

ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE L'AUBAREDE

MODIFICATIF AU CAHIER DES CHARGES

OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges fixe les servitudes réciproques et perpétuelles établies au profit et à la charge des occupants de l'ensemble immobilier sous la dénomination "ASA DE L'AUBAREDE »

L'ensemble des dispositions ci-après viennent se substituer à toute autre dispositions antérieures et notamment au cahier des charges établi le 16 Janvier 1961.

Ces règles s'imposeront dans les rapports des propriétaires et ce, sans limitation de durée.

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du groupe d'habitations, qu'il soit propriétaire ou occupant.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte de mutation ou locatif des lots bâtis ou non bâtis à l'occasion de chaque mutation ou location.

LE RESPECT DE CES REGLES EST ASSURE PAR L'ASA DONT TOUT PROPRIETAIRE D'UNE PARCELLE FAIT OBLIGATOIREMENT PARTIE. TOUT PROPRIETAIRE PEUT EGALEMENT DEMANDER DIRECTEMENT L'APPLICATION DE CES REGLES EN CAS DE MANQUEMENT SANS AVOIR A JUSTIFIER DE L'INACTION DE L'ASA

TOUT COLOTI PEUT EXIGER L'EXECUTION DES CONDITIONS IMPOSEES PAR LE PRESENT CAHIER DES CHARGES

Article I. COMPOSITION DE LA DIVISION DES TERRAINS CONSTITUANT L'ASSIETTE FONCIERE

La division du terrain constituant l'assiette foncière de l'ensemble immobilier et du groupe d'habitations ainsi que la numérotation, l'emplacement, la superficie, la situation cadastrale de chacune des parcelles est établie dans le plan parcellaire annexé au présent cahier des charges.

Article II. SERVITUDES

Section 2.01 Servitudes de passage

Chaque coloti du groupe d'habitation devra laisser un libre accès à l'ASA sur son lot lorsque la situation le justifie pour lui permettre d'effectuer tout entretien ou réfection des éléments d'équipements communs.

L'ASA sera seule juge de la nature, de l'opportunité ainsi que de l'époque des travaux à entreprendre de ce chef. En conséquence, tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre l'accès et ne pourra jamais s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour un branchement, une vérification ou une réparation, étant entendu que lesdits travaux devront être effectués et les lieux remis en état dans les plus brefs délais.

En outre, tout coloti devra obligatoirement laisser libre l'accès aux "tampons de regard" des réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales et des réseaux d'électricité et TELECOM situés sur les parties communes, lesquels devront, pour rester ainsi accessibles, n'être jamais recouverts.

Par le fait même de l'acquisition de son lot, tout acquéreur acceptera la situation des différents réseaux, branchements, éléments et appareils de toute nature ainsi que leurs accessoires d'utilité commune qui auront été implantés y compris leurs emplacements (transformateurs, gestion des eaux, boîtes aux lettres, portail ...).

Les colotis ne pourront apporter aucune modification aux différents réseaux installés dans le groupe d'habitations. Par ailleurs, il ne pourra être édifié aucune construction ou élément fixe empêchant l'accès aux réseaux. Il en est de même de la plantation d'arbres, ou végétaux, dont les racines pourraient endommager lesdits réseaux.

A partir des branchements individuels, l'entretien et la réparation des réseaux sera à la charge du propriétaire concerné. En cas d'intervention pour accéder à des réseaux communs, des sociétés concessionnaires, ayant conduit à l'ouverture de tranchées à l'intérieur des parties privées, la remise en état des lieux est prise en compte par lesdites sociétés (gazon, plantation), dans les plus brefs délais compatibles avec la saison, dans la mesure où la cause de l'intervention des sociétés concessionnaires ne dépend pas d'une négligence d'entretien ou de bon fonctionnement des réseaux du fait de l'occupant du lot où a eu lieu l'intervention.

Dans le cas contraire, les frais seront supportés par le propriétaire négligeant.

