

TITRE I

CAHIER DES CHARGES

de l'A.F.U.L. « L'ORÉE DE LÉSIGNY »

Historique de la résidence

Article 1 - Objet.

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 « L'ORÉE DE LÉSIGNY » ainsi que les règles d'intérêt Général imposées à cet ENSEMBLE IMMOBILIER sis sur les communes de Lésigny (Seine et Marne) et Santeny (Val de Marne) tel qu'il figure par ailleurs au plan périmétral et parcellaire ci – annexé (annexe n°1) Ces servitudes réciproques et perpétuelles ainsi que ces règles d'intérêt général s'imposeront à tous les ayant-droit aux lots désignés ci-après, quelle que soit la source de leur droit.

Article 2- Désignation de la propriété.

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE « LE PARC DE LÉSIGNY » est propriétaire d'un terrain d'un seul tenant sis sur lesdites communes de Lésigny et Santeny, d'une superficie de vingt deux hectares quarante six ares et quatre vingt dix centiares (22ha 46a 90ca) et figurant au Service du Cadastre à Melun et à Créteil sous la désignation indiquée à l'article 7 ci-après.

Article 3 - Origine de la propriété.

Le terrain sur lequel est édifié l'Ensemble Immobilier « L'ORÉE DE LÉSIGNY » appartient à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE « LE PARC DE LÉSIGNY » comme faisant partie d'une plus grande propriété acquise de Monsieur Jean MAGNE demeurant au « Buisson » à Lésigny (Seine et Marne) ; suivant acte reçu par Maître Marcel BRISSE, notaire à Meudon, le quinze septembre mil neuf cent soixante sept (15 septembre 1967), moyennant un prix payé comptant, quittancé et aux charges et conditions stipulées audit acte. Une expédition dudit acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de Melun (Seine et Marne) le trente septembre mil neuf cent soixante sept (30 septembre 1967), Vol. 4999 n°10 et au Bureau des Hypothèques de Corbeil-Essonnes le seize décembre mil neuf cent soixante sept (16 décembre 1967), Vol 14075 n°10.

Article 4 - Acquisitions nouvelles.

Il est stipulé que toute acquisition nouvelle de terrain entrant dans le cadre de l'aménagement précité et notamment celle indispensable à une meilleure réalisation de l'Ensemble Immobilier « L'ORÉE DE LÉSIGNY » sera, par extension, soumise au présent Cahier des Charges.

Article 5- Permis de construire.

Le permis de construire a été délivré à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE « LE PARC DE LÉSIGNY » par Monsieur le Préfet de Seine et Marne le vingt huit juin mil neuf cent soixante neuf (28 juin 1969) sous le numéro 77.9.71.019.

Conformément à l'article 15 du décret n° 61-1036 du 13 septembre 1961, la division parcellaire résultant de l'arrêté portant délivrance du permis de construire tiendra lieu de

l'autorisation préfectorale prévue à l'article 2 du décret n° 58-1466 du trente et un décembre mil neuf cent cinquante huit (31 décembre 1958) relatif aux lotissements.

Article 6 - Destination de l'Ensemble Immobilier.

A la suite de la division parcellaire, l'Ensemble Immobilier « L'ORÉE DE LÉSIGNY » comprend les différentes parties ci-après, telles qu'elles figurent au surplus sur le plan périmétral et parcellaire ci-annexé (annexe 1) et telles qu'elles sont mentionnées avec leur désignation cadastrale à l'état de division parcellaire de l'Art. 7 ci-après :

- Ces Parties comprennent deux cent quatre vingt un lots numérotés de 1 à 74, 80 à 167, 167bis à 218 et de 218bis à 286 destinés à recevoir des maisons individuelles avec jardin et à faire l'objet de propriétés privées.

Observation faite que :

- Sur les lots 248/249 et 285/286 seule une maison sera édifiée.
- Sur le lot 227 sera construit un transformateur qui sera accolé à la maison.
- Sur certains lots ont été édifiés des bornes téléphoniques et des regards de canalisation.

Parties affectées à l'usage collectif de tous les habitants de l'Ensemble Immobilier et appartenant à l'Association Foncière Urbaine Libre(AFUL) décrites ci-après :

- Les zones boisées et les espaces verts, comprenant six parcelles numérotées de 287EV à 292EV, étant précisé que sur la parcelle 289EV sera édifié un transformateur. A ce jour numérotées : AR52-AR41-AR78-AS70-AS3.

