



ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE CHATEAU-VILLAGE

CAHIER DES CHARGES

et

STATUTS

Le présent document concerne les textes de réglementation de l'ASL Château-Village, sise au chemin de ronde à Voisins-Le-Bretonneux,

Il comprend deux volets :

PREMIERE VOLET :

1. [CAHIER DES CHARGES - ASL CHATEAU-VILLAGE](#)

Approuvé par l'Assemblée Générale du 19 mars 2019 et modifié par l'Assemblée Générale du 2 juillet 2020 (41 pages)

DEUXIÈME VOLET :

2. [STATUTS](#) (Mis en conformité loi Alur et modifiés) - **ASL CHATEAU-VILLAGE**

Approuvé par l'Assemblée Générale du 11 janvier 2016 (26 pages)



ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE CHÂTEAU-VILLAGE

CAHIER DES CHARGES

Voisins-le-Bretonneux, version modifiée par l'Assemblée Générale du 2 juillet 2020

Historique des évolutions du Cahier des Charges

Date	Articles concernés
1980	Création et dépôt Cahier des Charges d'origine + Statuts
A.G.E. du 5 novembre 1985	Article 8 bis du Cahier des Charges d'origine
A.G.E. du 10 juin 1986	Articles 8 et 9 du Cahier des Charges d'origine
A.G.E. du 9 avril 1987	Article 11 du Cahier des Charges d'origine
A.G.E. du 7 juin 1989	Article 7 bis du Cahier des Charges d'origine / Ajout Charte Architecturale
A.G.E. du 27 novembre 2003	Article 17 du Cahier des Charges d'origine et Chapitre III de la Charte.
A.G.O. du 7 mars 2005	Articles 16 et 17 du Cahier des Charges d'origine
A.G.E. du 11 janvier 2016	Articles 7 bis et 9 du Cahier des Charges d'origine
A.G.O. du 19 mars 2019	Adaptation du Cahier des Charges pour mise en cohérence avec les obligations de la loi ALUR Fusion de la Charte Architecturale et du Cahier des Charges d'origine
A.G.O. du 2 juillet 2020	Article 8, E/ du Cahier des Charge

CAHIER DES CHARGES DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE CHÂTEAU-VILLAGE

Table des matières

Préambule et historique	7
A. <i>Préambule</i>	7
B. <i>Historique</i>	7
CHAPITRE 1 : GÉNÉRALITÉS	7
ART.1 : Objet du Cahier des Charges	7
ART.2 : Servitudes	8
ART.3 : Composition de la division du terrain constituant l'assiette foncière de l'ensemble immobilier	8
ART.4 : Plan et tableau des parcelles.....	8
ART.5 : Destination de l'ensemble immobilier	10
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX CONSTRUCTIONS	11
ART.6 : Règles d'harmonie.....	11
ART.7 : Déclaration de travaux	11
ART.8 : Règles concernant l'aspect extérieur des constructions existantes ou nouvelles	12
A. <i>Aspect extérieur et harmonie architecturale et paysagère</i>	12
B. <i>Façades existantes ou nouvelles</i>	13
C. <i>Couleur des murs extérieurs (façades rue, façades jardin, pignons)</i>	13
D. <i>Toitures</i>	13
1) Entretien et réfection	13
2) Toiture des extensions	13
E. <i>Baies et autres ouvertures</i>	14
1) Fenêtres et portes-fenêtres	14
2) Châssis de toitures (ou châssis de toit)	15
3) Lucarnes rampantes (chiens couchés)	15
4) Volets	15
5) Portes d'entrée	16
6) Portes de garage	17
F. <i>Murs séparatifs et toitures de maisons mitoyennes</i>	17
ART.9 : Règles spécifiques concernant les extensions.....	17
A. <i>Règles concernant l'implantation des extensions</i>	17
1) Implantation des extensions sur la parcelle	18
2) Emprise au sol de la construction	18
B. <i>Règles spécifiques complémentaires concernant les vérandas</i>	18
1) Matériaux et teintes.....	18
2) Toiture.....	19
3) Volets	19
4) Mur sur voie piétonne.....	19
ART.10 : Règles concernant les constructions annexes	19
ART.11 : Eaux de ruissellement	20
ART.12 : Réseaux	20
ART.13 : Antennes	20
ART.14 : Dispositifs destinés à l'utilisation des énergies renouvelables.....	20
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX CLÔTURES ET JARDINS	20
ART.15 : Règles concernant les clôtures.....	20
A. <i>Catégories de clôtures</i>	21
1) Clôtures sur rue :	21
2) Clôtures sur voies piétonnes :	21
3) Clôtures séparant les parcelles privatives :	21
4) Clôtures en fond de parcelle :	21
B. <i>Mitoyenneté</i>	22
C. <i>Portillons</i>	22

ART.16 : Arbres, plantations (espaces communs : entretien, obligation de remplacement des arbres et arbustes)	22
A. <i>Espaces privés</i> :	22
B. <i>Espaces communs</i> :	22
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX RELATIONS ENTRE VOISINS	23
ART.17 : Règles de bon voisinage	23
A. <i>Bruit</i>	23
B. <i>Lessive</i>	23
C. <i>Animaux</i>	23
D. <i>Affichage et publicité</i>	23
E. <i>Boîtes aux lettres</i>	23
F. <i>Poubelles</i>	23
G. <i>Pompes de relevage</i>	24
H. <i>Voie, places et allées piétonnes</i>	24
I. <i>Stationnement individuel et collectif</i>	24
ART.18 : Entretien	24
A. <i>Entretien des espaces verts</i>	24
B. <i>Entretien des façades, murs et murets</i>	24
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX ÉQUIPEMENTS COMMUNS	25
ART.19 : Énumération et propriété des équipements communs	25
ART.20 : Charge d'entretien des équipements communs	25
ART.21 : Cession éventuelle à une collectivité publique	25
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX SUBDIVISIONS ET RÉUNIONS DE PARCELLES	26
ART.22 : Subdivision de parcelles	26
ART.23 : Réunion de parcelles	26
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX SERVITUDES ET OBLIGATIONS	26
ART.24 : Servitudes imposées à chaque parcelle	26
ART.25 : Obligation de contracter assurance	26
ART.26 : Impôts	26
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS AFFÉRENTES À LA FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES ET À SES MODIFICATIONS	27
ART.27 : Caractère des règles posées par le présent Cahier des Charges	27
ART.28 : Modification du présent acte	27
ANNEXES DU CAHIER DES CHARGES CHATEAU-VILLAGE	28
Annexe n°1 : DÉCLARATION DE TRAVAUX	29
Annexe N°2 : RÉFÉRENCES DES COULEURS	30
Annexe N°3 : DÉFINITION DES TERMES ET DESCRIPTIFS CORRESPONDANTS	31
Annexe n°4 : PLAN PARCELLAIRE	40
Annexe n°5 : PLAN DE DIVISION	41
Annexe n°6 : PLAN D'EMPRISE ET DE SERVITUDES	42
Annexe n°7 : PLAN D'IMPLANTATION	43

Préambule et historique

A. Préambule

Conçue sur une base architecturale originale, la résidence Château-Village a été construite en 1980 par la SCI Port-Royal des Bois. L'ensemble est constitué de constructions destinées à l'habitation qui ont été vendues par lots individuels.

L'administration de l'ensemble immobilier et particulièrement des parties communes est assurée par l'ASL Château-Village régie par la loi du 21 juin 1865, abrogée et remplacée par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 et du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006. Selon cette législation, la réglementation intérieure est déterminée par des statuts mis en conformité le 11 janvier 2016 et par un Cahier des Charges.

Le Cahier des Charges est constitué de règles de droit privé (constructibilité, bon voisinage,...) qui viennent s'ajouter aux règles de droit public (PLU ou PLUI) dès lors qu'elles ont été approuvées et que les actes de propriété y font référence. L'ensemble de ces règles permet notamment le maintien de l'identité architecturale de l'ensemble.

B. Historique

Le présent Cahier des Charges a été modifié à différentes reprises par vote en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire (voir l'historique des évolutions).

Le 8 novembre 1990, une Charte Architecturale, rédigée par M. Eblé, Architecte Conseiller de la résidence de l'époque, est annexée au Cahier des Charges.

En 2001, le Comité Syndical crée la Commission Architecture en charge de l'évolution du Cahier des Charges et de sa Charte afin de préserver l'identité architecturale de la résidence.

En 2014, le Comité Syndical mandate le Cabinet « La Villa » de Rambouillet pour réaliser une étude typologique sur l'architecture de l'ensemble immobilier (se rapprocher du Comité Syndical). Le Cabinet « La Villa » dégage des lignes directrices issues de la transposition sur un plan horizontal des concepts architecturaux des châteaux du Moyen Âge. Il propose de préserver les éléments déterminants qui forment l'identité remarquable de la résidence.

Le présent Cahier des Charges a pour objet d'intégrer les préconisations de l'étude architecturale du Cabinet « La Villa » aux fins de préserver l'harmonie et les volumétries ayant présidé à la conception du projet architectural d'origine tout comme nous y enjoint également le PLUI. En outre, il en facilite la lecture et détaille les éléments nécessaires à la préservation de l'identité de notre résidence. Il élabore, notamment, les modalités d'évolution des maisons tout en veillant à rester cohérent avec les prescriptions de la loi ALUR en matière d'urbanisme.

CHAPITRE 1 : GÉNÉRALITÉS

ART.1 : Objet du Cahier des Charges

Le présent Cahier des Charges a pour objet de fixer les règles et servitudes imposées dans l'ensemble immobilier créé par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE PORT ROYAL DES BOIS I sous la dénomination de "CHÂTEAU-VILLAGE" sur le terrain sus-désigné, tel qu'il figure au plan de division dont il sera ci-après parlé.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de l'ensemble immobilier.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par référence, à l'occasion de chaque vente ou de location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, ou de revente, ou de locations successives.

ART.2 : Servitudes

Dans l'acte reçu par Me LACOURTE, le 22 décembre 1978, contenant vente par l'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE PORT-ROYAL DES BOIS I, il a été dit, sous le titre "Servitudes" ce qui suit littéralement rapporté :

- 1) En application de la loi numéro 62-904 du 4 août 1962 et de son décret d'application numéro 64-153 du 15 février 1964, est constituée "à demeure une servitude pour l'implantation d'une canalisation souterraine d'évacuation d'eaux usées.

"Comme conséquence de cette servitude, le "vendeur" ou ses agents chargés du contrôle auront le droit d'accéder au terrain dans lequel la conduite est enfouie et d'effectuer tous travaux d'entretien et de réparation.

"L'assiette de cette servitude est une bande de trois mètres de largeur créée sur le tracé de la canalisation reporté sur le plan annexé intitulé "Plan de division lot 4A" (se rapprocher du Comité Syndical).

"Les parties précisent que le prix ci-après convenu a été fixé en tenant compte de l'incidence de cette charge. "Il est précisé que cette servitude ne touche que les lots 1, 2 et 3.

- 2) Il est institué une servitude de passage public sur le chemin central constitué sur le mail bordant la limite est.

"L'assiette de cette servitude est une bande de 3 mètres de largeur constituée sur la longueur du mail figurant sur le plan 2468 fiche signalétique en date du 3 novembre 1978 ([annexe n°6 : plan d'emprise et de servitudes](#)), délimitée par la zone grisée.

ART.3 : Composition de la division du terrain constituant l'assiette foncière de l'ensemble immobilier

La division du terrain constituant l'assiette foncière du groupe d'habitations comprend :

- 1) Autant de parcelles que de maisons individuelles,
- 2) Des parcelles à destination des voies de desserte et des espaces libres ou verts,

qui sont la propriété de l'ASL.

En conséquence, il est déclaré ce qui suit :

Que le plan dont il sera fait état ci-après en l'article 4 figure les parcelles composant les lots 1 à 91.

ART.4 : Plan et tableau des parcelles

Il est annexé au présent Cahier des Charges un plan comportant la numérotation, l'emplacement et la situation des parcelles subdivisées, ledit plan établi par Monsieur CASENAVE, Géomètre-expert, demeurant à CHEVREUSE. ([annexe n°4 : plan parcellaire](#))

Étant ici précisé que :

- L'ensemble immobilier a été réalisé en deux tranches :
- La première tranche a concerné l'édification de trente-neuf maisons portant les lots numéros 1 à 39.
- La seconde tranche a concerné l'édification de trente-neuf maisons portant les lots numéros 40 à 78.

Étant précisé, que sur les parcelles cadastrées AK 221 et AK 165 composant respectivement les lots 79 et 80, ont été édifiés des emplacements de stationnement pour voitures.

Étant précisé, que sur la parcelle cadastrée AK 164 composant le lot 81, ont été édifiés des espaces verts.