Section 2.02 Servitudes de plantations

Chaque lot du groupe d'habitations devra respecter les distances et les hauteurs légales en matière de plantation.

Les plantations devront être implantées au minimum à 50 cms de la limite séparative de deux propriétés.

La hauteur des plantations ne devra pas dépasser 2 mètres pour les plantations situées à moins de 2 mètres de la limite séparative de deux propriétés.

La hauteur de la plantation se mesure depuis le sol jusqu'à la cime de l'arbre ou de la haie et la distance depuis le milieu du tronc de l'arbre.

Par ailleurs conformément à l'article 673 du Code civil :

Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur la propriété voisine, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible ».

Section 2.03 Caractères généraux des constructions

A compter de l'adoption du présent cahier des charges, Il ne pourra être édifié sur chaque parcelle qu'un bâtiment principal d'habitation ne comportant que deux logements.

Les constructions doivent respecter le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, et obtenir les autorisations réglementaires requises.

Tout immeuble collectif est strictement interdit.

Section 2.04 Unité architecturale

Les constructions édifiées sur toutes les parcelles doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure et de composition.

Sont interdites toutes les constructions en matériaux légers de type mobil homes, containers ou algécos. Les nouvelles constructions d'abris devront être placés de la façon la moins visible possible. L'installation permanente de caravanes est également interdite.

Article III. DESTINATION DU GROUPE D'HABITATIONS

Le groupe d'habitations est destiné à recevoir exclusivement des maisons individuelles, à usage de résidence principales ou secondaires **d'habitation**.

Sont interdites Les activités de location des lots à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en meublés de tourisme au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme.

Les activités commerciales, artisanales, libérales ou professionnelles ou toutes activités nécessitant de recevoir du public sont soumises à autorisation préalable du syndicat sollicitée par écrit.

Article IV. ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS

Les propriétaires des constructions sont tenus de les maintenir en bon état extérieur, et à cet effet, d'en assurer l'entretien et de procéder lorsqu'il en sera nécessaire, à la réfection des peintures, vernis ou enduits extérieurs.

Les conventions éventuellement intervenues entre les propriétaires et leurs locataires, quant aux obligations d'entretien ne déchargent pas les propriétaires dans leurs rapports avec tous autres propriétaires et l'Association Syndicale du groupe d'habitations.

Les propriétaires installent les équipements privatifs sur leur propre terrain, et laissent les terrains communs et de l'ASA libres de tout encombrement et de toute pollution. L'entretien des parcelles bâties et non bâties est exclusivement à la charge des propriétaires, notamment la propreté, l'évacuation des déchets, encombrants, entreposages de toutes sortes et le débroussaillage.

Les constructions ne pourront pas être laissées à l'état d'abandon et devront être achevées en totalité en ce qui concerne la partie extérieure (enduit extérieur compris) à l'issue d'un délai maximum de 24 mois à compter du début des travaux.

Article V. CLOTURES ET MURS DE SOUTÈNEMENT

Les propriétaires sont tenus de maintenir lesdites clôtures en bon état d'entretien. Ils ont la faculté de planter toute haie vive le long des clôtures dont il vient d'être parlé. La végétation devra être taillée aussi souvent que nécessaire, de manière à ne pas envahir les espaces communs ou les propriétés voisines. **En particulier les haies ne devront pas déborder sur les voies d'accès et devront être coupées en limite de propriété.**

Article VI. JARDINS

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

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 (et en particulier de rétablir les écoulements et les réseaux).

Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement de l'eau de ruissellement, et plus spécialement, il est interdit d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fonds supérieur ou adjacent.

Chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres (et leurs racines) existants sur son lot, et ne peut se prévaloir en cas de dommages, d'aucune cause d'exonération, notamment, vétusté, orage, foudre, tempête...

Lors d'un abattage, il prend les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et les réparer à ses frais .

Les colotis devront tailler les branches de leurs haies afin de permettre que les trottoirs et voies de circulations soient toujours dégagées.