Parties à rétrocéder gratuitement à la commune de Lésigny :

- La voirie : sol, trottoir et emprise, figurant numérotée 293V.
- Une parcelle figurant numérotée 294 et destinée à l'édification d'une station de pompage et d'un forage.
- Une parcelle figurant numérotée 295 et affectée à la construction d'un groupe scolaire et d'un transformateur.
- Une parcelle figurant numérotée 296 et destinée à l'élargissement du chemin rural n°11.

Par AGE du 08/05/1971

- Un Centre de Loisirs comportant notamment un bâtiment, une piscine, une patinoire, deux courts de tennis, un terrain multi sports édifié sur les parcelles cadastrées actuellement section A n°974 pour 18a 56 ca, section A n°975 pour 17a 02ca, section A n°976 pour 42a 86ca, section A n°977 pour 20a 65ca, section A n°978 pour 16a 96ca et partie de la voirie pour une contenance de 6a 29ca formant respectivement les lots n°178, 179, 180, 181, 182 et partie du 293 du Cahier des charges. A ce jour numéroté AS39.

Article 7 - Etat de division parcellaire de l'Ensemble Immobilier « L'ORÉE DE LÉSIGNY »

1. Types de maison

L'Ensemble Immobilier« L'ORÉE DE LÉSIGNY » comprend trois types de maisons individuelles : deux isolées ARCY et BARBIZON et une jumelée DAMPIERRE.

Type ARCY

Un pavillon à usage d'habitation, de six (6) pièces, construit en dur et couvert de tuiles composé de :

- Au rez-de-chaussée : entrée, salle de séjour, salle à manger, deux chambres avec placards, cuisine entièrement équipée, salle de bains avec WC, escalier conduisant à

l'étage, cellier, garage.

- A l'étage: palier avec placard, deux chambres avec penderies, salle de bains avec WC.
- Un jardin.

Type BARBIZON

Un pavillon à usage d'habitation, de sept (7) pièces, construit en dur et couvert de tuiles composé de :

- Au rez-de-chaussée : entrée, salle de séjour, salle à manger, trois chambres avec penderies, cuisine entièrement équipée, deux salles de bains avec WC, escalier conduisant à l'étage, cellier, garage.
- A l'étage : palier avec placard, deux chambres avec penderies, salle de bains avec WC.
- Un jardin.

Type DAMPIERRE

Un pavillon à usage d'habitation, de cinq (5) pièces, construit en dur et couvert d'ardoises composé de :

- Au rez-de-chaussée : entrée, WC, vestiaire, repas, salle de séjour, débarras, cuisine entièrement équipée, escalier conduisant à l'étage, cellier, garage.
- A l'étage : palier avec placard, trois chambres avec penderies, salle de bains avec WC.
- Un jardin.

2. Voirie et réseaux

Toutes les avenues, rues et places et les réseaux à l'origine privées de l'Ensemble Immobilier « L'ORÉE DE LÉSIGNY » ont été cédées à la municipalité par A.G.E du 24/03 / 2000 à l'exception du lot AS39(Centre de loisirs)

3. Caractéristiques des lots et parcelles.

Les caractéristiques des différents lots et parcelles : numérotage, nature, type de maison, situation désignation cadastrale, superficie figurent sur le tableau récapitulatif. Observation ici faite que la désignation cadastrale résulte de deux documents d'arpentage, portant le n° 81 section A 2^{ème} feuille et le n° 153 section à feuille unique, dressés par Mr Jacques Maurice NOUVELLE, géomètre-expert, à Brie-Comte-Robert (Seine et Marne).

Article 8 - Adhésion aux présentes.

Par le fait de leur acquisition, les propriétaires des lots (Mentionnés ci-dessus) situés dans l'Ensemble Immobilier « L'ORÉE DE LÉSIGNY » deviennent obligatoirement membres de l'Association Foncière Urbaine Libre, et comme tels sont tenus au respect de toutes les dispositions du Cahier des Charges dont les statuts figurent en suite des présentes. Cette mesure s'applique lot par lot même si un propriétaire en détient plusieurs. Un exemplaire du présent Cahier des Charges sera publié au Bureau des Hypothèques de Melun (Seine et Marne).

Article 9 - Servitudes réciproques et perpétuelles - Règles d'intérêt général.

La SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE « LE PARC DE LÉSIGNY » voulant :

D'une part, assurer aux habitants de l'Ensemble Immobilier « L'ORÉE DE LÉSIGNY » la jouissance et tous les avantages de la propriété sur laquelle est édifié cet ENSEMBLE IMMOBILIER.

D'autre part, donner à « L'ORÉE DE LÉSIGNY » une harmonie architecturale, une affectation hautement résidentielle et à ses habitants des avantages certains définitifs et indiscutables relatifs aux constructions, aux espaces libres, à l'air, à la lumière, à la tranquillité, à l'hygiène, etc....afin de conserver à la commune de Lésigny son caractère verdoyant et rural.