Tableau des parcelles

1	2	3	4	5	6
N°	Nature	Cadaastre			
Lot		Section	Lieu-dit	N°	Surface
1	Terrain bâti	AK	Les Gravier	220	336 m ²
2	«	AK	«	219	510 m ²
3	«	AK	«	218	572 m ²
4	«	AK	«	216	560 m ²
5	«	AK	«	215	504 m ²
6	«	AK	«	214	557 m ²
7	«	AK	«	213	511 m ²
8	«	AK	«	212	256 m ²
9	«	AK	«	211	253 m ²
10	«	AK	«	210	305 m ²
11	«	AK	«	209	328 m ²
12	«	AK	«	247	375 m ²
13	«	AK	«	248	254 m ²
14	«	AK	«	249	244 m ²
15	«	AK	«	250	433 m ²
16	«	A.K	«	251	433 m ²
17	«	A.K	«	252	244 m ²
18	«	A.K	«	253	254 m ²
19	«	A.K	«	254	386 m ²
20	«	A.K	«	207	328 m ²
21	«	A.K	«	206	305 m ²
22	«	A.K	«	205	255 m ²
23	«	A.K	«	204	506 m ²
24	«	A.K	«	203	557 m ²
25	«	A.K	«	202	518 m ²
26	«	A.K	«	201	529 m ²
27	«	A.K	«	199	572 m ²
28	«	A.K	«	198	510 m ²
29	«	A.K	«	197	258 m ²
30	«	A.K	«	196	256 m ²
31	«	A.K	«	195	256 m ²
32	«	A.K	«	194	332 m ²
33	«	A.K	«	240	311 m ²
34	«	A.K	«	241	307 m ²
35	«	A.K	«	242	297 m ²
36	«	A.K	«	243	433 m ²
37	«	A.K	«	244	433 m ²
38	«	A.K	«	245	244 m ²
39	«	A.K	«	246	370 m ²
40	«	A.K	«	192	332 m ²
41	«	A.K	«	191	256 m ²
42	«	A.K	«	190	256 m ²
43	«	A.K	«	189	258 m ²
44	«	A.K	«	188	510 m ²
45	«	A.K	«	187	572 m ²
46	«	A.K	«	185	530 m ²
47	«	A.K	«	184	523 m ²
48	«	A.K	«	183	557 m ²
49	«	A.K	«	182	507 m ²
50	«	A.K	«	181	257 m ²
51	«	A.K	«	180	305 m ²
52	«	A.K	«	179	428 m ²

Cahier des Charges et Statuts ASL Château-Village

53	«	A.K	«	232	258 m ²
54	«	A.K	«	233	254 m ²
55	«	A.K	«	234	244 m ²
56	«	A.K	«	235	433 m ²
57	«	A.K	«	236	433 m ²
58	«	A.K	«	237	297 m ²
59	«	A.K	«	238	307 m ²
60	«	A.K	«	239	311 m ²
61	«	A.K	«	176	428 m ²
62	«	A.K	«	175	305 m ²
63	«	A.K	«	174	257 m ²
64	«	A.K	«	173	507 m ²
65	«	A.K	«	172	557 m ²
66	«	A.K	«	171	517 m ²
67	«	A.K	«	170	529 m ²
68	«	A.K	«	168	572 m ²
69	«	A.K	«	167	511 m ²
70	«	A.K	«	166	336 m ²
71	«	A.K	«	224	386 m ²
72	«	A.K	«	225	254 m ²
73	«	A.K	«	226	244 m ²
74	«	A.K	«	227	433 m ²
75	«	A.K	«	228	433 m ²
76	«	A.K	«	229	244 m ²
77	«	A.K	«	230	254 m ²
78	«	A.K	«	231	258 m ²
79	Parking	A.K	«	221	763 m ²
80	Parking	A.K	«	165	749 m ²
81	Espace Vert	A.K	«	164	2685 m ²
82	Voirie	A.K	«	222	5637 m ²
83	Espace vert	A.K	«	178	1773 m ²
84	Allée piétonne	A.K	«	177	191 m ²
85	Placette	A.K	«	169	335 m ²
86	Placette	A.K	«	217	336 m ²
87	Allée piétonne	A.K	«	208	123 m ²
88	Placette	A.K	«	200	335 m ²
89	Allée piétonne	A.K	«	193	146 m ²
90	Placette	A.K	«	186	335 m ²
91	Allée et espace vert	A.K	«	223	3410 m ²

ART.5 : Destination de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier est destiné à recevoir des maisons individuelles qui doivent être à usage principal d'habitation, celles-ci pouvant être des résidences principales ou secondaires.

Il sera toutefois possible d'utiliser, mais seulement à titre accessoire, lesdites maisons pour l'usage d'une profession libérale ou de bureaux. Toute modification de la destination de tout ou partie de la surface habitable ou de la surface du garage nécessaire à la réalisation du projet doit faire l'objet d'une autorisation préalable de l'ASL.

L'autorisation pourra être refusée notamment si l'activité est susceptible de générer des nuisances vis-à-vis du voisinage (ex : nuisance sonore, risque chimique,...) ou de perturber la circulation ou le stationnement dans la résidence.

En tout état de cause, toute activité industrielle est formellement interdite.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX CONSTRUCTIONS

ART.6 : Règles d'harmonie

L'harmonie de l'ensemble résidentiel, comme la recherche de la préservation de l'intimité, a été assurée lors de sa conception et de l'édification des bâtiments, par un choix judicieux de la composition d'ensemble des différents types de maison, de l'assemblage des volumes, des proportions, des matériaux et des contenus ainsi que des couleurs. La résidence « Château-Village » constitue un véritable projet architectural homogène. Toute exagération remettrait largement en cause l'harmonie volumétrique souhaitée à l'origine. Les règles d'implantation altimétrique de la résidence notamment, confèrent à l'ensemble une intégration parfaite vis-à-vis de l'environnement proche.

Tel que développé dans l'étude architecturale du Cabinet « La Villa » dans le paragraphe se rapportant au respect de l'enceinte, la préservation de l'harmonie d'ensemble passe par le maintien de la continuité des linéarités. En conséquence, la ligne de faitage des maisons devra se limiter à celle existante et exclut toute surélévation de toiture.

La permanence de cette harmonie s'impose comme une des règles fondamentales du présent Cahier des Charges.

L'équilibre passe par les concepts urbains et architecturaux fondamentaux développés dans l'étude architecturale du Cabinet « La Villa » : les [remparts](#), le [crénelage](#) et les [gabarits](#). Cet équilibre se traduit notamment par la complémentarité des façades hautes sur rue et les grands pans de toitures sur jardin. (voir : [annexe n°3 : définition des termes et descriptifs correspondants](#))

Les articles du présent Cahier des Charges déclinent pour chaque thématique la manière de préserver ces concepts architecturaux.

ART.7 : Déclaration de travaux

Comme précisé dans les articles 8 « Règles concernant l'aspect extérieur des constructions existantes ou nouvelles », 9 « Règles spécifiques concernant les extensions » et 15 « Règles concernant les clôtures » du présent Cahier des Charges, tous travaux de création ou de réfection modifiant l'aspect extérieur des constructions ou des clôtures nécessitent l'obtention des autorisations réglementaires et administratives **avant tout engagement commercial ou tout commencement de travaux** et de préférence avant le dépôt des autorisations exigibles au titre du code de l'urbanisme. En effet, certaines évolutions du projet peuvent être requises par le Comité Syndical. Étant précisé qu'en pratique les services instructeurs s'enquêtent de savoir si une demande a bien été déposée auprès du Comité Syndical.

L'évaluation du dossier nécessitant un certain délai, il est important de se rapprocher rapidement du Comité Syndical et de la Mairie afin de se renseigner sur les éléments à fournir pour déposer un dossier de déclaration de travaux (cf. [annexe n°1 : déclaration de travaux](#), [Tableau 2 : Catégories de demandes de travaux](#), [Tableau 3 : Éléments constitutifs du dossier de demande de travaux](#)).

Les déclarations de travaux sont à adresser au secrétariat du Comité Syndical : aslchateauvillage@gmail.com

Le Comité Syndical, quant à lui, a le devoir de faire respecter le Cahier des Charges. Il missionne la Commission Architecture, pour évaluer la conformité des travaux envisagés par rapport à la réglementation inscrite dans le présent Cahier des Charges, assistée éventuellement de l'Architecte Conseiller.

Pour les travaux visant des changements structurels, notamment les extensions de maison, (cf. Tableau 1 ci-dessous et [annexe n°1 : déclaration de travaux](#)), le Comité Syndical, au vu des conclusions de la Commission Architecture et lorsque le projet répond en tous points à la réglementation fait valider ce dernier par un vote de l'Assemblée Générale statutaire à la majorité simple.

À l'issue de ces étapes, le Comité Syndical notifie la décision finale par courrier au demandeur. Les travaux ne pourront être entrepris qu'avec l'accord formel du Comité Syndical et sous réserve d'avoir, en outre, obtenu les autorisations nécessaires au titre du code de l'urbanisme.

Tableau 1 : Dossier à fournir au Comité Syndical

	Lettre d'intention au CS	Dossier complet au CS	Présentation AG avec accord du CS
Ravalement, peintures, changement ou réfection de portes d'entrée, de portes de garage, de fenêtres ou de volets, création ou réfection de clôtures, réfection de couverture, construction d'abris de jardin ou d'abris à bois, modification de l'aspect d'un porche sans modification structurelle	X (1)		
Création d'une véranda classique (sans suppression de murs), pose de châssis de toit, création de lucarnes rampantes, pose d'antenne parabolique		X (2)	
Travaux d'extension nécessitant des transformations structurelles : - Augmentation de la surface habitable de la maison (hors combles) - Création d'une véranda ouverte sur la maison - Augmentation de la surface des annexes (garage), Travaux modifiant la structure d'un élément situé en limite séparative du domaine public : - Création d'un mur sur voie piétonne pour l'édification d'une véranda, - Création d'un portillon d'accès au jardin dans les murets sur le Chemin de Ronde, Installation pouvant occasionner une gêne visuelle ou sonore vis-à-vis du voisinage (ex : dispositifs d'énergie renouvelable, appareils de traitement de l'air, etc)		X (2)	X (2)

CS = Comité Syndical

(1) Lettre ou mail décrivant les caractéristiques techniques des travaux envisagés avec schémas et dimensions, matériaux, couleur (RAL), etc

(2) Dossier complet décrivant les caractéristiques techniques des travaux envisagés (dimensions, matériaux, couleur (RAL), etc) avec plans et images avant/après, éventuellement avis de l'Architecte Conseiller, dossier Mairie, avis des voisins, etc...

ART.8 : Règles concernant l'aspect extérieur des constructions existantes ou nouvelles

A. Aspect extérieur et harmonie architecturale et paysagère

Toute modification de l'aspect extérieur doit être conforme aux règles du présent Cahier des Charges, notamment aux règles d'harmonie de l'article 6 et respecter néanmoins les règles d'urbanisme en vigueur à Voisins-le-Bretonneux.

Comme développé dans l'étude architecturale du Cabinet « La Villa » (§ B.1 « Le respect de l'Enceinte » et § A.1.1 « [Remparts](#) »), la préservation de l'harmonie d'ensemble passe par le maintien de la continuité des linéarités. En conséquence, la ligne de faitage des maisons devant se limiter à celle existante, toute surélévation de toiture est interdite.

Aucune réalisation de travaux de réfection ou de création concernant l'aspect extérieur des constructions existantes ne peut s'effectuer sans l'approbation écrite et préalable du Comité Syndical, se reporter à l'article 7 et à l'[annexe n°1 : déclaration de travaux](#) du présent Cahier des Charges.

En outre, ils doivent respecter les règles d'aspect extérieur suivantes :

- Matériaux identiques à ceux existants sur la construction principale,
- Conformité et cohérence des coloris,
- Équilibre dans le jeu des volumes,

- Unité d'aspect par rapport à la construction principale,

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment, etc...),
- Les imitations de matériaux telles que faux-bois, fausses briques ou fausses pierres,
- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Le détail de ces règles d'aspect extérieur est décrit dans les articles ci-dessous.

B. Façades existantes ou nouvelles

Elles sont revêtues d'un enduit projeté monocouche, identique ou de même aspect que celui existant type pierre liquide PR6 (Weber et Broutin ou similaire).

Le choix des coloris de la façade devra se conformer aux règles décrites à l'article 8 / C) : « Couleur des murs extérieurs » ci-dessous. Tout changement de teinte doit concerner la totalité de la construction.

Tout prolongement d'une façade ou d'un pignon existant, sera constitué des mêmes matériaux et teintes que la construction principale.

Toute rénovation ou création de façade doit faire l'objet d'une déclaration, avant toute réalisation, se reporter à l'article 7 et à l'[annexe n°1 : déclaration de travaux](#) du présent Cahier des Charges.

C. Couleur des murs extérieurs (façades rue, façades jardin, pignons)

Le coloris d'origine des murs extérieurs ne peut être modifié que conformément aux règles décrites ci-dessous.

Toute modification doit faire l'objet d'une déclaration, avant toute réalisation, se reporter à l'article 7 et à l'[annexe n°1 : déclaration de travaux](#) du présent Cahier des Charges.

Les couleurs d'enduit doivent être conformes aux références figurant dans le tableau « RAL DESIGN ENDUIT DES MAISONS » en [annexe n°2 : références des couleurs](#).

Les couleurs adoptées doivent toujours préserver l'harmonie de la résidence. Ainsi il pourra être demandé, par exemple, que les couleurs de façade des maisons mitoyennes soient « compatibles ». Il est recommandé d'éviter la même couleur d'enduit sur deux maisons contiguës.

D. Toitures

1) Entretien et réfection

Les tuiles de couverture sont à l'origine des tuiles Double Romane en béton et d'aspect rugueux de marque REDLAND.

Leur teinte d'origine est rouge orangé pour les deux maisons consécutives de types Poterne et Echauguette de chaque côté des voies piétonnes situées sur le pourtour extérieur de la résidence ainsi que pour toutes les maisons de type Courtine. Toutes les tuiles des autres maisons sont brun rouge.

Au cas où un propriétaire serait amené à remplacer en totalité ou en partie sa toiture, ou à en créer une nouvelle, il ne pourra le faire qu'en utilisant des tuiles identiques ou semblables à celles d'origine, tant par la teinte que par l'aspect.

Les gouttières et descentes eaux pluviales (E.P.) sont de marque Nicoll ou similaire. Elles sont soit en PVC, soit en aluminium laqué, de teinte gris clair, sable, beige ou blanc. Le style des gouttières (demi-rondes) et des descentes (rondes) d'origine doit être conservé.

Toute rénovation de toiture (peinture et/ou changement de tuiles) doit faire l'objet d'une déclaration, avant toute réalisation, se reporter à l'article 7 et à l'[annexe n°1 : déclaration de travaux](#) du présent Cahier des Charges.

2) Toiture des extensions

Les toitures des bâtiments d'habitation devront présenter une simplicité de volume et une continuité dans la conception, sans excéder une pente supérieure à 30°, cette pente étant celle retenue pour chacun des bâtiments dans la conception initiale de l'ensemble immobilier.

