisition suivant acte reçu par Maître ANGERAS, suppléant de Maître MENEZ, Notaire à MERU le 25 mai 2007 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BEAUVAIS, le 6 juillet 2007 volume 2007P, numéro 3950.

Les parcelles initialement cadastrées section AC n°134, 207 et 208

Acquisition suivant acte reçu par Maître DELACOURT, Notaire à NOAILLES le 14 juin 2007 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BEAUVAIS, le 5 juillet 2007 volume 2007P, numéro 3925.

ARTICLE 11 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Une note sur l'origine de propriété trentenaire demeurera annexée à l'acte de dépôt de pièces qui sera reçu ce jour par Maître DELACOURT, Notaire à NOAILLES (Oise).

q

TITRE III- SERVITUDES ET OBLIGATIONS.

ARTICLE 12 - SERVITUDES GENERALES.

Tout propriétaire doit respecter et souffrir toutes servitudes de droit commun en matière de construction, d'urbanisme et de propriété

Il souffrira notamment les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, et entre autres les servitudes de surplomb, de vue et de prospect, de mitoyenneté et de passage, qui peuvent grever son fonds au profit des autres fonds inclus dans le périmètre délimité aux présentes, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre la Société comparante et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi en général

En tout état de cause, et même si cela ne figure pas sur les plans, le propriétaire devra souffrir sur sa maison ou sa parcelle tous réseaux, canalisations, gouttières, descentes de charges, débords de toiture, etc... techniquement nécessaires pour son usage ou celui de ses voisins.

Les propriétaires ne devront en aucun cas entraver le libre écoulement des eaux de ruissellement prévu par le modelé initial du terrain, tant en provenance de leurs fonds que des fonds voisins.

Il est par conséquent interdit de modifier les modelés de terrains existants, de boucher les fils d'eau, de remblayer les talwegs.

En outre :

- les propriétaires des lots devront supporter gratuitement les servitudes de toute nature pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'implantation, du volume et de la configuration des maisons et constructions autorisées par le permis de construire, telles que :

- distances, prospects, jours, vues ...

- débords de toits, égout des toits, surplomb de gouttières,

- débords de fondations : dans le cadre de la réalisation du programme, certaines maisons seront édifiées en limite du lot sur lequel elles seront implantées. Dans ce cas, les propriétaires des parcelles voisines desdites maisons devront supporter, à titre de servitude réelle et perpétuelle, l'existence sur leur propriété du débord des fondations nécessaire à l'assise des fondations de ces maisons et exécuté selon les règles de l'art, de même que l'existence des constructions ainsi édifiées surplombant leur propriété ainsi que la réception et l'écoulement éventuel des eaux pluviales qui pourraient en être la conséquence. Le propriétaire de la maison qui disposera sur le fonds voisin de cette servitude dite de débord de fondations et de débord de toits, gardera à sa charge tous les frais d'entretien de la partie des fondations en débord sur le fonds voisin.

- éclairage public,

- tour d'échelle : chaque propriétaire dont les constructions se trouveraient implantées en limite séparative d'un autre fonds, bénéficiera du droit de tour d'échelle sur ce fonds pour permettre le ravalement et d'une manière générale, la réparation de son bâtiment. Ce droit, qui s'exercera sur une bande de terrain de deux mètres maximum de large autour de son bâtiment, est gratuit et ne peut être exercé que pendant la durée nécessaire à la réalisation des travaux ; les lieux devront être remis en l'état, dans les plus brefs délais, aux frais bien entendu du bénéficiaire de la servitude.

ARTICLE 13

SERVITUDES DE PASSAGE DE RESEAUX ET CANALISATIONS

a) chaque parcelle ou partie de parcelle doit souffrir sans indemnité les servitudes de passage de toutes canalisations souterraines (eau potable, eaux usées et pluviales, gaz, électricité, téléphone, télévision, etc...) utile à une ou plusieurs parcelles privatives ou aux espaces et ouvrages communs et de passage du personnel pour l'entretien de ces canalisations.