DECIDE PAR LES PRESENTES :

D'établir à la charge et au profit des différents lots et parties à usage collectif compris dans ledit ENSEMBLE IMMOBILIER, les servitudes réciproques et perpétuelles ci-après.

D'imposer au susdit ENSEMBLE IMMOBILIER les règles d'intérêt général ci-après. Le comité Syndical (Cf. Titre 2 - Art 4) est chargé de veiller au respect de ces clauses d'harmonie architecturale

Article 10 - Servitudes générales d'urbanisme

IL EST EXPRESSEMENT STIPULE QUE :

§1 Chaque lot de l'Ensemble Immobilier « L'OREE DE LESIGNY » devra souffrir les servitudes de passage, d'entretien et de réfection de tous les réseaux souterrains (eaux potables, usées, pluviales, électricité, gaz, téléphones, etc...., la dite énumération, n'étant pas limitative) qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds. Mais, ces servitudes ne pourront s'exercer dans chaque lot que dans la zone non aedificandi définie à l'article onze ci-après.

§2 En conséquence, tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre accès au personnel des services gestionnaires de chacun de ces réseaux et ne pourra jamais s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour une vérification ou une réparation, étant entendu que les dits travaux devront être effectués et les lieux remis en état sauf le gazon et les plantations, dans les plus brefs délais.

§3 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 de l'urbanisme pour déroger à cette règle.

§4 Toute réunion de deux ou plusieurs lots en une seule habitation ne pourra en aucun cas, changer l'état de division parcellaire de l'Ensemble Immobilier « L'OREE DE LESIGNY » et de ce fait modifier la répartition des charges de chaque lot.

Jugement du tribunal du 13 mai 2003

§5 Sur une bande intérieure de dix mètres, contiguë à une parcelle désignée EV16b et cadastrée Section A n° 159, les lots individuels n° 11 à 34, 140 à 174, 178 à 180 sont frappés d'une servitude de protection au profit du Service National Électricité de France.

Article 11 – Destination des zones.

1. Zones destinées à la construction.

§1 La nature, le volume, l'implantation, le style des constructions projetées et leur harmonie avec les lieux environnants devront être rigoureusement conformes à la série des plans d'origine :

- Plan périmétral, parcellaire et de la voirie.
- Plans individuels faisant apparaître le volume et les caractéristiques des pavillons (annexes n°2/1 à 3 – ARCY n°1, BARBIZON n°2, DAMPIERRE n°3).
- Plans individuels faisant apparaître l'implantation des maisons (annexes n°3/1 à 74, 80 à 167, 167bis à 218, 218bis à 286, étant rappelé que sur les lots 248/249 et 285/286 seule une maison individuelle sera édifiée).
- Plans des réseaux d'eaux potables, pluviales, usées, du gaz, de l'électricité et du téléphone (annexes n°4/1 à 6)
- Tous ces plans sont archivés et consultables au bureau de l'AFUL.

§2 Toute construction est soumise aux servitudes réciproques et perpétuelles ci-après établies à la charge et au profit de chaque lot.

§3 Il ne pourra être édifié sur chacun des lots figurant au plan parcellaire ci-annexé n°1 désignés par les numéros 1 à 74, 80 à 167, 167bis à 177, 183 à 218 et 218bis à 286, qu'une seule maison individuelle dans l'un des trois types définis à l'article 7 ci-dessus, représentant une unité de structure et de composition rigoureusement fidèle aux différents plans visibles au bureau de L'AFUL.

§4 Style régional dit Ile de France

- Maisons isolées avec garage incorporé, type ARCY ou BARBIZON comprenant deux niveaux : rez-de-chaussée et premier étage.
- Maisons jumelées avec garage incorporé, type DAMPIERRE comprenant deux niveaux : rez-de-chaussée et premier étage.

§5 Murs extérieurs:

Obligatoirement couverts d'un enduit coloris RAL n°9001 (ton pierre) et RAL n°9003 (blanc) de façon à s'harmoniser avec le caractère résidentiel de l'Ensemble Immobilier.

A l'exception des façades de certaines maisons de types ARCY et DAMPIERRE qui ont reçu de la brique de parement à l'origine.

Il est conseillé de demander lors des ravalements le numéro de RAL auprès de l'AFUL.

§6 Toiture:

Types ARCY et BARBIZON: Tuile terre cuite, coloris vieilli, vert bronze ou brun.

Type DAMPIERRE: Ardoise naturelle noire.

§7 Portes d'entrée.

Toujours de couleurs suivantes: blanc, bleu, bleu-vert, vert, rouge.