Une extension horizontale sur jardin peut se faire par le prolongement d'un ou plusieurs pans de toiture existant ou par la création de nouveaux pans de toiture, se reporter à l'étude architecturale du Cabinet « La Villa », §A.1.1 « [Remparts](#) » et §B.1 « Le respect de l'Enceinte »

- Dans le premier cas, on pourra prolonger chaque pan de toiture soit en conservant la même pente soit en créant un pan, de même sens de pente mais d'inclinaison différente à partir du faîtage ou d'un point en cours de pente du toit existant. ([voir « Toitures des extensions » en annexe 3](#))
- Le deuxième cas concerne uniquement quelques maisons de type Poterne, Échauguette et Bretèche ([voir plan de la résidence](#)) disposant d'un terrain adjacent à leur pignon. Les nouveaux pans de toiture créés seront de pente identique aux pans du toit principal et la nouvelle ligne de faîte créée sera parallèle à celle du toit principal. ([voir « Toitures des extensions » en annexe 3](#)).
- Le troisième cas concerne uniquement les maisons de type Courtine qui ont la particularité de présenter une façade à deux niveaux sur jardin ne permettant pas une reprise de toiture. Il est possible de créer une extension sur cette partie de façade dont la toiture sera soit plate soit à très faible pente (< 12°), non accessible, végétalisée de préférence et dont l'[altimétrie](#) totale sera au maximum de 3m50 [acrotère](#) compris.

Les débords de toit en pignon sont interdits. Ils sont autorisés en sablière dans le même style que les débords de toit existants (cache moineau). Ils sont en bois peint couleur enduit ou blanc.

Il est fait obligation d'équiper toute toiture nouvelle, de gouttières et descentes eaux pluviales (E.P.) permettant la collecte des eaux de pluie avec raccordement au réseau E.P. existant.

Toute création de toiture nouvelle doit faire l'objet d'une déclaration, avant toute réalisation, se reporter à l'article 7 et à l'[annexe n°1 : déclaration de travaux](#) du présent Cahier des Charges.

E. Baies et autres ouvertures

Toute baie nouvelle ou remplacée, sera de format, d'aspect et de teinte identiques à l'une ou l'autre des baies existantes.

Pour rester dans l'esprit de la conception d'origine, il est recommandé d'éviter la même couleur de baie sur plus de deux maisons adjacentes.

1) Fenêtres et portes-fenêtres

1.1 Aspect, matériaux et formes

Les fenêtres (incluant les portes-fenêtres) doivent être en bois, comme d'origine, ou en aluminium, peintes selon les teintes autorisées par le présent Cahier des Charges et de même teinte que les volets ([voir Tableau 4 : références des couleurs de volets](#)).

Sont toutefois tolérées les fenêtres peintes en blanc.

Les fenêtres en PVC blanc sont également tolérées à l'exclusion de toute autre couleur.

Les tableaux des fenêtres (comme le tableau de la porte d'entrée) seront peints soit de la même teinte que l'enduit de la maison (ou une nuance plus claire) soit en blanc.

Toutes fenêtres nouvelles ou remplacées, devront respecter les règles suivantes :

- Côté rue elles seront de format, d'aspect et de teinte identiques à l'une ou l'autre des fenêtres existantes.
- Côté jardin elles devront s'harmoniser au mieux avec les fenêtres existantes et devront être constituées de vantaux plus hauts que larges également répartis sur toute la largeur de l'ouverture et être distantes des bords extérieurs droit et gauche de la maçonnerie d'au moins 40cm.

Voir les précisions dans le § « [Définition des termes et descriptifs correspondants](#) » en annexe n°3.

Sauf impossibilité technique, les volets existants seront maintenus y compris lors de la création d'une fenêtre nouvelle afin de conserver l'esprit et l'harmonie des façades qui a présidé à la conception de l'ensemble immobilier d'origine.

Dans la mesure du possible, on veillera à ce que les nouvelles baies respectent les mêmes principes d'alignement que les baies existantes (exemple « [Alignements des baies](#) » en annexe n°3).

La mise en œuvre de précadre suivant la technique d'origine est recommandée.

Toute rénovation ou création de fenêtre doit faire l'objet d'une déclaration, avant toute réalisation, se reporter à l'article 7 et à l'[annexe n°1 : déclaration de travaux](#) du présent Cahier des Charges.

1.2 Garde-corps

Pour les baies vitrées à [allège](#) basse, les [garde-corps](#) seront en bois peint de la même teinte que les volets ou que le tableau de la fenêtre, de dessin identique à celui existant (barreaudage vertical reposant sur lisse basse et main courante au sommet).

Toute rénovation de garde-corps doit faire l'objet d'une déclaration, avant toute réalisation, se reporter à l'article 7 et à l'[annexe n°1 : déclaration de travaux](#) du présent Cahier des Charges.

2) *Châssis de toitures (ou châssis de toit)*

La pose de châssis de toit, type VELUX, est autorisée sur les couvertures.

Leur implantation est obligatoirement en retrait des bords du toit (voir exemple de [Châssis de toit](#) en annexe n°3).

Deux modèles de châssis de toit sont à privilégier : 98x78 cm et 118x114 cm. Peut également être admis sur demande argumentée le modèle 134x98 cm, se renseigner auprès du Comité Syndical.

En cas de création de nouveaux châssis de toit, ceux-ci devront être alignés, sauf impossibilité technique, selon le même axe vertical que celui des fenêtres de la façade de la maison (cf. [Alignement des baies](#)) et selon le même axe horizontal que les baies en toiture des maisons voisines.

Toute rénovation ou création de châssis de toit doit faire l'objet d'une déclaration, avant toute réalisation, se reporter à l'article 7 et à l'[annexe n°1 : déclaration de travaux](#) du présent Cahier des Charges.

3) *Lucarnes rampantes (chiens couchés)*

La pose de lucarnes rampantes type chiens couchés est autorisée sur les couvertures, uniquement côté jardin, sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration, avant toute réalisation, se reporter à l'article 7 et à l'[annexe n°1 : déclaration de travaux](#) du présent Cahier des Charges.

Tout autre type de lucarne est interdit.

Leur implantation est obligatoirement en retrait des bords du toit ([voir définition en annexe n°3](#)).

La largeur cumulée des lucarnes rampantes ne devra pas excéder 1/3 de la largeur de la toiture.

Le matériau de couverture sera identique à celui de la toiture principale conformément à l'article 8 / D) « Toitures ».

Les lucarnes rampantes créées devront être alignées, sauf impossibilité technique, selon le même axe vertical que celui des fenêtres de la façade de la maison (cf. [Alignement des baies](#)) et selon le même axe horizontal que les baies en toiture des maisons voisines.

4) *Volets*

Volets battants

Les volets battants doivent être en bois plein ou en aluminium avec barres et écharpes peints selon les teintes autorisées par le présent Cahier des Charges (voir Tableau « RAL VOLETS » en [annexe n°2 : références des couleurs](#)).

Pour rester dans l'esprit de la conception d'origine, il est recommandé d'éviter la même couleur de volets sur plus de deux maisons adjacentes.

Côté rue, il est obligatoire de toujours conserver les volets battants.

Côté jardin, les volets existants seront maintenus sauf impossibilité technique lors de la création d'une extension ou lors de la création d'une fenêtre nouvelle.

Les volets en PVC sont interdits. Seules les maisons « Courtine » peuvent conserver leur particularité d'origine : volets en PVC blancs pliants sur les fenêtres étroites déjà équipées de tels modèles.

Toute rénovation ou changement de volets doit faire l'objet d'une déclaration, avant toute réalisation, se reporter à l'article 7 et à l'[annexe n°1 : déclaration de travaux](#) du présent Cahier des Charges.

Ces volets pliants en PVC peuvent être remplacés par des volets roulant tels que définis ci-dessous :

Volets roulants

Les volets roulants sont admis sur les fenêtres ou porte-fenêtre sur les façades des maisons côté jardin et côté rue. Les volets battants seront obligatoirement conservés.

L'ensemble des éléments constitutifs des volets roulants (coffre, tablier, coulisses, lambrequin) seront de la même couleur que le tableau de la fenêtre ou que l'enduit de la maison. La référence précise de la couleur sera validée lors de la remise du dossier au Comité Syndical pour accord.

Pour la couleur des volets roulants installés sur les vérandas se reporter au § correspondant.

Toute installation de volets roulants doit faire l'objet d'une déclaration, avant toute réalisation, se reporter à l'article 7 et à l'[annexe n°1 : déclaration de travaux](#) du présent Cahier des Charges. (Voir exemples de « [volets roulants](#) » en annexe n°3)

Volets roulants coté jardin :

- Les volets roulants devront être positionnés à l'intérieur des tableaux de fenêtre sans débordement.
- Le caisson (ou coffre) devra être le plus dissimulé possible, il pourra être encastré dans la structure du bâti ou encore caché par un [lambrequin](#).

Volets roulants coté rue :

- Les volets roulants devront être positionnés à l'intérieur des tableaux de fenêtre sans débordement. La pose en applique est interdite.
- Le caisson (ou coffre) devra être de dimension réduite, le plus discret possible. Trop visibles, les coffres de forme ronde (demi- rond) sont interdits. Les caissons pourront être dissimulés par un lambrequin de style sobre ou encore encastrés dans la structure du bâti.
- Sur l'ensemble des fenêtres de la façade, tous les volets roulants auront le même type de caisson, le même mode d'installation et la même couleur.
- Seuls les volets roulants en aluminium sont autorisés côté rue.

5) Portes d'entrée

L'habillage extérieur des portes d'entrée doit être en bois ou en métal, de style traditionnel (classique) et en cohérence avec le bâti.

Le PVC est interdit.

On privilégiera les déclinaisons de la porte d'origine. Sont également envisageables les portes d'entrée contemporaines qui reprennent les principes du style traditionnel décrits ci-dessous.

Les portes d'entrée devront comporter des motifs simples moulurés (pleins ou ajourés) de forme carrées ou rectangulaires (2 à 10 moulures) et présentant une symétrie par rapport à l'axe central vertical..

Un ou plusieurs de ces motifs pourront être vitrés à la condition qu'ils soient de petite dimension (aucun d'entre eux ne doit avoir une surface supérieure à 15 % de la surface de la porte) et que l'ensemble du vitrage de la porte n'excède pas le quart de sa surface totale. Les parties vitrées seront incolores ou translucides sans grille ni sérigraphie. Le vitrage de la partie supérieure peut également être en forme de demi-lune (arrondi vers le haut) uniquement. (Voir exemples de [portes d'entrée](#) en Annexe n°3)

Les portes d'entrée seront de la même couleur que les volets et devront respecter les teintes autorisées par le présent Cahier des Charges (voir [Tableau 4 : références des couleurs de volets](#)). La référence précise de la couleur sera validée lors de la remise du dossier au Comité Syndical pour accord. Les couleurs blanche et imitation bois sont interdites.

Le tableau de la porte (comme le tableau des fenêtres) sera peint soit de la même teinte que l'enduit de la maison soit en blanc.

Toute rénovation de porte d'entrée doit faire l'objet d'une déclaration, avant toute réalisation, se reporter à l'article 7 et à [annexe n°1 : déclaration de travaux](#) du présent Cahier des Charges.

6) Portes de garage

Les portes de garage doivent être en bois, en aluminium ou en acier galvanisé.

Elles doivent être de couleur similaire à celle du crépi, ou blanche, ou de la même couleur que les volets (voir [Tableau 4 : références des couleurs de volets](#)). Dans ce dernier cas, il est impératif de s'assurer que les couleurs soient parfaitement identiques (même RAL), objectif plus facile à atteindre en optant pour les mêmes matériaux.

Les portes de garage en PVC blanc peuvent toutefois être tolérées sur demande argumentée.

Seules les portes d'aspect mat ou satiné sont autorisées.

Prévus à l'origine pour se prémunir d'un aspect lisse et brillant inapproprié au style de notre résidence, les motifs de la porte devront être simples et discrets :

- En étant conformes aux motifs d'origine (rainurages verticaux),
- En présentant un rainurage horizontal dont le nombre de rainures est compris entre 7 et 15,
- En évoquant, éventuellement, ceux de la porte d'entrée.

De par leur simplicité d'aspect, les rainurages seront à privilégier (voir exemples de « [Portes de garage](#) » en annexe n°3).

Dans un souci d'harmonie, il est demandé d'adopter un modèle identique pour les deux portes de deux garages adjacents.

Les portes « piétonnes » intégrées sont tolérées sous réserve d'une intégration très discrète au sein de l'ensemble. Les vitrages sont interdits.

Les caractéristiques de la porte ainsi que la référence RAL de la couleur et l'avis des voisins doit faire l'objet d'une déclaration, avant toute réalisation, se reporter à l'article 7 et à l'[annexe n°1 : déclaration de travaux](#) du présent Cahier des Charges.

F. Murs séparatifs et toitures de maisons mitoyennes

Les murs séparatifs de deux maisons mitoyennes sont constitués, dans la majorité des cas, par une paroi unique établie sur la ligne séparative et s'appuyant sur une semelle commune aux deux maisons. Ces murs sont dits mitoyens. Il en résulte une contrainte d'ordre technique imposant une répartition équilibrée des charges entre les deux maisons mitoyennes.

Toute intervention sur un mur mitoyen peut entraîner des conséquences majeures sur l'habitation. Il sera demandé lors de la déclaration de travaux au Comité Syndical l'accord du voisin mitoyen ainsi qu'une étude technique faite par un spécialiste.

Les toitures des maisons mitoyennes sont établies en continuité, sauf s'il y a une différence de niveau. Leurs éléments ne sont pas communs entre deux propriétaires voisins, sauf pour la partie du toit passant sur le mur mitoyen.