En conséquence, tout propriétaire doit laisser libre accès sur la partie non bâtie de son fonds et ne peut s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchée pour les travaux d'entretien et de réfection qui s'avèreraient nécessaires. Il est toutefois stipulé que les travaux doivent être effectués et les lieux remis en état dans les plus brefs délais.

q

bi pour ce qui est des constructions les propriétaires devront supporter sans indemnité sur leur construction, le passage et l'appui des descentes d'eaux pluviales utiles à la ou aux maisons voisines de la leur. Cette servitude portera également sur l'écoulement de ces eaux dans les regards d'évacuation.

et si besoin étant des drains enterrés pourront passer et des regards pourront être mis en place à titre de servitude dans la partie non bâtie des parcelles privatives et tout propriétaire de celles-ci sera tenu d'accepter ce passage sans indemnité, et de n'effectuer lui-même dans la zone de passage du drain aucune fouille, plantation d'arbres ou autres installations susceptibles de le détériorer ou d'en altérer le fonctionnement.

Il est notamment précisé par la SNC que certains jardins comporteront des tranchées drainantes et des puits d'infiltration pour l'infiltration des eaux de pluie, selon le principe indiqué sur le plan de nivellement. En conséquence, ces jardins seront, en fonction du plan des réseaux, grevés d'une servitude de passage de drains.

Les propriétaires devront également supporter les noues et grilles de récupération des eaux de pluie mises en place dans les jardins.

ARTICLE 14 - AUTRES SERVITUDES

- Les propriétaires sont tenus de souffrir éventuellement l'apposition de tout signe extérieur du nom de la voie et du numéro de la propriété, selon l'usage et sans indemnité.

- Ils sont également tenus de souffrir l'installation sur leur propriété, (partie non bâtie, murs ou façades) de tout candélabre ou autres installations d'éclairage.

- La mise en place de toute clôture, portail, portillon ou ouvrage quelconque est interdite sur les parties des parcelles grevées d'une interdiction de clore, conformément aux plans parcellaires individuels annexés à l'acte de dépôt sus-visé et aux actes de vente.

TITRE IV

REGLES GENERALES D'UTILISATION - ENTRETIEN - GESTION

L'ensemble immobilier sera soumis aux charges et conditions ci-après

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 15 - AFFECTATION

Les constructions réalisées seront affectées à usage principal d'habitation

Sont interdites dans les constructions toutes activités pouvant nuire au caractère résidentiel du groupe d'habitations, et notamment toute activité commerciale ou artisanale.

Toutefois, seront tolérées les professions libérales sous réserve des autorisations administratives nécessaires.

En outre, l'affectation par la SNC d'une ou plusieurs maisons à usage de bureaux de vente ou de maisons témoins ouverts au public est autorisée, sans que les propriétaires des autres lots puissent élever quelque protestation que ce soit ou y faire obstacle, et ce, sans non plus ouvrir droit à aucune redevance ou indemnité à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 16 - HARMONIE GENERALE

Chaque propriétaire quel qu'il soit devra veiller à l'harmonie intérieure de l'ensemble telle qu'elle résultera après l'achèvement par la Société comparante des dernières constructions et aménagements, et respecter toutes les obligations résultant des présentes.

Afin que soit respectée dans l'avenir l'harmonie du groupe d'habitations, il est formellement interdit à tout propriétaire d'apporter aucune modification à l'aspect extérieur des maisons et des bâtiments annexes ainsi construits, notamment par le remplacement des matériaux d'origine par d'autres

Op



matériaux, le changement des teintes ou couleurs des enduits ou matériaux, et d'édifier aucune construction supplémentaire de caractère définitif ou provisoire, sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale de l'ASL à la majorité renforcée, et sous réserve d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 17

ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES.

Les propriétaires du groupe d'habitations seront tenus de maintenir les constructions en bon état extérieur. A cet effet, ils devront en assurer l'entretien et procéder lorsqu'il sera nécessaire à la réfection des peintures, vernis et enduits extérieurs ainsi qu'en assurer la restauration et le ravalement dans le respect des dispositions des présentes

Compétence est donnée à cet égard à l'Association Syndicale, dont les statuts sont établis suivant acte reçu ce jour, pour définir, si elle le juge opportun, la périodicité des opérations d'entretien visées à l'aliéna qui précède : ses décisions seront obligatoires.

Pour cela chaque propriétaire devra laisser libre accès à ses voisins afin de leur permettre d'assurer l'entretien de leurs murs privatifs à charge pour ces derniers de remettre les lieux en leur état d'origine.