§8 Portes de garage.

Toujours de couleur blanche.

§9 Volets.

- A l'avant: blanc, gris, vert, gris-vert, marron , bleu, bleu-vert, vert, rouge.
- A l'arrière: blanc, bleu, bleu-vert, vert, rouge.
- Les volets du premier étage et tous les encadrements de fenêtres devront être de

couleur blanche.

Un nuancier avec N° RAL est consultable au bureau de l'AFUL.

§10 Modifications des constructions, réalisations de constructions annexes ou toute autre modification de la situation initiale :

La façade de chaque habitation et toutes les parties visible de la rue.

Elle doit respecter les codes de l'harmonie visuelle en conformité avec l'esprit de la résidence d'origine, rappelés dans le cahier des charges :

- Arbustes
- Délimitation végétale des terrains
- Hauteur des haies
- Palette des couleurs pour les portes, les fenêtres et les volets
- Toitures,
- Teinte des crépis,
- Entretien des pelouses,...

Les propriétaires de « DAMPIERRE » doivent harmoniser d'un commun accord, les couleurs des portes et des volets, choisies dans la palette consultable au bureau.

§11 L'arrière d'une habitation est privé.

Une construction éventuelle ajoutée, non visible de la rue, doit être en accord avec la réglementation en vigueur, notamment avec les codes de l'urbanisme en vigueur.

L'autorisation de construire est subordonnée à la validation du dossier administratif par la mairie et par le comité, qui s'assure de sa conformité avec le cahier des charges.

L'accord préalable écrit des voisins est souhaitable et apparaît comme une précaution utile pour éviter les litiges ultérieurs éventuels.

N.B : pour préserver les ressources en eau, l'installation d'une piscine privée, qui ferait double emploi avec la piscine du centre de loisirs et interdite par la mairie.

§12 Dans ce cadre entre notamment : la pose de Velux ou l'ouverture dans les murs, la modification des surfaces de parking, etc...(Cette liste n'est pas exhaustive)

§13 Abri de jardin ou tout autre abri

L'installation d'abris de jardins, de pergolas ou de vérandas devra en outre respecter les règles ci-après :

Situé sur l'arrière, non visible de la rue, de type démontable et de surface inférieure à 6m² et de hauteur au faîtage inférieur à 2,2m, il doit en outre, être dissimulé derrière un massif de végétaux de hauteur identique.

§14 De véranda ou pergolas

Uniquement édifiée sur l'arrière des habitations et conforme aux règles d'urbanisme en cours. Elles ne pourront excéder une surface de 20m², avec une extension de 3,50m maximum sur le jardin. Pour les DAMPIERRE, la véranda ou la pergola pourra se situer en limite de la mitoyenneté. Elle doit également être invisible de la rue et dissimulée si nécessaire par un rideau de végétaux..(Laisser libre le regard d'évacuation des eaux)

§15 Autres installations

- Les systèmes d'équipement de récupération des eaux pluviales pourront être installés à l'arrière des maisons, à condition qu'ils soient invisibles de la rue et du voisinage.
- Les systèmes de climatisation, devront être invisibles de la rue et du voisinage et ne pas provoquer de gêne sonore. Les condenseurs de ces équipements ne pourront pas

émettre plus de 45 db en limite de propriété.

- Prendre en compte les équipements en faveur de développement durable (nouvelles technologies, économie d'énergie,...) par exemple la pose de panneaux ou tuiles photovoltaïques est autorisée sur les toitures s'ils sont intégrés à la toiture existante, pompes à chaleur, éoliennes etc....(cette liste n'étant pas exhaustive) devront obtenir au préalable l'accord de la mairie confirmé par le comité de l'AFUL et être également invisible de la rue et des voisins.
- Dans tous les cas de figure avant toutes réalisations, par exemple : modification des descentes de garage, l'installation de portillons de jardin, terrasses.... le projet doit être soumis au comité qui acceptera ou demandera sa modification, afin qu'il réponde aux exigences du cahier des charges.
- En conséquence de tout ce qui précède, les parties de l'Ensemble Immobilier non réservées à la construction sont frappées de servitudes non aedificandi réciproques et perpétuelles.

§16 Centre de loisirs

- Sur les parcelles formant les lots n° 178, 179, 180, 181, 182 et partie du 293, sus énoncés et formant un total de 1 ha 22a 34ca, aujourd'hui cadastrées AS39, il a été édifié :
- Une piscine, une pataugeoire pour enfants, deux courts de tennis, un terrain multi-sports, tels qu'ils figurent au plan masse du Centre de Loisirs.
- Un bâtiment dont le volume et les caractéristiques figurent aux plans archivés.
- Tous les autres équipements sportifs qui pourront être décidés par l'Association Syndicale.