Article VII. DEBROUSSAILLEMENT.

Chaque propriétaire de parcelle bâtie ou non bâtie, devra tous les ans avant le mois de Juin procéder au débroussaillage de son lot. Cette disposition prévaut sur le règlement national et la législation en vigueur.

En cas de manquement à ces obligations, l'ASA pourra mettre en demeure le propriétaire défaillant, par lettre recommandée avec avis de réception, lui enjoignant un délai convenable d'exécution de cet entretien.

A défaut de satisfaction, l'Association Syndicale autorisée prendra souverainement les mesures nécessaires pour faire réaliser les travaux, à la charge du propriétaire concerné.

Les consignes, réglementations et conseils de débroussaillage sont disponibles sur le site de l'ONF à l'adresse <https://www.onf.fr>.

Article VIII.DISPOSITIONS DIVERSES

Section 8.01 AFFICHAGE

Toute publicité ou affichage est interdit sur les parties communes. Les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre, les panneaux dits de "chantiers", Les panneaux dits "professionnels" qui ne devront pas dépasser un format de 60 cm x 50 cm, devront être apposés sur les propriétés concernées.

Section 8.02 BRUITS ET NUISANCES

L'usage des appareils ménagers, de radio, de télévision, d'instruments de musique et d'outillage, de véhicules à moteur est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, Il en est de même pour les instruments nécessaires à l'entretien des jardins.

Pour rappel, il est de coutume **dans le lotissement** d'éviter les travaux bruyants durant le week-end et la saison estivale (juillet – Août).

L'utilisation de tous feux d'artifice et pétards est strictement interdite dans le périmètre de l'association

Les tournages de films sont autorisés à condition de respecter la vie privée, la décence, et le volume sonore dont il vient d'être parlé, et nécessaires à la vie entre voisins. L'usage de drones (hors Administrations et services d'Urgence) est strictement interdit dans le domaine. Tout survol illicite fera l'objet de plaintes et de poursuites.

Les animaux ne pourront errer librement dans le domaine. Ils devront être tenus obligatoirement en laisse sur les parties à usage collectif. Les propriétaires doivent également veiller à ne pas causer de troubles sonores. Tous dégâts, dégradations, préjudices, sont à la charge des propriétaires de ces animaux.

Toute activité agricole ou d'élevage sont interdites dans le **lotissement**.

Section 8.03 ASSURANCES / CONTRATS DIVERS

Chaque propriétaire ou occupant devra obligatoirement avoir une assurance multirisque garantissant son habitation. L'Association Syndicale autorisée assurera, quant à elle, toutes les parties communes dont elle a l'obligation d'entretien. Chaque occupant ou propriétaire devra, en outre, faire son affaire personnelle des divers contrats à passer (eau, électricité, télédistribution, etc...).

Section 8.04 APPLICATION

La signature de tout acte de mutation entraînera adhésion complète aux dispositions du présent cahier des charges, ainsi qu'aux statuts de l'Association Syndicale autorisée qui feront foi, tant entre l'Association Syndicale autorisée et l'Acquéreur, qu'entre tous les Acquéreurs successifs. A cet effet, elles devront obligatoirement être rapportées dans tout acte de mutation ou locatif des maisons.

Le cahier des charges pourra être modifié par délibération de l'Association Syndicale autorisée du groupe d'habitations prise, conformément aux conditions de quorum et de majorité prévues aux statuts de la dite Association.

Section 8.05 Ramassage des ordures et encombrants

La collecte des ordures ménagères s'effectuera conformément aux règlements et usages municipaux. Les sacs plastiques contenant les ordures ménagères seront collectés par les services municipaux. S'il est prévu des containers communs, ils seront acquis et entretenus par l'Association Syndicale autorisée..

Section 8.06 Installation de portail et de barrière

Toute demande de pose d'un portail ou d'une barrière au sein d'un quartier devra être faite auprès du syndicat de l'ASA de l'Aubarède, après concertation des propriétaires au sein du comité de quartier dont ils dépendent. La décision après concertation avec le comité de quartier concerné sera prise par le syndicat et communiquée par une délibération.