ARTICLE 18 - TRAVAUX INTERIEURS

Après obtention du certificat de conformité, les acquéreurs des maisons édifiées par la SNC pourront modifier ainsi qu'ils l'entendent la distribution intérieure de leur logement et y procéder à tous travaux qu'ils jugeront opportuns sauf à eux de faire leur affaire personnelle, sans recours possible contre la Société, du maintien à leur profit de tous prêts à la construction à eux éventuellement accordés, et sous réserve toutefois du respect de la réglementation en vigueur.

Toutefois, si la maison est jointive, il ne devra être fait aucun travail de gros-œuvre susceptible de porter atteinte aux droits du propriétaire voisin et, notamment, de compromettre la solidité de son propre bâtiment.

En outre, il est ici précisé que les constructions seront réalisées conformément aux normes acoustiques actuellement en vigueur, et toutes modifications consécutives aux travaux visés ci-dessus devront être conformes aux normes acoustiques en vigueur au jour de la transformation.

ARTICLE 19 - CLOTURES

La SNC réalisera les clôtures ainsi qu'il est indiqué au plan masse du permis de construire, aux plans de vente et dans la notice descriptive .

Les autres clôtures éventuellement autorisées devront impérativement respecter les prescriptions du permis de construire, ainsi que les règles d'urbanisme applicables au secteur.

Sont interdits :

- les murets empêchant l'écoulement des eaux de ruissellement,
- les clôtures en béton préfabriqué, en amiante-ciment, ainsi que les faux joints imitation brique ou pierre,
- la pose, sur les clôtures situées en façade sur rue, de claustras, canisses, toiles, grillages, etc.....

Les propriétaires ont la faculté de planter toute haie vive le long des clôtures ou limites, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la clôture adjacente.

Les propriétaires ne pourront pas s'opposer à l'installation, en limite de propriété, de coffrets destinés à recevoir les appareils de comptage des services concessionnaires

qf

Il est interdit à tout propriétaire de se clore d'une manière qui empêcherait l'accès aux compteurs de l'E.D.F. ou de tout autre organisme d'entretien ou de contrôle et concessionnaires, tel le concessionnaire ayant en charge le service des EAUX, etc

Les plans parcellaires annexés au dépôt de pièces mentionnent sous hachures les parties privatives grevées d'une interdiction de clore.

Les propriétaires seront tenus de maintenir les clôtures en bon état d'entretien. Les frais seront supportés conjointement par les propriétaires concernés pour les parties qui sont mitoyennes selon les règles de la mitoyenneté

Les parties des murs de maisons en dépassement de la maison contiguë, s'il en existe, devront être entretenues par leur propriétaire. Le propriétaire de la maison en retrait ne pourra effectuer aucune plantation sur cette partie du mur.

Les zones de verdure aménagées ou existantes devront être maintenues en état de végétation.

Les haies végétales devront être taillées régulièrement aux époques d'usage.

Les accès aux habitations, lorsque celles-ci ne sont pas à l'alignement de la voirie, ne peuvent recevoir aucune transformation ni aménagement.

ARTICLE 20 - JARDINS PRIVATIFS **DECLARATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT**

1°) L'harmonie du groupe d'habitation dépend également de l'aménagement et de l'entretien des jardins privés.

Les jardins devront, en conséquence, conserver le caractère de jardins d'agrément et être entretenus comme tels.

Il est interdit d'y effectuer un dépôt d'ordures, d'y réaliser des puits et des potagers, d'y installer, même dans des conditions d'aspect extérieur convenables, aucun clapier ou poulailler et d'y entreposer aucun bateau, véhicule, remorque ou caravane, ni aucun objet encombrant.

Il est également interdit d'y édifier toute construction additionnelle, même à titre provisoire, sauf ce qui sera dit ci-après au § 2°). y compris les piscines privées de plein air ou bassins d'agrément.

2°) Les abris de jardin éventuels installés par les acquéreurs devront respecter les zones d'implantation figurant sur le Schéma de Localisation déposé au rang des minutes de Maître DELACOURT, Notaire à NOAILLES.

3°) En plus des plantations éventuellement prévues par la Société, chaque propriétaire pourra planter des arbres ou des arbustes. Les plantations d'arbres, arbrisseaux et arbustes devront respecter les conditions suivantes :

a) sauf ce qui est dit ci-dessus à l'article « Clôtures » pour les clôtures par haies vives, aucune plantation ne pourra être faite à moins de 2 mètres de la ligne séparative pour les arbres dont la hauteur dépasse 2 mètres, et à moins de 50 centimètres pour les autres plantations.