§17 Cas particuliers

- Tous les cas non formulés dans les alinéas précédents, pourront être étudiés souverainement par le comité.

2. Zones non destinées à la construction :

§1 Les parties des lots individuels numérotés 1 à 74 et 80 à 167, 167 bis à 177, 183 à 218, 218 bis à 286, non réservées à la construction, telles qu'elles figurent sur les plans des lots individuels ci- annexés après mention sous réserve du transformateur prévu sur le lot n° 227 des bornes téléphoniques et des regards de canalisation

§2 Les parties à usage collectif non réservées à la construction.

§3 Pour le Centre de Loisirs, telles qu'elles figurent sur le plan masse après mention et sous réserve des équipements sportifs visés ci-dessus.

§4 La voirie telle qu'elle figure sur le plan de masse

§5 Les zones boisées et les espaces verts, sous réserve du transformateur prévu sur la parcelle 289 EV, aujourd'hui cadastrées AR78.

§6 Si des propriétaires contrevenaient à ces règles, à l'initiative du Comité Syndical, un huissier serait mandaté aux frais du contrevenant pour faire les constatations nécessaires.

§7 Si le contrevenant n'acceptait pas de faire les modifications nécessaires ou les enlèvements demandés, il s'exposerait à des poursuites judiciaires diligentées par le comité dans l'intérêt exclusif de la défense des intérêts de l'AFUL.

Article 12 - Respect des servitudes
--

§1 Au moment de la vente d'une maison :

- Le dossier autorisant la construction d'un ajout est annexé au contrat notarié pour informer l'acquéreur.
- Un état des lieux, établi par un syndic avec l'accord du vendeur est transmis à l'acheteur par le notaire chargé de la vente.

§2 Dans le cas où la construction n'aurait obtenu l'accord ni du comité ni de la mairie, l'acheteur prendrait sa décision en connaissance de cause en sachant qu'il est en infraction et peut être condamné au civil pour non respect des servitudes.

Article 13 - Servitudes d'affectations et d'entretien des parties privées

§1 Les constructions élevées ne peuvent être affectées qu'à l'habitation bourgeoise.

§2 Toutefois l'exercice de professions libérales sera autorisé sous les conditions suivantes :

- Les locaux destinés à cette activité ne devront pas couvrir plus du quart de la superficie habitable du logement.
- L'activité de sociétés artisanales ou commerciales est strictement interdite, seule la domiciliation du siège est permise.
- L'activité exercée ne devra, en aucune manière, causer la moindre gêne au voisinage, ni par le bruit, ni par l'odeur, ni par l'entrepôt de matériaux ou autres objets, ni enfin par une circulation trop active.
- Une petite plaque professionnelle d'un maximum de 0.30x 0.30m sera autorisée.

§3 Les parties des lots individuels non réservées à la construction seront aménagées en jardins d'agrément. L'aménagement de jardins potagers ou de vergers, comme l'entrepôt dans le jardin, de tous véhicules, remorques, canot, objet quelconque, etc. sont rigoureusement interdits étant toutefois précisé, que sur l'accès garage, seul le stationnement de voitures et de motocycles sera autorisé.

§4 Les jardins d'agrément comprendront les plantations suivantes :

- Entre la façade du pavillon et la voie, gazon, éventuellement parterre de fleurs et arbustes ne devant en aucun cas dépasser en plein développement la hauteur maximum d'un mètre et vingt centimètres (1,20m) en excluant toute forme de clôture (haie végétale, barrière,...)
- Sur les côtés et à l'arrière du pavillon, y compris la partie de jardin susceptible d'être close conformément à l'Art.15 ci-après, gazon, fleurs, arbres, étant précisé et accepté que ces derniers pourront causer une gêne aux lots voisins, notamment, à la culture des fleurs.
- Les arbustes et les arbres en façade non taillés ou non élagués occasionnant des désordres en voirie (déformation trottoirs,..) ou accidents aux personnes (verglas, chutes de branches,..) sont sous la responsabilité de leurs propriétaires.
- 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.

§5 Au cas où le propriétaire d'un lot serait amené à remplacer en totalité ou en partie sa toiture, il ne pourra le faire qu'en utilisant les mêmes matériaux que ceux d'origine, ou des matériaux similaires en fonction des évolutions techniques tout en conservant un aspect extérieur identique à celui d'origine. Les tuiles ou les ardoises devront être conservées.