ART.9 : Règles spécifiques concernant les extensions

A. Règles concernant l'implantation des extensions

Le présent article ne concerne pas les constructions annexes régies par l'article 10 du présent Cahier des Charges : « Règles concernant les constructions annexes »

Outre les dispositions concernant les toitures (cf. article 8 / D / 2 : « Toiture des extensions » du présent Cahier des Charges), la réalisation des extensions est régie par les présentes dispositions.

Nonobstant le fait que toute extension devra être réalisée en conformité avec le document d'urbanisme en vigueur, et, si besoin, avec la production des autorisations administratives nécessaires, toute extension doit être soumise à autorisation, avant toute réalisation, selon la procédure décrite à l'article 7 et dans l'[annexe n°1 : déclaration de travaux](#) du présent Cahier des Charges.

Des exemples de principe d'extensions volumétriques sont consultables dans l'étude architecturale du Cabinet « La Villa », se rapprocher du Comité Syndical. Toute extension devra respecter le principe du [crénelage](#) décrit dans ce

rapport au §A.1 .1 ainsi qu'au §B.2. Ces retraits d'alignement, en masquant la vue sur les maisons voisines, préservent l'intimité de chacun.

Toute installation en infrastructure (fouilles) de l'un des lots se fait sous la responsabilité du propriétaire qui doit s'assurer, auprès de son constructeur, du respect de toutes les normes de construction.

De manière générale, tout projet d'extension sera tenu de respecter:

- L'article 6 : « Règles d'harmonie » du présent Cahier des Charges,
- L'article 8 / A : « Aspect extérieur et harmonie architecturale et paysagère » du présent Cahier des Charges,
- L'article 9 / 2) : « Emprise au sol de la construction » du présent Cahier des Charges.

1) Implantation des extensions sur la parcelle

Afin de ne pas porter atteinte aux règles d'harmonie de l'ensemble immobilier, sont exclusivement admises, sur l'emprise foncière des jardins arrière, les extensions horizontales des constructions existantes, notamment celles nécessitant une reprise de toiture sans modification de l'altimétrie du faîtage et répondant aux exigences de l'article 8 / D du présent Cahier des Charges. (voir annexe n°3).

En conséquence, aucune extension n'est autorisée entre la construction principale et la rue.

Les constructions peuvent s'implanter :

- Si le mur est aveugle, sur les limite(s) séparative(s),
- Si le mur comporte des ouvertures ou des matériaux transparents, en retrait à trois mètres cinquante (3,50 mètres) minimum.

2) Emprise au sol de la construction

L'emprise au sol maximale est fixée à 150 m², non compris les garages, abris de jardin et abris bois (voir définition « Emprise en annexe n°3).

B. Règles spécifiques complémentaires concernant les vérandas

Une véranda est une construction « démontable », s'appuyant sur une façade de la construction principale sans en modifier sa structure, située dans l'emprise foncière de la propriété et constituée principalement de matériaux transparents.

À noter : sera considérée comme extension une véranda ouverte sur la construction principale, c'est-à-dire avec suppression des ouvertures et ou des murs initiaux de la façade sur lesquels elle s'appuie.

Toute véranda doit respecter les règles d'urbanisme en vigueur à Voisins-le-Bretonneux.

Sont autorisées les vérandas uniquement sur l'emprise des jardins arrières, au droit de chaque pavillon. Elles devront respecter les dispositions du Cahier des Charges et faire, avant toute réalisation, l'objet d'une déclaration de travaux dans les conditions précisées à l'article 7 et à l'annexe n°1 : déclaration de travaux du présent Cahier des Charges.

Il y a lieu de respecter :

- L'article 6 « Règles d'harmonie » du présent Cahier des Charges,
- L'article 8 / A « Aspect extérieur et harmonie architecturale et paysagère » du présent Cahier des Charges,

Les règles d'implantation des extensions de l'article 9 / A du présent Cahier des Charges s'appliquent également aux vérandas.

1) Matériaux et teintes

Le choix des matériaux et des teintes devra s'harmoniser avec la construction principale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre devront permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les vérandas seront réalisées soit en métal, soit en bois. Le PVC peut être toléré sur demande argumentée.

Tout autre matériau est interdit.

Les teintes autorisées sont :

- Pour le métal : teinte en harmonie avec celles de la maison (selon [annexe n°2 : références des couleurs](#)) ou laqué blanc,
- Pour le bois : vernis, lasuré, laqué blanc ou teinte en harmonie avec les volets (selon [annexe n°2 : références des couleurs](#)),
- Pour le PVC : seul le blanc est autorisé.

Sont interdites les vérandas en métal imitation bois.

La partie vitrée pourra reposer sur un socle maçonné enduit de même ton que celui de la maison d'une hauteur maximum de 0,50 m ou réalisé en briques.

2) Toiture

La toiture sera en verre ou équivalent avec ou sans panneaux isolants.

Sont interdits, les matériaux précaires tels que les plaques ondulées translucides.

3) Volets

Les volets roulants sur les vérandas conformes à l'article 8 / E / 1.4 sont admis.

Ils seront de couleur blanche ou en harmonie avec l'enduit de la maison ou avec celle de l'armature (voir références RAL en [annexe n°2 : références des couleurs](#)).

Le caisson (ou coffre) devra être le plus dissimulé possible, il est recommandé de l'intégrer à la structure de la véranda.

4) Mur sur voie piétonne

Si l'implantation de la véranda nécessite la construction d'un mur en limite séparative sur la voie piétonne adjacente, celui-ci appartient en pleine propriété au propriétaire. Cette édification sera soumise à déclaration, avant toute réalisation, se reporter à l'article 7 et à l'[annexe n°1 : déclaration de travaux](#) du présent Cahier des Charges.

ART.10 : Règles concernant les constructions annexes

Les constructions annexes dont la liste est la suivante :

- Abris de jardin,
- Abris bois,

peuvent être édifiées sur les terrains, sous réserve d'être conformes aux règles d'urbanisme en vigueur à Voisins-le-Bretonneux.

Les constructions annexes peuvent être en bois ou en maçonnerie enduite de même ton que l'enduit de la maison.

Tout autre matériau est interdit.

Leur emprise au sol ne doit pas excéder dix mètres carrés (10 m²) et deux mètres cinquante (2,50 m) de hauteur.

Les constructions annexes seront implantées :

- De préférence en fond de parcelle,
- Adossées aux lattis de bois ou aux murs séparatifs sans en dépasser la hauteur,
- Accolées à la construction principale et de préférence recouvertes du même matériau et de même teinte que la construction principale.

Toute édification d'annexe doit faire l'objet d'une déclaration, avant toute réalisation, se reporter à l'article 7 et à l'[annexe n°1 : déclaration de travaux](#) du présent Cahier des Charges. Les autorisations nécessaires, au titre du code de l'urbanisme, devront être sollicitées si besoin en parallèle.

ART.11 : Eaux de ruissellement

Aucune modification ne pourra être apportée au modelé du terrain et ce afin de pas mettre en échec les conditions permettant le ruissellement.

ART.12 : Réseaux

Les propriétaires ne pourront apporter la moindre modification aux différents réseaux installés dans l'ensemble immobilier. Ils sont tenus de laisser libre accès aux compteurs et aux regards en cas d'interventions programmées.

Il est rappelé spécialement que certaines parcelles sont concernées par les réseaux indiqués ci-dessus sous le titre "SERVITUDES", à savoir les lots numéros 1, 2 et 3 (numéros de maison : 1, 3 et 5).

ART.13 : Antennes

Les antennes de réception satellite sont autorisées sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration, avant toute réalisation, se reporter à l'article 7 et à l'[annexe n°1 : déclaration de travaux](#) du présent Cahier des Charges et d'être en conformité avec les règles précisées ci-dessous.

Sauf impossibilité de réception, elles seront placées à l'intérieur des combles non aménagés ou à l'arrière des maisons de la façon la moins visible possible des lieux publics et des voisins.

Il est préconisé de favoriser les antennes de petite taille, celles-ci pouvant être peintes dans une couleur en harmonie avec l'arrière-plan de sa situation, les paraboles « transparentes » ou tout autre antenne de réception satellite de nature à se fondre au mieux dans l'environnement où elle sera placée.

ART.14 : Dispositifs destinés à l'utilisation des énergies renouvelables

Les modules destinés à améliorer le confort thermique de la maison ou à la production d'énergie renouvelable (Panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, pompes à chaleur,...) sont autorisés sous réserve d'être conformes aux règles d'urbanisme en vigueur à Voisins-le-Bretonneux et d'avoir fait l'objet d'une déclaration, avant toute réalisation, se reporter à l'article 7 et à l'[annexe n°1 : déclaration de travaux](#) du présent Cahier des Charges.

Ils seront posés de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique et ne pas générer de nuisance pour le voisinage. Ces dispositifs seront placés à l'arrière des maisons et devront s'intégrer le mieux possible dans le paysage ou dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Dispositions particulières concernant les panneaux solaires :

Les demandes seront examinées au cas par cas.

Leur implantation devra s'intégrer le mieux possible dans le paysage ou dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Leur installation est exclue sur les toitures basses côté Chemin de Ronde (ex : garages des maisons de type Arbalète ou Courtine)

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la toiture de la construction de façon à ne pas modifier son apparence. Les panneaux solaires doivent être insérés dans l'épaisseur de la couverture. Ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture selon un ensemble carré ou rectangulaire laissant une marge de toiture sur son pourtour.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX CLÔTURES ET JARDINS

ART.15 : Règles concernant les clôtures

Les clôtures font partie intégrante du paysage urbain. Elles doivent être conformes dans leur composition et leur cohérence aux règles d'urbanisme en vigueur à Voisins-le-Bretonneux et faire l'objet des autorisations nécessaires en dehors de l'application du présent Cahier des Charges.

À Château-Village, les clôtures ont des caractéristiques propres définies dès l'origine par le constructeur et elles participent à la cohérence de l'ensemble bâti :

- Les haies vives doivent être privilégiées, le végétal devant rester dominant dans le paysage pour se fondre dans la forêt environnante.
- La symétrie des clôtures doit être respectée dans la mesure du possible particulièrement pour les clôtures en bordure des voies piétonnes.

Toute création ou modification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration, avant toute réalisation, se reporter à l'article 7 et à l'[annexe n°1 : déclaration de travaux](#) du présent Cahier des Charges.

L'usage de tout matériau autre que ceux décrits ci-dessous est interdit.

A. Catégories de clôtures

On distingue différents types de clôtures dans la résidence.

1) Clôtures sur rue :

1.1 Maisons de type Arbalète situées aux quatre angles de la résidence :

Sur les placettes : elles sont constituées d'un muret de maçonnerie enduit de même ton que celui de la maison, couronné d'un rang de briques d'une hauteur totale comprise entre quatre-vingts centimètres (80cm) et un mètre vingt (1m20).

Sur la rue : elles sont constituées d'un mur de maçonnerie enduit de même ton que celui de la maison, couronné d'un rang de briques d'une hauteur maximale d'un mètre quatre-vingts (1,80 m).

1.2 Autres types de maisons possédant une clôture donnant sur la rue :

Elles sont constituées d'un mur de maçonnerie enduit de même ton que celui de la maison, couronné d'un rang de briques d'une hauteur maximale d'un mètre quatre-vingts (1,80 m).

Toute réfection de ces murs ou murets devra respecter ces caractéristiques.

2) Clôtures sur voies piétonnes :

Elles sont constituées de trois panneaux en lattis de bois (un mètre quatre-vingts (1,80 m) x un mètre quatre-vingts (1,80 m)) en continuité du mur de la maison prolongés d'une haie vive.

Le prolongement par des lattis de bois peut toutefois être toléré sur demande argumentée.

Les trois panneaux en lattis de bois peuvent être remplacés par un mur en maçonnerie enduit de même ton que celui de la maison, couronné d'un rang de briques d'une hauteur maximale d'un mètre quatre-vingts (1,80 m).

La haie vive d'une hauteur maximale de deux mètres (2 m) et plantée à cinquante centimètres (50cm) de la limite séparative peut être accompagnée d'un grillage métallique qui doit être dissimulé dans la végétation et ne pas dépasser une hauteur d'un mètre cinquante (1m50).

3) Clôtures séparant les parcelles privatives :

Comme figurant au plan masse/clôtures de la résidence consultable auprès de l'ASL, elles sont constituées de trois panneaux en lattis de bois (un mètre quatre-vingts (1,80 m) x un mètre quatre-vingts (1,80 m)) en continuité du mur de la maison pouvant être prolongés d'une haie vive.

Les trois panneaux en lattis de bois peuvent être remplacés par un mur en maçonnerie enduit de même ton que celui de la maison, couronné d'un rang de briques d'une hauteur maximale d'un mètre quatre-vingts (1,80 m).

La haie vive d'une hauteur maximale de deux mètres (2,00 m) peut être accompagnée d'un grillage métallique qui doit être dissimulé dans la végétation et ne pas dépasser une hauteur d'un mètre cinquante (1m50).

Cette haie vive peut également être doublée d'un muret de quatre-vingts centimètres (80 cm) de haut maximum.

4) Clôtures en fond de parcelle :

Elles sont constituées uniquement d'une haie vive de deux mètres (2,00 m) maximum de hauteur. Un grillage métallique d'un mètre cinquante (1,50 m) maximum est autorisé, dissimulé dans la végétation.

B. Mitoyenneté

Les trois panneaux de lattis de bois d'origine compris dans une clôture séparant deux parcelles privatives sont mitoyens.

Lorsque les clôtures sont placées en deçà de la limite séparative, elles appartiennent au propriétaire de la parcelle.

Deux propriétaires voisins peuvent, d'un commun accord et après en-avoir convenu par écrit, établir sur la ligne séparative des ouvrages de clôture qui demeureront alors sous le régime de mitoyenneté.

Les clôtures en fond de parcelle ainsi que les murs et murets en façade sur rue ou placette, tous implantés à l'intérieur des parties privatives, ne relèvent jamais de la mitoyenneté.