Tout propriétaire peut demander l'arrachage ou la réduction de toute plantation enfreignant cette règle.

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

4°) Les jardins doivent être constamment maintenus en bon état d'entretien

Op

5°) Chaque propriétaire devra lors des travaux de plantation, prendre toute précaution pour ne pas détériorer les canalisations. A cet effet, aucune plantation durable ne pourra être effectuée au-dessus des canalisations et dans un rayon de 50 centimètres. Les arbres à haute tige ne devront pas être plantés au-dessus des canalisations, sauf si leur développement aérien ou souterrain n'est pas susceptible de nuire au bon fonctionnement de ces canalisations.

6°) Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existant sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui, et ne peut se prévaloir en cas de dommage, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.

Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer, s'il en est la cause.

Si un arbre se trouve dans une haie mitoyenne, il sera fait application des règles posées par l'article 670 du Code Civil, quant à sa propriété et quant à la responsabilité en résultant.

Le gazon devra notamment être maintenu coupé ras, à l'anglaise.

Aucun dépôt d'immondice ou de fumier ne peut être toléré. Aucune installation nauséabonde ne sera admise.

Les fouilles sont interdites dans les jardins, si ce n'est pour la construction elle-même, et à condition de remettre le terrain en état. En particulier, il est interdit à tout propriétaire d'ouvrir des carrières en vue de l'extraction de pierres, sables ou cailloux, y compris pour son usage personnel.

Chaque propriétaire déclare accepter l'aménagement des espaces verts ou des terrains, notamment les terrassements, les modelés de terrain et l'écoulement des eaux de ruissellement, quelle qu'en soit la provenance.

Il devra par ailleurs, souffrir tous travaux de terrassement rendus nécessaires par une modification du drainage ou de la récupération des eaux de ruissellement et résiduelles en tout point du groupe d'habitations.

ARTICLE 21

MURS SEPARATIFS ET TOITURES DES MAISONS JOINTIVES

a) Murs mitoyens :

Tout mur unique séparant deux lots dans leur partie bâtie est réputé mitoyen.

b) Murs privatifs :

Au droit du joint de dilatation, chacun des murs constituant la séparation des deux lots bâtis sera privatif.

Le mur séparatif entre un lot bâti et la partie non bâtie d'un autre lot appartiendra au lot bâti.

c) Toitures à deux pentes :

Les gouttières des toitures à deux pentes seront privatives.

En revanche les descentes avant et arrière, les regards, les canalisations de branchement jusqu'à la conduite principale seront mitoyennes sauf s'ils n'intéressent qu'une seule maison.

La canalisation mitoyenne de collecte d'eaux pluviales des façades arrières pourra passer sous le dallage d'une des maisons qui se trouvera ainsi grevée d'une servitude de passage de canalisations.

ARTICLE 22 - NIVELLEMENT DES TERRAINS

Certains terrains peuvent comporter des différences de niveaux.

Les propriétaires du groupe d'habitations devront supporter le modelé et le relief final de leur terrain, sans recours contre la SNC; ceux-ci peuvent varier par rapport au plan de nivellement annexé au dépôt de pièces, du fait de contraintes techniques.

Les cotes figurant sur ces plans sont purement indicatives et n'ont pas d'autre objet que de permettre aux propriétaires de l'ensemble immobilier de se rendre compte de l'aspect général du terrain d'assiette de cet ensemble.

Le cas échéant, des talus ou des murets de soutènement pourront compenser ces différences de niveau en fonction de la décision de l'ingénieur chargé de la conception des espaces verts.

49

Les propriétaires des parcelles concernées devront supporter cette situation sans recours contre la SNC et entretenir ces murets. En cas de mitoyenneté desdits murets les frais d'entretien en seront supportés par moitié entre les propriétaires concernés.

ARTICLE 23 - ECOULEMENT DES EAUX

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 fonds supérieur ou adjacent.

De même aucune plantation d'arbres, arbrisseaux ou arbustes ne devra être de nature à gêner l'évacuation par ruissellement des eaux de pluie (drain...).