§6 Au cas où le propriétaire d'un lot serait amené à remplacer une partie extérieure de sa construction (porte, fenêtre, porte-fenêtre, volets, etc.), il ne pourra le faire qu'avec des matériaux identiques à ceux existants et la forme de la partie d'immeuble remplacée devra être la même que celle existant précédemment ou avec des matériaux différents (aluminium, PVC) en fonction des évolutions techniques tout en conservant un aspect extérieur identique à celui d'origine (voir modèles autorisés au bureau de L'AFUL). La porte de garage, les fenêtres et le bandeau seront impérativement de couleur blanche.

§7 Toute modification doit faire l'objet d'une déclaration de travaux en mairie et d'une autorisation de l'AFUL.

§8 Le propriétaire peut pratiquer une ouverture pour fenêtre ou porte-fenêtre dans les murs latéraux ou à l'arrière de la maison à condition d'utiliser des matériaux et agencements identiques ou semblables à ceux d'origine afin de conserver le cadre harmonieux de l'ensemble. Toute ouverture doit faire l'objet d'une déclaration de travaux en mairie et d'une autorisation de l'AFUL.

§9 L'extension de la surface des montées de garage est encouragée pour éviter le stationnement sur les voies. Ce traitement minéral sera limité à une largeur de 5 mètres pour ne pas altérer la superficie des espaces verts.

N.B : pour tous les points ci-dessus, il est souhaitable d'obtenir l'accord des voisins et de respecter les règles d'urbanisme en cours.

Article 14 - Règles d'intérêt général d'entretien des parties privées.

- §1** Les constructions doivent être tenues en excellent état de propreté et d'entretien.
- §2** Tout propriétaire devra arroser et tondre le jardin pour maintenir le gazon ras, à l'anglaise, ce qui, avec les plantations, doit donner à l'ENSEMBLE IMMOBILIER l'aspect d'une Cité Verte. En cas de non respect par un propriétaire de ladite obligation d'entretien, l' AFUL assurera elle-même, après un rappel à l'ordre, cette obligation en mettant à la charge de ce propriétaire tous les frais engagés.
- §3** Il est obligatoire, pour les résidents ayant un trottoir, de maintenir par une taille régulière les haies, arbustes, en retrait de 1,20m par rapport à la bordure extérieure du trottoir, et ce, sur toute la hauteur des végétaux (Cf. Titre 1-Art 13)
- §4** Les persiennes et portes ainsi que toutes les parties boisées, bandeaux etc. seront toujours soigneusement entretenues et les peintures, refaites régulièrement.
- §5** Le ravalement des murs : (Cf. Titre 1-Art 11.1) devra être effectué dès que nécessaire et au minimum tous les 6 ans.
- §6** Les stores devront être de couleurs vives et fraîches : bleu roi, jaune, rouge, vert. Ils devront être remplacés quand ils seront défraîchis.
- §7** Il est interdit d'étendre du linge, notamment aux fenêtres, dans les jardins et voies d'accès au garage. Toutefois l'usage d'un séchoir mobile, à l'exclusion de tout étendoir, dans la partie arrière du jardin, sera toléré tous les jours à l'exception des samedis, dimanche et jours fériés et sous la condition expresse que ce séchoir soit entreposé à l'abri des regards après usage.
- §8** Tout affichage et toute publicité quelconque, notamment par écriteaux, enseignes, tôles, réclames, lanternes ou calicots, sont formellement interdits. Toutefois l'apposition d'une petite plaque professionnelle est autorisée. (Cf. Titre 1-Art 13)
- §9** Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont interdites.
- §10** L'usage des appareils de reproduction des sons, ainsi que les discussions à voix haute ne sont admis que dans des niveaux sonores raisonnables, dans la mesure où cet usage ne gêne pas les résidents voisins, et est limité tous les jours de 9h à 22h.
- §11** L'utilisation des nettoyeurs haute pression, des tondeuses et tout autre outil bruyant est autorisée du lundi au samedi de jour et uniquement de 8h à 12h et de 14h à 19h, sauf le dimanche et jours fériés où cette utilisation ne sera tolérée que de 9h à 12h. Cette obligation s'étend aux entreprises intervenant sur la résidence. En cas d'urgence une dérogation peut-être obtenue auprès du Comité.
- §12** Le tapage « diurne et nocturne » ressort de la réglementation en vigueur et des relations de bon voisinage
- §13** Les feux de branchages et autres végétaux sont interdits.
L'installation d'antennes paraboliques de diamètre limité à 80cm et installée de manière discrète est autorisée.
- §14** Les poubelles ainsi que les containers concernant le tri sélectif doivent être impérativement rentrés après le passage des éboueurs et stockés à l'abri des regards.
- §15** La divagation des chiens est interdite sur les parties à usage collectif et privées. Ils seront obligatoirement tenus en laisse.
- §16** Il est de plus stipulé qu'au regard de la loi du 6 janvier 1999(J.O, 7 janv.) complétée par un arrêté du 30 avril 1999 (J.O 30 avril) sur les chiens réputés dangereux, la détention

de ce type de chien pourrait être interdite par une décision d'assemblée générale et que, en toute hypothèse, ces animaux doivent dans les parties communes de la résidence être muselés et tenus en laisse.