C. Portillons

La pose de portillons sur les placettes est autorisée. Ils seront en bois ou en métal de même couleur que les volets ou que l'enduit de la maison. Ils ne devront pas dépasser la hauteur des murets adjacents.

La création de portillons d'accès aux jardins sur voie piétonne ou en fond de parcelle est autorisée. Ceux-ci ne devront pas excéder un mètre (1,00 m) de largeur et un mètre quatre-vingts (1,80m) de hauteur. Ils seront en bois ou en métal de ton s'harmonisant avec l'environnement végétal.

Toute création de portillons sur placette, voie piétonne ou en fond de parcelle doit faire l'objet d'une déclaration, avant toute réalisation, se reporter à l'article 7 et à l'[annexe n°1 : déclaration de travaux](#) du présent Cahier des Charges.

La création de portillons d'accès aux jardins dans les murets bordant le Chemin de Ronde (Arbalète) peut être autorisée, avant toute réalisation, sur dossier selon la procédure décrite à l'article 7. Ceux-ci ne devront pas excéder un mètre (1,00 m) de largeur et devront être surmontés d'une arche décorative de même forme que celles déjà existantes. Ils seront en bois ou en métal de même couleur que les volets de la maison. (voir [exemple en annexe n°3](#))

ART.16 : Arbres, plantations (espaces communs : entretien, obligation de remplacement des arbres et arbustes)

A. Espaces privés :

Ils comprennent les jardins privatifs et les espaces végétalisés compris dans l'[emprise foncière](#) de la propriété.

Ils sont à la charge des propriétaires qui peuvent ajouter ou supprimer des arbres ou arbustes, sous réserve de respecter les dispositions de l'article 671 du Code Civil et en respectant le coefficient d'espaces végétalisés minimum en vigueur dans la zone d'urbanisme de Château-Village (annexe du PLUI en vigueur à Voisins-Le-Bretonneux).

Tout arbre ou arbuste qui mesure ou mesurera plus de 2 m doit être planté à une distance minimale de 2 mètre des limites séparatives. Pour les plantations mesurant moins de 2 m, cette distance est de 0,5 m sauf en cas de mitoyenneté (voir article 15 « Règles concernant les clôtures »).

L'entretien des plantations est décrit à l'article 18 / A « Entretien des espaces verts ».

B. Espaces communs :

Ils comprennent l'ensemble des espaces verts non privatifs comme figurant au plan masse de la résidence consultable auprès de l'ASL – ils sont sous la responsabilité de l'ASL.

Le végétal devant rester dominant dans le paysage pour se fondre dans la forêt environnante, tout arbre ou arbuste doit être conservé ou remplacé-en se référant aux recommandations en vigueur à Voisins-Le-Bretonneux (annexe du PLUI) et avec l'accord du Comité Syndical.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX RELATIONS ENTRE VOISINS

ART.17 : Règles de bon voisinage

A. Bruit

L'usage des appareils générateurs de sons n'est admis que dans la mesure où cet usage ne gêne pas les voisins, se référer à l'arrêté préfectoral en vigueur.

Bruit d'activités privées :

Pour information, l'arrêté préfectoral du 11 décembre 2012 consultable sur le site de la Mairie a réglementé les plages horaires pendant lesquelles le bruit des machines de jardinage et bricolage est toléré, à savoir :

- semaine : de 8 h 30 à 12 h et de 14 h à 19 h 30
- samedi : de 9 h à 12 h et de 15 h à 19 h
- dimanche et jours fériés : de 10 h à 12 h

Bruit d'activités professionnelles

Sur la base de cet arrêté préfectoral, les travaux bruyants susceptibles de causer une gêne pour le voisinage et exécutés par des entreprises publiques ou privées sont autorisés le samedi de 9h à 19h et interdits les dimanches et jours fériés à l'exception des interventions urgentes pour le maintien de la sécurité.

B. Lessive

Il est interdit d'étendre du linge, notamment aux fenêtres.

Le séchage est cependant toléré à l'arrière des jardins dans les parties discrètes.

C. Animaux

La divagation des animaux est interdite. Les chiens seront obligatoirement tenus en laisse sur les parties à usage collectif.

D. Affichage et publicité

Tout affichage et toute publicité sont formellement interdits à l'exception de l'apposition du numéro de la propriété suivant l'usage.

L'apposition d'une plaque professionnelle est également autorisée sur demande au Président de l'Association Syndicale Libre.

Sont tolérés les panneaux temporaires indiquant qu'une maison est en travaux, à vendre ou à louer. Tout autre type de panneaux est interdit

E. Boîtes aux lettres

Elles sont regroupées et implantées sur la voie publique étant la propriété des services publics compétents. Elles ne pourront être remplacées que par le modèle approuvé par ces mêmes services ou à défaut par l'Association Syndicale Libre.

F. Poubelles

Conformément aux prescriptions de la Mairie de Voisins-Le-Bretonneux, les ordures ménagères doivent obligatoirement être déposées dans les conteneurs personnels, propriété des services publics compétents.

Les conteneurs, les sacs de collecte de déchets végétaux ainsi que les encombrants doivent être sortis la veille du jour de la collecte après 18h.

De même une fois la collecte assurée, les bacs doivent être rangés hors de la vue des riverains (garages ou jardins). En aucun cas les conteneurs ne doivent rester visibles sur le domaine public.

G. Pompes de relevage

Les eaux usées de la résidence sont collectées dans un réseau qui se déverse en contrebas dans une fosse commune, deux pompes de relevage fonctionnent en alternance quotidiennement pour vider cette fosse et évacuer les déchets vers le réseau public des égouts.

Afin d'en préserver le bon fonctionnement, il est demandé de ne pas déverser de graisses, de déchets managers, de peintures, de solvants, d'objets, de lingettes, etc. dans les conduits d'évacuation des eaux usées (évier, lavabos, toilettes, ...). Tous ces déchets sont susceptibles d'encombrer les canalisations et de provoquer des dégâts sur les pompes.

H. Voie, places et allées piétonnes

La résidence est desservie par une voie privée (à circulation publique) affectée à perpétuité à la circulation des véhicules et des piétons ainsi que par quatre allées piétonnes.

Des placettes sont réparties aux quatre coins de la résidence ainsi qu'au sortir des allées piétonnes (voir [plan de la résidence](#) en annexe n°3).

Y sont interdits tous dépôts de matériaux, marchandises, détritiques ou objets quelconques à l'exception des encombrants selon calendrier des services publics.

Leur entretien est à la charge de l'Association Syndicale comme il est dit à l'article 20 « Charges d'entretien des équipements communs » du présent Cahier des Charges, à l'exclusion toutefois de la partie végétalisée située hors emprise des espaces communs dont l'entretien sera assuré par les propriétaires concernés (voir zones en vert sur le schéma « [Emprises foncières](#) » en annexe n°3).

I. Stationnement individuel et collectif

Le Chemin de Ronde étant une voie privée ouverte à la circulation du public, il relève de la législation du code de la route, le stationnement sur les trottoirs est par conséquent interdit.

Le stationnement sur les places et placettes de tout véhicule automobile ou 2 roues est toléré sous réserve de ne pas gêner le passage des piétons, la circulation et le ramassage des ordures ménagères.

Par ailleurs, la circulation et le stationnement de tout véhicule motorisé sont interdits sur les voies piétonnes.

ART.18 : Entretien

L'entretien des espaces verts, des bâtis ainsi que des annexes situées sur la parcelle sont à la charge des propriétaires.

A. Entretien des espaces verts

Tout propriétaire d'une maison individuelle devra arroser et tondre le jardin. Les haies devront être taillées régulièrement, au minimum, deux fois par an aux époques d'usage ainsi que les branches des arbres et arbustes dépassant la limite séparative.

L'aménagement des jardins potagers est interdit, sauf dans les jardins clos et sur une surface ne pouvant excéder le dixième de la superficie totale de la parcelle.

En cas de violation de l'obligation d'entretien par le propriétaire d'une maison individuelle, l'Association Syndicale Libre pourra assurer elle-même après un rappel à l'ordre, cette obligation en mettant à la charge du propriétaire tous les frais engagés.

B. Entretien des façades, murs et murets

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

Le ravalement des façades, murs et murets, compris dans l'emprise foncière de la propriété, à la charge des propriétaires, devra être effectué au moins tous les dix ans.

Les façades visibles de la voie publique doivent garder leur intégrité d'origine exempte de tout percement ou dispositif mural.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX ÉQUIPEMENTS COMMUNS

ART.19 : Énumération et propriété des équipements communs

Sont à l'usage des divers propriétaires de l'ensemble immobilier les éléments d'équipements présents sur les unités foncières non privatives :

- Les voies de desserte, ensemble sol, chaussée, trottoirs et éclairage public,
- Les espaces verts non privatifs ou libres, avec leurs aménagements et mobiliers urbains éventuels (arches, bancs, poubelles, ...)
- Les équipements des réseaux, canalisations et ouvrages servant à la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité et de la télédistribution (téléphone, câble, fibre) jusqu'aux branchements ou compteurs de chaque lot privatif et qui ne sont pas la propriété des distributeurs,
- Les canalisations d'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales à partir des regards de branchement à la sortie de chaque lot privatif,
- La station de refoulement des eaux usées.

L'ASL est propriétaire des équipements communs ci-dessus énumérés.

ART.20 : Charge d'entretien des équipements communs

La charge d'entretenir, de réparer, voire de renouveler les équipements communs incombe aux propriétaires.

L'Association Syndicale Libre assume cette charge et la répartit entre les propriétaires.

L'entretien des espaces verts communs est sous la responsabilité de l'ASL qui en confie la gestion au prestataire désigné.

La répartition de cette charge est faite :

- Entre tous les propriétaires,
- Au prorata de la surface habitable initiale de chaque construction,
- Sans qu'il y ait lieu de prendre en considération des différences de volume construit ou d'usage de la construction, ou de la surface des parcelles,
- Non plus que le fait que certaines voies ne soient en fait utilisées que par certains propriétaires.

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 charge correspondant. Cette disposition s'applique notamment aux dégradations consécutives à l'exécution de travaux engagés par un propriétaire.

ART.21 : Cession éventuelle à une collectivité publique

Nul propriétaire ne pourra s'opposer à l'incorporation de tout ou partie des voies ou réseaux au cas où elle serait réalisée dans le domaine public. Les propriétaires seront tenus de céder gratuitement l'assiette foncière des voies à première requête de la collectivité intéressée. L'acte constatant cette cession sera valablement passé au nom des propriétaires par le Président de l'Association Syndicale qui sera statutairement investi des pouvoirs nécessaires à cet effet.

La cession de voies ou réseaux à une collectivité peut être subordonnée à l'engagement de se conformer aux règles de l'Association Syndicale Libre pour leur gestion et leur utilisation et notamment à l'engagement de ne pas revendre ces espaces à une personne privée sans exiger que les servitudes dont ils seront frappés soient respectées.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX SUBDIVISIONS ET RÉUNIONS DE PARCELLES

ART.22 : Subdivision de parcelles

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

ART.23 : Réunion de parcelles

La réunion de deux ou plusieurs parcelles dans la même main est libre et peut être réalisée dans le respect des procédures légales.

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

Par ailleurs, les propriétaires de lots contigus auront la possibilité de déplacer, d'un commun accord, la limite séparative de leurs lots respectifs, à condition d'obtenir les autorisations administratives éventuellement nécessaires et sans qu'il y ait modification de la répartition des charges.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX SERVITUDES ET OBLIGATIONS

ART.24 : Servitudes imposées à chaque parcelle

À titre de servitudes réciproques, chaque fonds supportera ou profitera à titre actif ou passif des servitudes de vues, de distance, de [prospects](#), de [cours communes](#), de [tour d'échelle](#), d'issues, d'égouts, d'alimentation, nécessaires ou utiles à la réalisation des constructions du groupe d'habitations ou à leur entretien.

Notamment les propriétaires de chaque lot devront respecter les vues des fenêtres et assimilées placées à des distances des lignes séparatives inférieures aux distances légales ou réglementaires. (telles que décrites à l'article 9 / A / 1) du présent Cahier des Charges)

Chaque lot devra souffrir les servitudes de passage, d'entretien, de réfection et d'extension de tous les réseaux souterrains (eau potable, usée, pluviale, électricité, gaz, téléphone, câble et fibre, etc..., ladite énumération n'étant pas limitative) qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds et les servitudes d'implantation d'ouvrages nécessaires à la réalisation desdits réseaux. En conséquence, tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre accès au personnel des services gestionnaires de chacun de ces réseaux et branchements et ne pourra jamais s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour une vérification ou une réparation.

ART.25 : Obligation de contracter assurance

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance Responsabilité Civile couvrant notamment les risques d'incendie pour les bâtiments construits sur leur parcelle.

La police d'assurance devra couvrir en outre les dégradations aux éléments et équipements communs.

En cas d'incendie, le projet de reconstruction devra être soumis à l'accord préalable de l'Association Syndicale Libre.

ART.26 : Impôts

Les propriétaires paieront les impôts et contributions de toutes natures afférents aux immeubles acquis par eux, à compter du jour de leur entrée en jouissance.

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS AFFÉRENTES À LA FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES ET À SES MODIFICATIONS

ART.27 : Caractère des règles posées par le présent Cahier des Charges

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

Leur respect est assuré par l'Association Syndicale Libre et son Comité Syndical.

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

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

ART.28 : Modification du présent acte

Les règles posées par le présent Cahier des Charges ne peuvent être modifiées que par voie de décision de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale Libre selon les modalités précisées dans ses statuts.