Le coût de l'installation du portail ou de barrière sera à la charge des colotis qui en bénéficient.

Article IX. CIRCULATION / PARKING

Les voies devront toujours être tenues en parfait état de propreté sur tous leurs parcours, il ne pourra, sous aucun prétexte, y être fait aucun dépôt d'immondices, détritiques ou objets quelconques. Chaque propriétaire devra notamment, constamment assurer l'exécution de cette clause.

Tout propriétaire sera responsable solidairement de toute dégradation sur les voies ou parking par un locataire, ou un prestataire intervenant pour son compte.

Article X. Conservation et entretien des espaces communs

Les espaces libres communs du groupe d'habitations ainsi que leurs aménagements et leurs accessoires devront, d'une façon générale, être aménagés et utilisés conformément aux dispositions générales du présent cahier des charges et aux dispositions particulières ci-après, notamment :

- Ils devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté et de bonne utilisation.
- Il est interdit de cueillir les fleurs et de couper les branches d'arbres, d'abattre les arbres ou de graver les inscriptions sur leur écorce ou sur les murs.
- Il est interdit de procéder au lavage ou à la vidange des voitures sur les aires de circulation, voies et d'une façon générale, de procéder dans ces espaces communs à des lavages ou étendages divers.
- Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés.
- Il pourra être établi des allées pour la promenade et le repos, des parterres, pelouses, bassins, décorations d'agrément, aires de jeux pour enfants dans les parties communes.
- Chaque propriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, soit de son fait, soit de fait de sa famille, de ses animaux, de son personnel, des entreprises qu'il mandate, de personnes se rendant chez lui, ou du fait de son ou ses locataires.
- Il est également responsable des dégradations causées par les véhicules se rendant chez lui, que ces dégradations soient dues à des causes accidentelles, ou à des fuites de liquides.

Tous raccordements aux réseaux sur les espaces communs doivent être préalablement autorisés par le syndicat (bureau) de l'ASA

La vidange des piscines doit être raccordée au réseau d'évacuation des eaux pluviales. Les propriétaires sont responsables des conséquences de la vidange de leur piscine en dehors de ce réseau.

Article XI. -LIVRAISONS

Toutes les livraisons doivent être expressément autorisées par les propriétaires qui ouvrent le portail.

Toute activité de démarchage est interdite.

Il ne devra être introduit dans l'ensemble immobilier aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

Article XII. Sécurité

Les propriétaires doivent veiller à ne pas menacer la sécurité de leurs voisins. Les activités suivantes sont, sans être exhaustives, interdites dans le Parc :

- Chasse, tir,
- Tous feux : barbecues à flamme (en été), braséros, feux d'artifice,
- Mégots, jets de cigarettes,

En cas d'incendie les propriétaires devront laisser l'accès au service pompier pour faciliter leur intervention. En cas d'opposition, leur responsabilité sera mise en cause.

Les caméras installées sur les parties communes seront utilisées pour la recherche de responsabilités en cas de faute ou de malveillance sur les parties communes.

Article XIII. TRANSFORMATEURS

L'ensemble des propriétaires ou occupants des lots devront respecter les conventions passées ou à passer avec ENEDIS.

Article XIV. DIVISION

Toute division de parcelle est interdite.

Article XV. LOCATION

Indépendamment de la réglementation propre aux prêts obtenus par les propriétaires, ceux-ci pourront louer leurs locaux, mais resteront responsables du respect par leurs locataires ou sous-locataires des conditions du présent cahier des charges.

Les propriétaires devront, au préalable, communiquer le présent cahier des charges à leurs locataires et ces derniers devront s'engager, soit dans le bail, soit par lettre, à défaut de bail, à le respecter, sans aucune réserve, et ce, sous peine de résiliation immédiate et sans indemnité.