§17 De manière générale les résidents devront faire en sorte qu'aucune gêne excessive ne résulte de la détention d'animaux familiers, les possesseurs de chats devront veiller dans la mesure du possible à ce que leurs animaux ne divaguent pas sur la propriété d'autrui.

Article 15 - Servitudes de clôtures.

§1 L'édification de clôture est rigoureusement prohibée, sauf pour les parties du jardin sises à l'arrière et sur les côtés de la maison, qu'il sera possible de clore à la limite de propriété à l'arrière et sur les côtés par un grillage entouré de simples haies dont les essences pourront être différentes, mais qui ne devront jamais dépasser deux mètres cinquante centimètres (2,50m), à l'exception des haies qui doivent masquer les abris de jardin, avec taille régulière obligatoire. Pour ce qui est de la partie du jardin située entre la façade du pavillon et la chaussée se référer au Titre 1-Art 13-§4.

§2 Deux propriétaires mitoyens pourront se mettre d'accord pour l'édification en mitoyenneté à la limite séparative des deux lots, mais uniquement dans la partie définie ci-dessus, d'une clôture en grillage plastifié vert encadré de deux haies situées sur l'un et l'autre fonds. La hauteur du grillage ne devra jamais excéder celle des haies prévues ci-dessus.

§3 Si un seul propriétaire désire installer, à ses frais, dans la partie autorisée, une clôture en grillage plastifié vert, il devra le faire sur son propre fonds en ayant soin d'encadrer d'une haie ce grillage dont la hauteur ne devra jamais dépasser celle des haies visées ci-dessus. L'entretien de ces haies lui incombant en totalité.

§4 Ces haies devront être taillées régulièrement aux époques d'usage. En cas de violation de cette obligation, l'AFUL assurera elle-même, après un rappel à l'ordre, l'entretien des haies en mettant à la charge du propriétaire tous les frais engagés.

Article 16 - Servitudes d'affectation et d'entretien des parties à usage collectif.

- §1** L'usage et la jouissance des parties à usage collectif destinées à devenir la propriété de l'AFUL, seront réservés à tous les habitants de l'ENSEMBLE IMMOBILIER « L'ORÉE DE LÉSIGNY » ainsi qu'à leurs invités.
- §2** Les voies, places et allées de desserte sont affectées à perpétuité à la circulation des piétons et des véhicules.
- §3** Le stationnement des véhicules des résidents et de leurs invités se fait de façon préférentielle sur les montées de garage. Il est toléré sur les voies de circulation. Les caravanes, canots, remorques, barques, etc.... ne peuvent stationner que provisoirement sur les rampes d'accès aux maisons. Tout stationnement est rigoureusement interdit sur les espaces verts et les trottoirs.
- §4** Les espaces verts à usage collectif seront plantés d'arbres de haute tige, forestiers ou d'ornement. Ils devront être soigneusement entretenus par l'AFUL, à l'exclusion toutefois de la partie verte de l'emprise de la voie (2m en retrait de la bordure de la voie) dont l'entretien sera assuré par les propriétaires contigus. Les arbres morts devront être remplacés dans les moindres délais par l'AFUL.
- §5** Il pourra être établi des allées pour la promenade et le repos, des parterres, pelouses, bassins, décoration d'agrément, aires de jeux pour enfants.
- §6** Les pelouses seront entretenues par l'AFUL pour maintenir le gazon ras, à l'anglaise qui, avec les plantations, caractérise la résidence.
- §7** Il est interdit de piétiner les pelouses, de cueillir les fleurs, d'abattre les arbres ou de graver des inscriptions dans leur écorce.
- §8** Sous aucun prétexte, il ne pourra être fait sur les voies et espaces verts de dépôt de matériaux, marchandises, détritiques ou objets quelconques.
- §9** Il est interdit d'étendre du linge sur toutes les parties à usage collectif.
- §10** Tout affichage ou toute publicité, notamment par écriteau, enseigne, tôle, réclame, lanterne ou calicot y sont formellement interdits.
- §11** L'enlèvement de la terre végétale est rigoureusement interdit.
- §12** Aucune activité ne pourra être exercée sans l'accord écrit de l'AFUL.
- §13** Les conditions d'accès au centre de Loisirs sont fixées par un règlement intérieur affiché au centre de loisirs.
- §14** Le non respect du règlement du centre de loisirs par les résidents ou par les non résidents autorisés par l'AFUL pourra entraîner leur exclusion temporaire du centre.