ARTICLE 24 - FONDATIONS

Aucun propriétaire de lot ne pourra élever de protestation quant aux éventuels débords de fondation d'une construction voisine de sa propriété.

ARTICLE 25 - COMPTAGE GAZ - E.D.F

Les appareils de comptage de gaz et d'électricité pourront être implantés en façades des maisons ou des garages, ou dans les murets techniques.

En conséquence, afin de laisser un accès permanent aux concessionnaires, la partie de terrain donnant l'accès à ces compteurs entre la voirie et la façade est grevée d'une interdiction de clore.

Toutefois, chaque propriétaire sous réserve d'obtenir l'accord préalable des concessionnaires, pourra déplacer le compteur en bordure de voie, à ses frais.

ARTICLE 26 - SECHAGE DU LINGE

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres dans les jardins individuels entre maisons et voies d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes.

Il est toléré de le faire dans la partie de jardin située sur la façade postérieure de la maison, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximum admise par les haies.

L'installation d'un séchoir extérieur permanent est formellement interdite.

ARTICLE 27 - AFFICHAGE

Tout affichage ou publicité est interdit sous réserve des exceptions suivantes :

- a) les plaques professionnelles,
- b) les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre,
- c) les panneaux dits de chantier,
- d) les panneaux de commercialisation de la SNC qui pourront demeurer jusqu'à la vente du

dernier lot.

ARTICLE 28 - BRUIT

L'usage discret des appareils de reproduction sonore à l'intérieur des habitations est autorisé sous réserve qu'il n'en résulte aucune gêne pour les propriétaires voisins, et sous réserve également du respect du règlement de ville et de police.

Cet usage est absolument interdit hors des constructions.

Outre les règles communales, l'utilisation des tondeuses à gazon est interdite le dimanche, le matin avant 9 h et le soir après 19 h.

ARTICLE 29 - ANTENNE COLLECTIVE

Le groupe d'habitation sera relié à une Antenne de télévision Hertzienne et/ou à une parabole collective, mise en place sur le lot 74. La pose de toute antenne ou parabole individuelle sur les façades ou les toits est interdite.

ARTICLE 30 - DEFAUT D'ENTRETIEN

En cas de violation ou d'inexécution par un propriétaire des obligations d'entretien visées aux articles ci-dessus, l'association syndicale pourra assurer elle-même cette obligation après une mise en demeure restée infructueuse en mettant à la charge du propriétaire défaillant tous les frais engagés.

ARTICLE 31 - SECURITE - SALUBRITE

Tout propriétaire est tenu de veiller à la sécurité et à la salubrité de ses immeubles.

A cet effet, sont interdits sur toute l'étendue de l'ensemble l'installation ou le dépôt de tout établissement et de tout produit ou objet dangereux ou insalubres.

ARTICLE 32 - PROPRIETE - JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires des lots par eux acquis à compter du jour de la vente qui leur est consentie, et ils en auront la jouissance le jour de la remise des clés par la prise de possession réelle.

Tout usage des constructions susceptible de troubler la jouissance des lieux est interdit.

Chaque propriétaire ou occupant est tenu de jouir des biens dont il a la charge sans causer à autrui aucune gêne quelconque notamment par, ou du fait, du bruit, des odeurs, des fumées, des poussières, des trépidations, de la divagation des animaux ou même par l'aspect.

ARTICLE 33 - ASSURANCES

Tout propriétaire devra souscrire auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable un contrat garantissant sa maison ou son appartement, ses mobiliers et aménagements personnels, sa responsabilité civile et autre non couverts par l'assurance éventuellement souscrite par l'association syndicale ou le syndic de la copropriété.

Il en sera de même pour tout occupant et en cette qualité. En particulier ces contrats devront assurer les propriétaires contre le recours éventuel des voisins.

L'A.S.L., pour sa part, assurera les parties et équipements à usage commun et sa responsabilité civile.

ARTICLE 34 - IMPOTS

Les propriétaires quels qu'ils soient, paieront leurs impôts et contributions de toute nature afférents aux constructions et terrains acquis, à compter du jour de l'acquisition.

Il en sera de même pour l'association syndicale.

ARTICLE 35

RAPPORT AVEC LES ORGANISMES CONCESSIONNAIRES

Tout propriétaire, occupant, usager, fera son affaire personnelle de tout contrat à passer avec les concessionnaires intéressés pour l'alimentation en eau, gaz, électricité etc... ainsi que pour le téléphone.