Annexes du Cahier des Charges Château-Village

- Annexe n°1 : DÉCLARATION DE TRAVAUX
- Annexe n°2 : RÉFÉRENCES DES COULEURS
- Annexe n° 3 : DÉFINITION DES TERMES ET DESCRIPTIFS CORRESPONDANTS
- Annexe n°4 : PLAN PARCELLAIRE
- Annexe N°5 : PLAN DE DIVISION
- Annexe N°6 : PLAN D'EMPRISE ET DE SERVITUDES
- Annexe N°7 : PLAN D'IMPLANTATION

Annexe n°1 : DÉCLARATION DE TRAVAUX

Les éléments du dossier à fournir dépendent de la nature des travaux (voir Tableau 2 et 3 ci-dessous). N'hésitez pas à consulter le Comité Syndical même avec un dossier partiel.

Si le passage en Assemblée Générale statutaire est requis, les travaux doivent faire l'objet d'une demande formelle auprès de l'ASL, avant le 30 novembre de chaque année pour un passage en AGO. Sur demande du propriétaire et à ses frais, un passage en AGE est également possible.

Le Comité Syndical peut mettre à disposition des demandeurs des **fiches techniques** pour les travaux envisagés.

Types de travaux	Catégorie
<ul style="list-style-type: none"> ○ Extension de l'habitation principale ○ Création d'une véranda ○ Augmentation de la surface des annexes contiguës (garages,...) ○ Transformations structurelles (changement de pente de toit, lucarne rampante, toiture plate, etc.) 	1
<ul style="list-style-type: none"> ○ Dispositifs d'énergie renouvelable (ex: panneaux photovoltaïques), ○ Appareils de traitement de l'air ○ Antenne parabolique, ○ etc... 	2
<ul style="list-style-type: none"> ○ Pose de châssis de toit (ex: Velux,...), 	3
<ul style="list-style-type: none"> ○ Ravalement, peintures, ○ Réfection de toitures (changement de tuiles ou peinture), ○ Modification de clôtures, ○ Modification de baies : porte d'entrée, porte de garage, fenêtres, volets, ○ Création d'un mur sur voie piétonne, pose d'un portillon sur rue, etc... 	4
<ul style="list-style-type: none"> ○ Construction d'annexes : abris de jardin, abris à bois, barbecue, etc... 	5

Tableau 2 : Catégories de demandes de travaux

Éléments de dossier à fournir au Comité syndical	1	2	3	4	5
<ul style="list-style-type: none"> - Descriptif détaillé des travaux envisagés contenant tout élément prouvant la conformité au Cahier des Charges de la résidence (dimensions, références couleur RAL, matériaux, référence commerciale, photo catalogue,...) - Dossier détaillé des caractéristiques techniques du projet prouvant son optimisation dans le but de réduire la gêne ou le risque vis-à-vis du voisinage (pour les catégories 1 et 2) 	x	x	x	x	x
Une représentation de l'aspect extérieur de la construction faisant apparaître les modifications envisagées (état avant et après modification). <u>Nota</u> : Ce document graphique permet d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement. Ce peut être un photo montage.	x	x	x	x	
Un plan des façades et des toitures faisant apparaître le positionnement du projet par rapport aux maisons voisines le cas échéant.	x	x	x		
Une photo de la construction actuelle.	x	x*		x*	
Un plan de masse coté dans les 3 dimensions	x	x			x
Un plan de situation du terrain	x			x (clôture)	
Un plan en coupe (implantation de la construction par rapport au profil du terrain)	x	x			
Dossier d'un Architecte Conseiller le cas échéant	x	x*			
Indication de la surface habitable supplémentaire créée : copie de la demande de travaux ou de la demande du permis de construire (obligatoire pour toute création de m ² de plancher supplémentaire d'une superficie hors œuvre brute > 40m ²)	x				
L'avis des voisins ayant vue sur les modifications ou pouvant subir la gêne occasionnée dans les cas des projets de catégorie n°2	x	x	x	x	
* sur demande complémentaire du Comité Syndical					

Tableau 3 : Eléments constitutifs du dossier de demande de travaux

Annexe N°2 : RÉFÉRENCES DES COULEURS

RAL VOILETS

(Références applicables également aux portes d'entrées et de garages)

Couleur d'origine	RAL
Bordeaux	3004 ou 3005
Brun rosé « Anciennement framboise écrasée »	Ral design 010 40 20
Marron clair	8024
Vert clair	6021
Extension couleurs votée en mars 2005	
Vert foncé	6005
Bleu Marine	5003 ou 5013
Bleu clair	5024
Marron foncé	8014 ou 8015
Bordeaux foncé	Ral design 010 20 15

Tableau 4 : références des couleurs de volets

RAL DESIGN ENDUIT DES MAISONS



Tableau 5 : références des couleurs d'enduits de façades de maisons

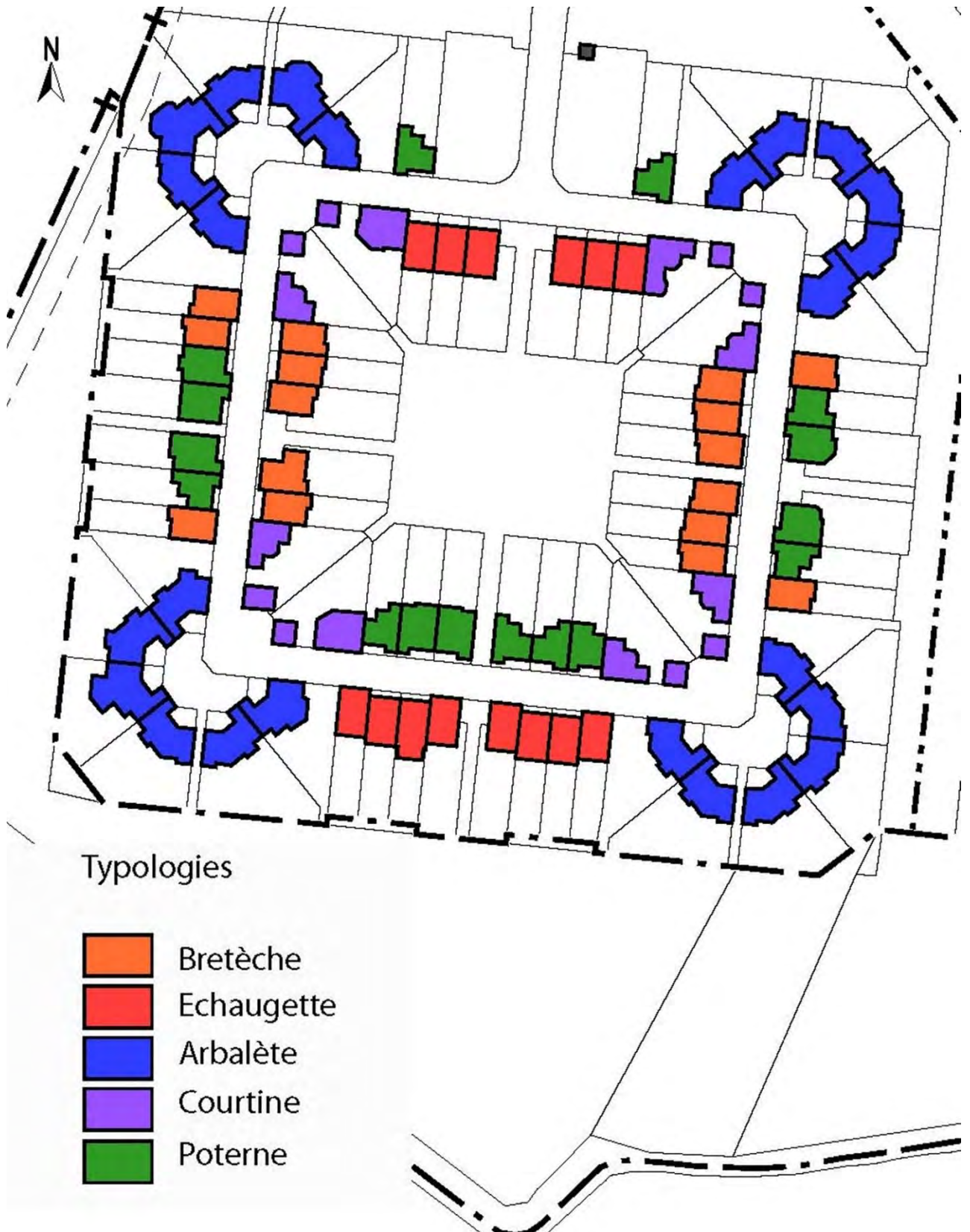
Il est préférable de consulter le nuancier physique auprès de la Commission Architecture pour apprécier les couleurs

Annexe N°3 : DÉFINITION DES TERMES ET DESCRIPTIFS CORRESPONDANTS

(REFERENCES : ÉTUDE ARCHITECTURALE DU CABINET « LA VILLA » JANVIER 2014 ET DICOBAT)

PLAN D'ENSEMBLE DE LA RESIDENCE :

Ci-dessous le plan de masse de la résidence Château-Village et ses 5 typologies de maisons



REMPARTS

Les murs remparts correspondent à l'assemblage des maisons formant ainsi un bâti linéaire continu.



Si on effectue le tour extérieur de la propriété on est frappé par l'omniprésence des surfaces de couverture qui se fondent dans la végétation environnante. Les pans de toitures très longs sont les seules visibles depuis l'extérieur.



Le respect de cet équilibre réside dans la préservation de la continuité linéaire et conduit à rechercher le gain d'espace sur le plan horizontal.

Vue de l'extérieur de la résidence

CRENELAGE

C'est une interprétation en plan des crénelages de la partie haute des remparts des châteaux du Moyen Âge qui permet, par le jeu des redans, de préserver l'intimité de chacun.



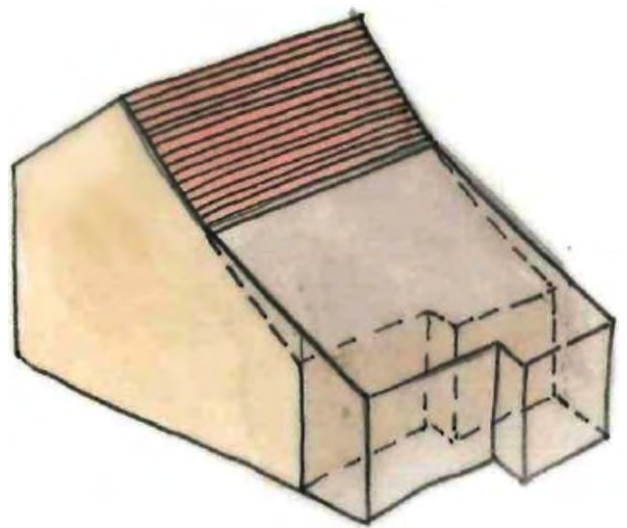
LES REDANS se définissent par les différences d'avancée des emprises de la construction sur les jardins.

Exemple de maison de type Poterne avec ses 2 redans

GABARIT

Le gabarit désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment. Le gabarit est défini formellement par un schéma en coupe qui indique les limites des lignes droites ou courbes dans lesquelles doivent s'inscrire les constructions.

TOITURES DES EXTENSIONS



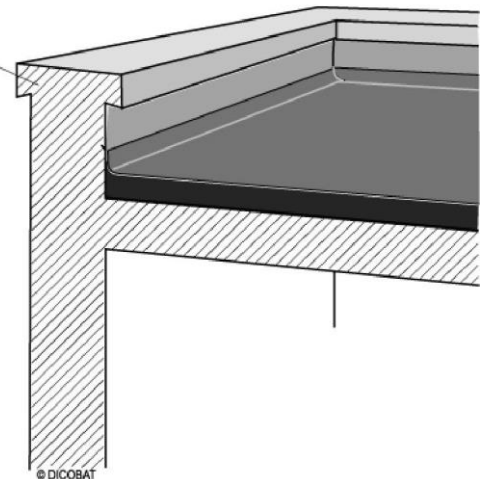
Reprise de toiture en cours de pente

Création d'une nouvelle toiture, les nouveaux pans de toiture sont de pentes identiques à celle du toit principal et la nouvelle ligne de faîte est parallèle à celle du toit principal

ACROTÈRE :

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau d'une toiture généralement plate ou à faible pente. L'acrotère est souvent constitué d'un muret plein ou à claire-voie situé en bordure des toitures pour permettre le relevé d'étanchéité.