Article 17 - Nom des voies, Numérotation et réseaux divers

§1 Les propriétaires de chaque lot seront tenus, sans indemnité, de souffrir sur les constructions le numéro de la propriété et l'apposition de tous signes extérieurs du nom de la voie dans le jardin suivant l'usage.

§2 Les propriétaires ne pourront pas apporter de modification aux différents réseaux installés dans l'Ensemble Immobilier.

Article 18 - Cession à la commune de Lésigny.
--

§1 L'Assemblée générale Extraordinaire de l'AFUL dans sa réunion du vingt quatre mars deux mille (24 mars 2000), a pris acte de la rétrocession à la commune de Lésigny, de la voirie, des équipements d'eau potable, puits, station de pompage et canalisations, réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales de « L'OREE DE LESIGNY » le quatorze octobre mille neuf cent quatre vingt onze (14 octobre 1991).

§2 A compter de cette date, le fonctionnement et l'entretien de l'éclairage public, de la voirie, des équipements d'eaux potables, puits, station de pompage et canalisations des réseaux d'eaux pluviales de « L'OREE DE LESIGNY » sont assurés par la commune de Lésigny.

Article 19 - Charges et conditions.

IL EST EXPRESSEMENT STIPULE QUE :

§1 Les superficies indiquées au tableau parcellaire ont dû faire l'objet d'une certaine approximation. En conséquence, tout acquéreur, à quelque titre que ce soit, des lots créés aux termes du présent Cahier des Charges prendra le lot à lui cédé forfaitairement, sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins, excéderait-elle un vingtième, devant faire son profit ou sa perte, sans pouvoir exercer de ce chef aucun recours possible.

§2 Les lots susvisés n'étant pas bornés, tout acquéreur devra faire son affaire personnelle du bornage, à ses frais si bon lui semble.

§3 L'implantation de la maison sur le lot ne fait l'objet d'aucune garantie.

§4 Les murs séparatifs des maisons type DAMPIERRE sont soumis au régime de la mitoyenneté du Code Civil et de tous textes modificatifs ultérieurs.

§5 L'ensemble représente deux lots.

§6 Tout propriétaire, occupant ou usager des lots sis sur l'ensemble immobilier fera son affaire personnelle de tous les contrats à passer avec les services intéressés pour l'alimentation en gaz, électricité, eau, pour l'installation du téléphone, etc.

§7 La Société VEOLIA ou similaire est chargée d'assurer le service de distribution d'eau potable de l'Ensemble Immobilier «L'OREE DE LESIGNY». En conséquence, tout propriétaire ou occupant, à quelque titre que ce soit, desdits lots s'engage par le seul fait de son acquisition ou de son occupation à se soumettre aux conditions de cette distribution d'eau potable.

§8 L'AFUL prendra en charge les frais inhérents à l'entretien des parties à usage collectif.

§9 Préalablement, à la régularisation d'un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété, le transfert d'un droit résultant du démembrement de ce droit de propriété, ou la location d'un lot ou d'une fraction de lot de l'Ensemble Immobilier «L'ORÉE DE LÉSIGNY», le présent Cahier des charges devra être porté à la connaissance des nouveaux propriétaires, titulaires de droits cédés ou locataires. Mention expresse devra en être portée à l'acte.

§10 Lors des mutations à titre onéreux d'un lot, il sera fait application des dispositions suivantes :

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date de transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après, pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

§11 Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

Article 20- Compétences et Élection de domicile.

Modification de l'élection de domicile

§1 L'AFUL et le résident, d'une part, les futurs acquéreurs, locataires ou occupants, d'autre part, demeureront soumis pour tous les effets du présent Cahier de Charges à la Juridiction du Tribunal de Grande Instance de MELUN.

§2 Chaque propriétaire doit notifier au syndic son domicile réel ou élu afin que toutes les notifications et mises en demeure soient faites par lettre recommandée avec accusé réception à cette même adresse.

§3 Le propriétaire peut aussi notifier au syndic s'il le souhaite, son numéro de télécopie ou d'adresse e-mail. Dans ce cas, les notifications et mises en demeure lui sont valablement faites par le syndic au dernier numéro de télécopie ou d'adresse e-mail qui lui a été notifié.

Article 21 - Dispositions diverses

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent Cahier de Charges reste régi par le droit commun à défaut de décisions qui pourraient être prises ultérieurement par l' AFUL dans le respect des lois et règlements en vigueur.