Il assumera le coût des abonnements, de toute redevance, droit de raccordement etc. s'y rapportant, le tout compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions particulières ci-dessus rapportées.

99

ARTICLE 36 - PLAQUES PROFESSIONNELLES

Des plaques pourront être posées par les propriétaires exerçant des professions libérales mais devront être conformes au modèle qui sera fixé par l'association syndicale

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BIENS EQUIPEMENTS ET SERVICES COLLECTIFS

ARTICLE 37 - DISPOSITIONS GENERALES

La SNC fera réaliser la voirie, les trottoirs, les réseaux, les espaces verts communs situés à l'intérieur du programme

ARTICLE 38

UTILISATION ET ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES

a) Règles générales :

Tous les propriétaires et occupants de l'ensemble immobilier auront la jouissance commune, réciproque et perpétuelle des voies, allées, espaces verts, emplacements de stationnements communs, etc..., et d'une manière générale de tous les biens, équipements et ouvrages collectifs.

Chaque usager est tenu d'utiliser ces biens et droits sans nuire à leur affectation ou aux droits des autres usagers quels qu'ils soient.

Toute aggravation des charges d'entretien du fait de l'un des propriétaires ou usagers a pour effet d'obliger l'intéressé à payer de ses deniers l'excédent des charges correspondantes.

Cette disposition s'applique notamment aux dégradations occasionnées par un mauvais usage.

b) Plaques de rues - Boîtes aux lettres :

Il est précisé que des plaques de nom de rue pourront être apposées sur des façades ou pignons de certaines maisons. Les acquéreurs de ces maisons ne peuvent s'opposer à la pose de ces plaques ou à leur remplacement.

Les boîtes aux lettres individuelles ou en batterie seront posées à des emplacements déterminés en accord avec la Direction Départementale des Postes ; leur emplacement et leur aspect ne pourront être modifiés par les propriétaires.

c) Stationnement automobile :

Le stationnement automobile ne pourra s'effectuer qu'aux emplacements spécialement aménagés à cette fin.

Ces emplacements ne pourront être utilisés que pour le stationnement des véhicules automobiles à l'exclusion de tout autre usage.

d) Entretien et réfection des réseaux et des voies :

La gestion, l'entretien et la réfection des réseaux et des voies jusqu'aux branchements individuels non inclus, sont assurés par l'association syndicale qui en assumera le coût dans la mesure où cet entretien et cette réfection n'incombent pas aux organismes concessionnaires ou aux services techniques de la collectivité locale ou encore d'une personne morale de droit public.

Chaque propriétaire aura cependant accès aux parties communes des réseaux pour réparer ou faire réparer la ou les parties défectueuses de son propre réseau, à charge pour lui de remettre les choses dans l'état où elles se trouvaient antérieurement à la réparation.

Les renseignements et plans essentiels relatifs aux réseaux et aux voies seront remis par le constructeur à l'Association Syndicale.

af

Il en sera ainsi de tous les réseaux et de toutes les voies et notamment de ceux se rapportant aux dessertes en eau potable ou eaux usées, électricité (dont l'éclairage des voies, cheminements et espaces communs), téléphone, télévision, etc...

c) Ramassage des ordures ménagères :

Le ramassage des ordures ménagères sera organisé individuellement en porte à porte, sauf pour les lots N° 27-28, 43-44-45, 47-48-49, 51-52-53, 70-71 qui disposeront d'aires de stockage réservées à leur usage; chaque propriétaire devra se conformer à la réglementation édictée par la Commune, notamment pour ce qui concerne le tri sélectif. Les conteneurs devront être rentrés à l'intérieur des bâtiments chez les propriétaires immédiatement après la collecte

TITRE IV - CHARGES

ARTICLE 39 - DEFINITION DES CHARGES

a) Charges générales : les charges générales de conservation, de fonctionnement et d'équipement de l'ensemble, comprennent notamment, sans que la liste ci-après soit considérée comme exhaustive :

- les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des voiries (sauf voies privées lots N° 77, 78, 79, 80, 81, 82), canalisations, trottoirs, réseaux, antenne TV, espaces verts communs, et autres équipements communs, jusqu'à leur rétrocession éventuelle à la Commune ou aux Concessionnaires.