acrotère
de bâtiment
contemporain



© DICOBAT

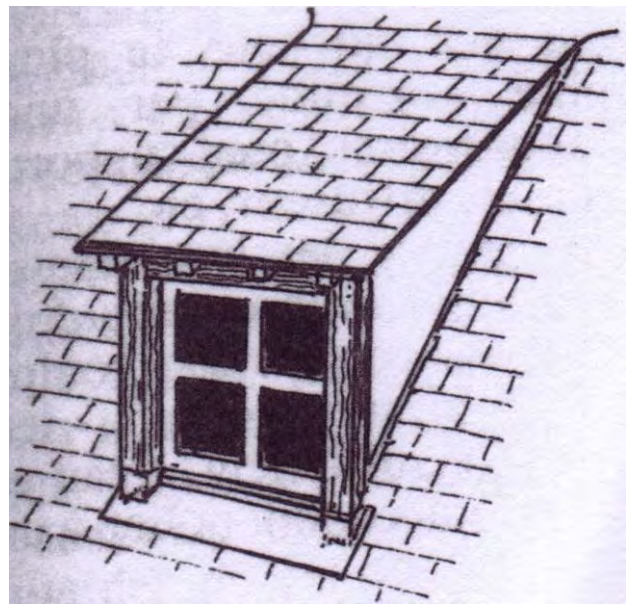
CHASSIS DE TOIT



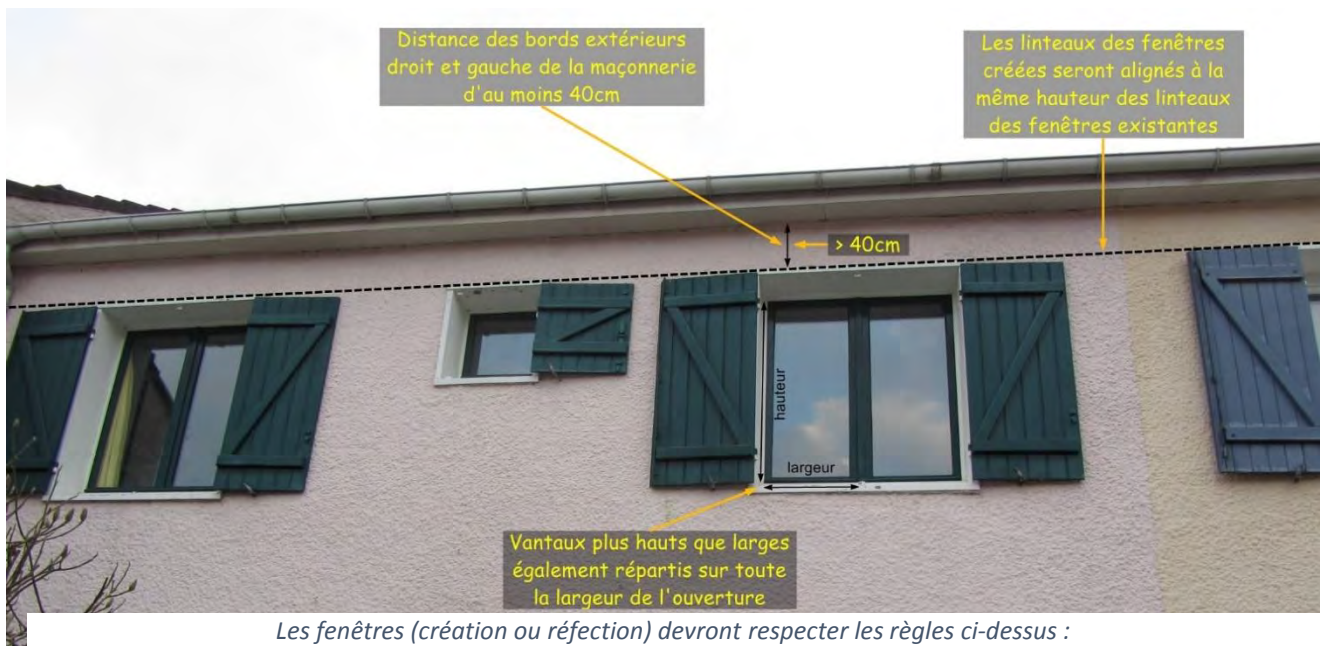
Exemple de châssis de toit implanté en retrait du bord de toit

LUCARNE RAMPANTE :

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. Sa baie est verticale et elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.



FENETRES



ALIGNEMENTS DES BAIES

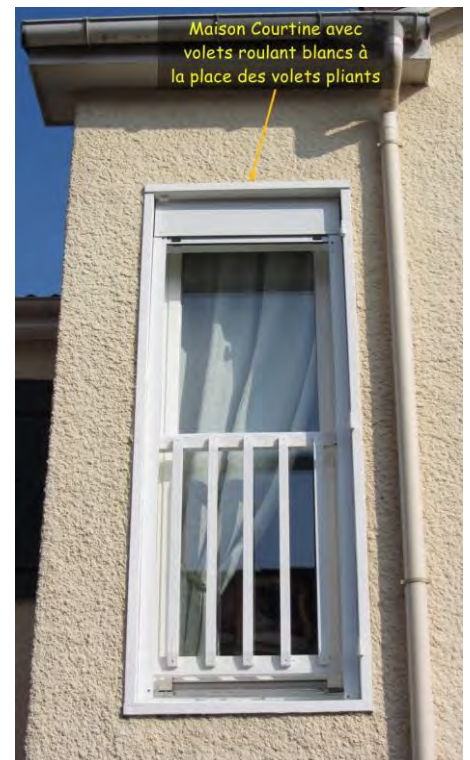


Exemple d'une extension avec création de nouvelles baies en RDC axées verticalement par rapport aux fenêtres de toit

VOLETS ROULANTS :



Volet roulant solaire en Aluminium blanc de même couleur que le tableau de la fenêtre



Volet roulant de couleur blanche comme le tableau de la fenêtre



Exemple de caisson de volet roulant encastré : invisible de l'extérieur

LAMBREQUIN :

Bandeau d'ornement en bois ou en tôle ajourée qui l'on dispose devant les enrouleurs pour en masquer la vue.



PORTES D'ENTREE



En bois respectant les motifs d'origine et de la couleur des volets



En bois ou alu respectant les motifs d'origine avec vitrage en demi-lune et de la couleur des volets

PORTES DE GARAGE



Porte d'origine en bois avec lambrisés verticaux couleur enduit

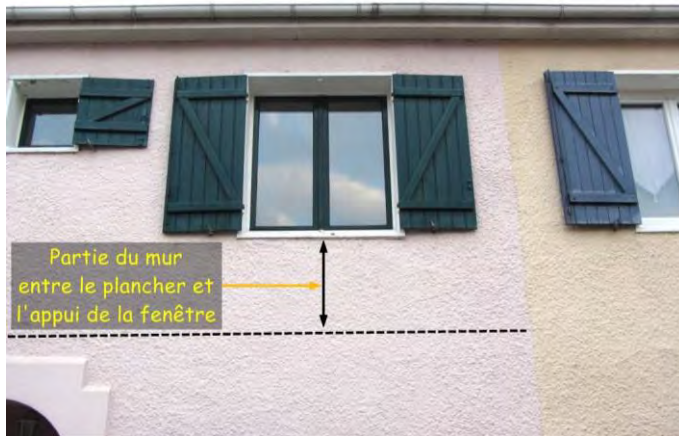


Avec rainurage horizontal dont le nombre de rainures est compris entre 7 et 15



Portes de garage couleur volets

ALLEGE ET GARDE-CORPS



L'allège désigne, sur un bâtiment, la partie du mur (intérieur ou extérieur) située entre le plancher et l'appui de fenêtre



Garde-corps : Barreaudage vertical reposant sur lisse basse et main courante au sommet garantissant la sécurité

ALTIMETRIE ET FAITAGE :

Faitage : arête supérieure ou partie sommitale d'un toit formée par la rencontre de deux versants.

La cote du faitage est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures à pente.

Altimétrie de faitage : hauteur du faite du toit par rapport au sol.



RETRAIT

Retrait (par rapport aux limites séparatives) : Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative relativement au plan des façades (hors saillies).

PORTILLONS D'ACCES AUX JARDINS DANS LES MURETS SUR CHEMIN DE RONDE :



Portillon sur Chemin de Ronde surmonté d'une arche décorative (maison Arbalète)

EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximale est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre des constructions (y compris les annexes ou véranda) et la surface du terrain, tous débords et surplombs inclus.

EMPRISE FONCIERE

L'emprise foncière correspond au terrain sur lequel se situe la construction. Ce terrain appartient au propriétaire de la parcelle.



L'emprise foncière située devant les façades de maisons figure en vert sur le plan ci-dessus. Son entretien est à la charge des propriétaires

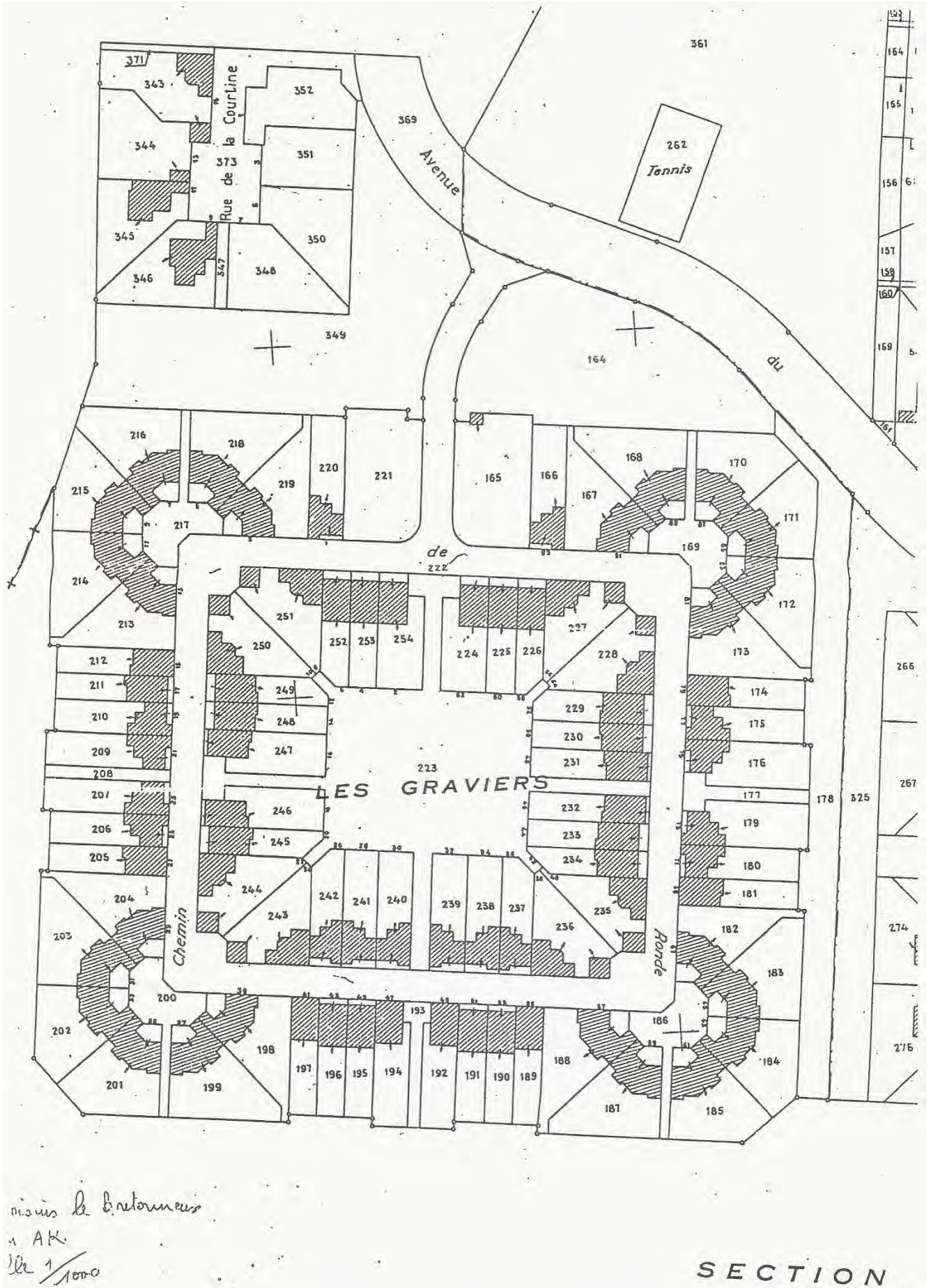
PROSPECT ET COUR COMMUNE

La servitude de **prospect** est le droit obtenu par convention d'empêcher le propriétaire d'un fonds servant voisin d'y édifier une construction qui pourrait gêner ou limiter la vue.

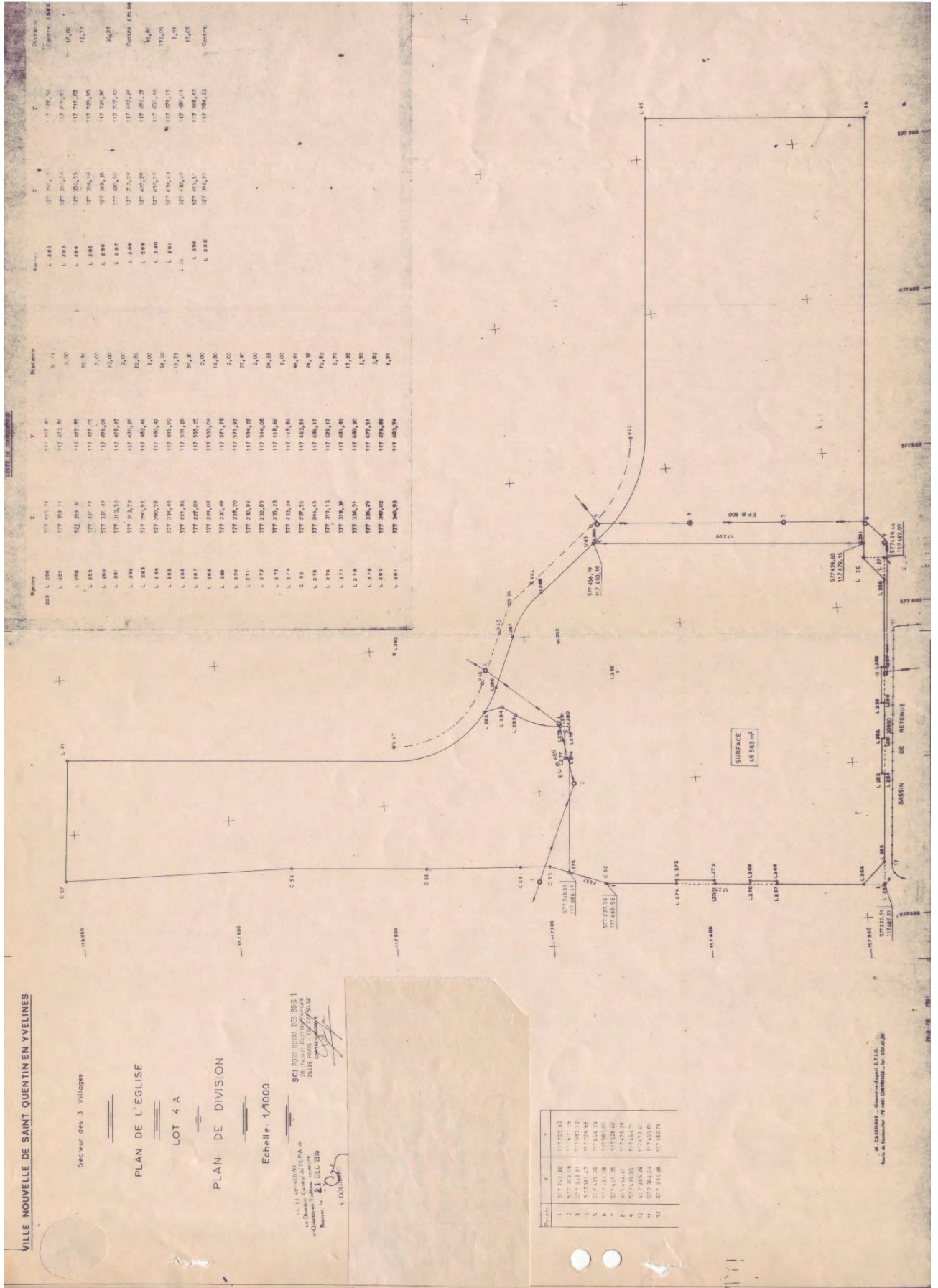
La mise en place d'une servitude de **cour commune** impose à un propriétaire de laisser libre de toute construction une partie de son terrain ou d'en limiter la hauteur afin de permettre la construction d'un bâtiment sur le terrain voisin en respectant la servitude du prospect.