A cet égard, il est ici rappelé que la SNC SAINT CREPIN DOMAINES ne s'engage en aucune façon sur le caractère classable dans le Domaine Public de la Commune de St Crépin Ihouvillers des parties communes et équipements communs.

- les frais de consommation de l'eau et de l'électricité communes et la charge d'abonnement pour tous contrats passés par l'ASL,
- les éventuels impôts communs à l'ensemble et les primes d'assurances collectives éventuelles.
- les frais de fonctionnement de l'association syndicale.
- D'une manière générale tout ce qui concerne la conservation et le fonctionnement des éléments communs à l'ensemble du groupe d'habitations.

b) Charges particulières :

Les charges de conservation, d'entretien et d'équipement des voies privées en impasse (lots N° 77, 78, 79, 80, 81, 82) et des réseaux et équipements associés constituent des charges particulières; elles seront supportées par les seuls propriétaires des lots qui en ont l'usage, conformément à l'article 40, jusqu'à leur rétrocession éventuelle à la Commune.

c) Chaque propriétaire sera redevable de l'ensemble des charges lui incombant à compter de la mise à sa disposition des locaux acquis.

ARTICLE 40 - REPARTITION DES CHARGES

a) charges générales

1°/ La charge d'entretenir, de réparer, voire de renouveler les équipements communs, dès leur achèvement et mise en service, incombe aux propriétaires des lots bâtis et ce même si le transfert de propriété n'a pas encore été opéré au bénéfice de l'Association Syndicale.

L'Association Syndicale Libre ou l'administrateur provisoire de l'ensemble immobilier assume cette charge et la répartit entre les propriétaires des lots bâtis.

2°/ La répartition de ces charges est faite :

a) Entre tous les propriétaires des lots bâtis, en ce compris la Société réalisatrice quant aux parcelles non encore vendues, par unité de logement, quel qu'en soit le type; les lots non bâtis ne supportent aucune charge.

b) sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de volume construit ou d'usage de la construction.

CP

b) charges particulières

Concernant l'entretien et la réparation des antennes de voirie en impasse.

L'Association Syndicale Libre ou l'administrateur provisoire de l'ensemble immobilier assume également ces charges et les répartit entre les seuls propriétaires des lots bâtis qui en ont l'usage comme suit :

Dans le cas où la Commune et/ou les concessionnaires refuseraient une rétrocession complète des voies et des réseaux associés et refuseraient de prendre à leur charge leur entretien, les charges d'entretien et de réparation des voies en impasse et des réseaux et équipements associés seraient supportées par les seuls propriétaires des lots accessibles depuis ces dernières (cf tableau des parcelles)

c) Toute aggravation des charges d'entretien, du fait de l'un des propriétaires, a pour effet d'obliger ce dernier à payer de ses deniers l'excédent de charges correspondant

ARTICLE 41 - RECOUVREMENT DES CHARGES

Les charges ci-dessus seront recouvrées auprès des membres de l'association syndicale conformément aux dispositions des statuts de cette association.

TITRE V - ASSOCIATION SYNDICALE

ARTICLE 42 - OBLIGATION D'ADHERER A L'ASSOCIATION SYNDICALE

Du seul fait de son acquisition tout propriétaire d'un lot bâti fera obligatoirement partie de l'association syndicale des propriétaires du groupe d'habitations.

L'association syndicale, qui sera dénommée "ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU DOMAINE DES CHARMILLES", aura notamment pour objet de :

a) veiller à l'application du présent Cahier des Charges et statuer sur les éventuelles modifications de celui-ci.

b) prendre livraison et recueillir la propriété des espaces, réseaux et équipements communs, gérer et entretenir ces espaces, voies et ouvrages communs jusqu'à leur rétrocession éventuelle.

c) fixer le montant de la contribution des membres aux frais de gestion et d'entretien de ces ouvrages communs et en assurer le recouvrement.

d) procéder éventuellement aux opérations de cession aux collectivités publiques, de tous espaces, voies, ouvrages et édifices.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera déposé au rang des minutes de Maître DELACOURT, Notaire à NOAILLES à l'effet d'être publié au Bureau des Hypothèques de BEAUVAIS dans les formes et délais prescrits par la Loi.

Fait à NOAILLES
Le 10 septembre 2007

LA SNC SAINT CREPIN DOMAINES