Tour d'échelle : La servitude de tour d'échelle est le droit de disposer d'un accès temporaire sur la propriété de ses voisins pour effectuer des travaux nécessaires sur sa propre maison impossibles à effectuer de chez soi.

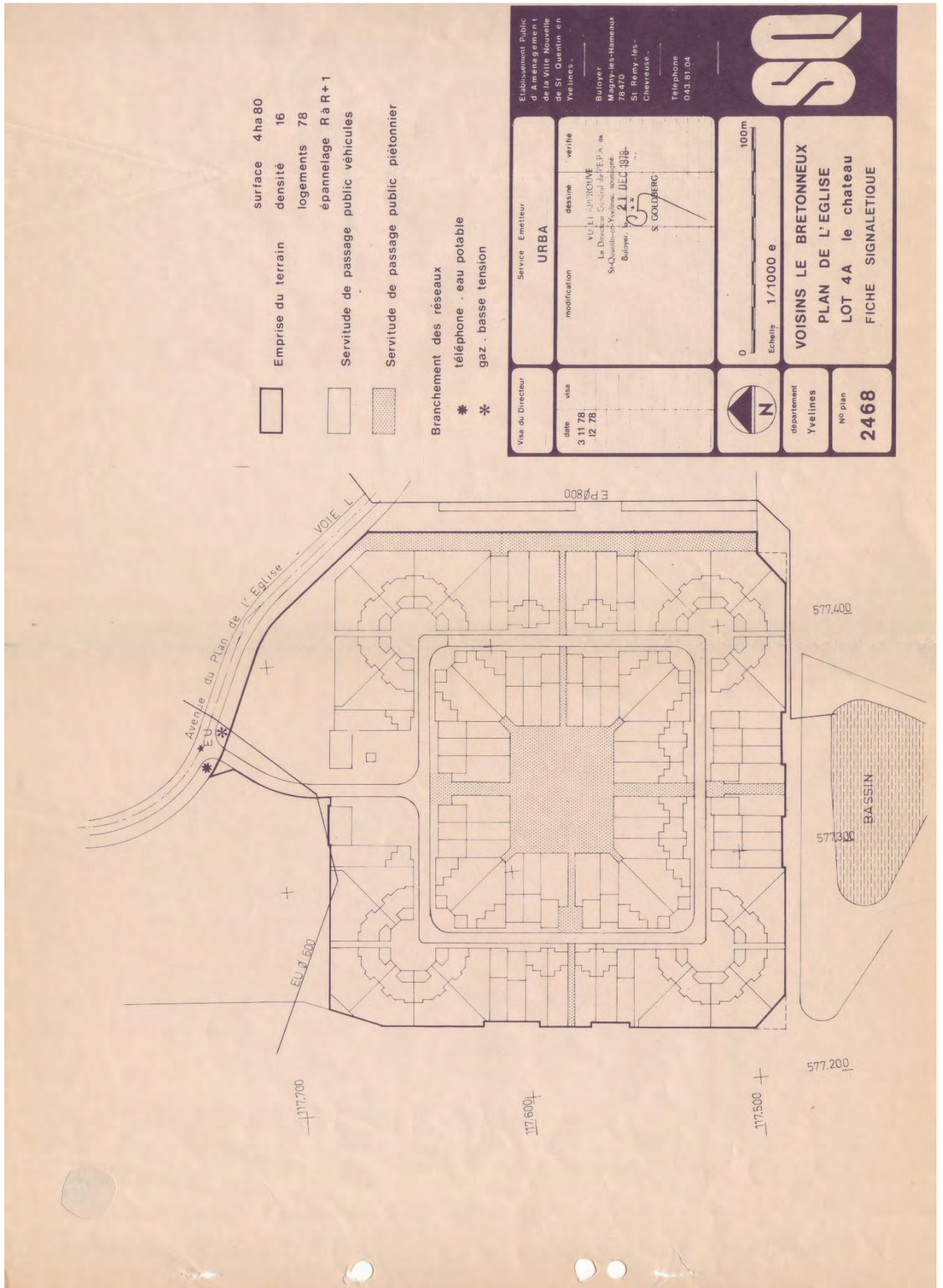
Annexe n°4 : PLAN PARCELLAIRE



Annexe n°5 : PLAN DE DIVISION



Annexe n°6 : PLAN D'EMPRISE ET DE SERVITUDES





ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE CHÂTEAU-VILLAGE

STATUTS

(Mis en conformité et modifiés)

Déposés le 4 avril 2016 à la sous-préfecture de Rambouillet

Voisins le Bretonneux, approuvé par l'Assemblée Générale du 11 janvier 2016

Historique des évolutions des Statuts

Date	Articles concernés
1980	Création et dépôt Cahier des Charges et Statuts
A.G.E. du 7 juin 1989	ARTICLE 10 des Statuts
A.G.E. 11 janvier 2016	Nouveaux Statuts : Mise en conformité et modifications

L'usage et la mise en œuvre des servitudes et règles d'intérêt général établies par le Cahier des Charges figurant en tête des présentes seront assurés par une Association Syndicale Libre, régie par les dispositions de des titres I et II de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, et du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance précitée. Les statuts de ladite Association Syndicale Libre sont établis ci-après.

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE CHÂTEAU-VILLAGE

Table des matières

TITRE 1	48
DISPOSITIONS LEGALES	48
ARTICLE 1 : DISPOSITIONS LEGALES	48
ARTICLE 2 : FORMATION	48
ARTICLE 3 : MEMBRES DE L'ASSOCIATION	48
ARTICLE 4 : PERIMETRE	48
ARTICLE 5 : OBJET	49
ARTICLE 6 : DENOMINATION	49
ARTICLE 7 : SIEGE	49
ARTICLE 8 : DUREE	49
TITRE II	50
ADMINISTRATION	50
ARTICLE 9 : COMITE SYNDICAL	50
ARTICLE 10 : DESIGNATION DU COMITE SYNDICAL	50
ARTICLE 11 : REVOCATION ET REMPLACEMENT DES MEMBRES DU COMITE SYNDICAL	50
ARTICLE 12 : REUNIONS DU COMITE SYNDICAL ET DELIBERATIONS	50
ARTICLE 13 : POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU COMITE SYNDICAL	51
ARTICLE 14 : LE PRESIDENT	52
ARTICLE 15 : LE VICE PRESIDENT	53
ARTICLE 16 : LE TRESORIER	53
ARTICLE 17 : LE SECRETAIRE	54
ARTICLE 18 : EMPECHEMENTS-DELEGATIONS	54
TITRE III	55
ASSEMBLEE GENERALE	55
ARTICLE 19 : COMPOSITION	55
ARTICLE 20 : REPRESENTATION	55
ARTICLE 21 : MANDAT ET LIMITATION DES MANDATS	55
ARTICLE 22 : POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE	55
ARTICLE 23 : CONVOCATIONS	56
ARTICLE 24 : ORDRE DU JOUR	57
ARTICLE 25 : VOIX	57
ARTICLE 26 : QUORUM	57
ARTICLE 27 : MAJORITE	57
ARTICLE 28 : TENUE DES ASSEMBLEES-BUREAU	57
ARTICLE 29 : FEUILLE DE PRESENCE	58
ARTICLE 30 : VOTE	58
ARTICLE 31 : DELIBERATION	58
ARTICLE 32 : PROCES VERBAL	58
ARTICLE 33 : RECOURS CONTRE LES DECISIONS	58
TITRE IV	59
FRAIS ET CHARGES	59
ARTICLE 34 : DEFINITION	59
ARTICLE 35 : REPARTITION DES DEPENSES	59

ARTICLE 36 : PAIEMENT DES CHARGES.....	59
ARTICLE 37 : BUDGET-PROVISIONS.....	59
ARTICLE 38 : PRESENTATION COMPTABLE	60
ARTICLE 39 : GARANTIE LEGALE.....	61
ARTICLE 40 : PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES	61
TITRE V	63
MUTATIONS	63
ARTICLE 41 : MUTATION	63
ARTICLE 42 : DROIT D’ACCES DES PROPRIETAIRES AUX DOCUMENTS JUSTIFIANT LES CHARGES.....	64
TITRE VI.....	65
ASSURANCES.....	65
ARTICLE 43 : ASSURANCES.....	65
TITRE VII.....	66
DISPOSITIONS DIVERSES.....	66
ARTICLE 44 : CARENCE DE L’ASSOCIATION SYNDICALE	66
ARTICLE 45 : TRANSFORMATION DE L’ASL	66
ARTICLE 46 : MODALITES DE DISTRACTION (RETRAIT) D’UN IMMEUBLE	66
ARTICLE 47 : MODIFICATION DES STATUTS	67
ARTICLE 48 : DISSOLUTION DE L’ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE.....	67
TITRE VIII.....	68
POUVOIRS POUR PUBLIER.....	68
ARTICLE 49 : PUBLICATION	68
ARTICLE 50 : ELECTION DE DOMICILE - JURIDICTION	68
ARTICLE 51 : FRAIS	68
ANNEXE – Plan parcellaire	69

TITRE 1

DISPOSITIONS LEGALES

DISPOSITION LEGALES - FORMATION –MEMBRE DE L'ASSOCIATION –PERIMETRE -
OBJET – DENOMINATION – SIEGE – DUREE

ARTICLE 1 : DISPOSITIONS LEGALES

L'Association Syndicale Libre est une personne morale de droit privé, régie par les dispositions des titres I et II de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, et du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance précitée.

Les statuts de l'association définissent son nom, son objet, son siège, ses règles de fonctionnement, les modalités de sa représentation à l'égard des tiers, de distraction d'un de ses immeubles, de modification de son statut, ainsi que de sa dissolution.

Ils comportent la liste des immeubles compris dans son périmètre, et précisent ses modalités de financement, et le mode de recouvrement des cotisations.

Est annexé aux statuts le plan parcellaire prévu à l'article 4 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004.

ARTICLE 2 : FORMATION

Par le seul fait de leur acquisition, tous titulaires de droits de propriété, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur des lots de l'ensemble immobilier seront de plein droit et obligatoirement membres de la présente Association Syndicale Libre.

Le périmètre du terrain contenant les lots dont les propriétaires sont regroupés dans la présente Association Syndicale Libre est susceptible d'extension, moyennant l'approbation par l'Assemblée Générale statuant dans les formes prévues pour les modifications statutaires.

ARTICLE 3 : MEMBRES DE L'ASSOCIATION

1 - Le consentement exigé à l'article 3 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 pour adhérer à la présente Association Syndicale Libre résultera exclusivement de l'acquisition par toute personne physique ou morale de toute fraction de propriété pouvant porter notamment, tant un droit de pleine propriété, que sur un droit de nue-propriété ou d'usufruit.

2 - Si une société (personne morale) est propriétaire, ses organes de direction assurent sa représentation au sein de l'Association Syndicale Libre.

3 - Tous titulaires successifs de droit de propriété ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur des lots de l'ensemble immobilier devront se conformer aux obligations résultant du Cahier des Charges et des présents statuts de l'Association Syndicale Libre.

Par l'effet de chaque mutation, le nouveau propriétaire sera subrogé aux droits et actions du précédent propriétaire, et sera tenu aux obligations résultant des présentes.

Chaque nouveau propriétaire sera de plein droit membre de l'Association Syndicale Libre dont il est question ci-après.

ARTICLE 4 : PERIMETRE

L'ensemble immobilier, situé à VOISINS LE BRETONNEUX (78), et cadastré :

- sections AK166 à 168, AK170 à 176, AK179 à 185, AK187 à 192, AK194 à 199, AK201 à 207, AK209 à 216, AK218 à 220, AK224 à 254 (78 Maisons individuelles)
- sections AK169, AK177, AK178, AK186, AK193, AK200, AK208, AK217, AK222, AK223 (équipements communs : chaussée, trottoirs, placettes, chemins piétonniers, espaces verts, réseaux et canalisations)
- et sections AK164, AK165, AK221 (espaces verts acquis par l'ASL en 1996)

Constitue le périmètre de cette Association Syndicale Libre.

Cet ensemble immobilier comprend les lots mentionnés sur le plan parcellaire en annexe.

ARTICLE 5 : OBJET

La présente Association Syndicale Libre a pour objet :

- La propriété, la garde, la gestion et l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif, leur amélioration et la création de tous nouveaux aménagements d'intérêt collectif, notamment par l'acquisition ou la location de tout immeuble ou par l'exécution de tous travaux.
- La possibilité de mise en œuvre de toutes actions tendant à faire respecter les servitudes, règles d'intérêt général, charges et conditions résultant du Cahier des Charges figurant en tête des présentes.
- Le cas échéant, la cession à titre gratuit ou onéreux à la Commune de VOISINS LE BRETONNEUX et/ou à la Communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines, de tout ou partie de la voirie et des réseaux divers tels que mentionnés dans le Cahier des Charges en tête des présentes.
- La gestion et la police desdits biens communs et ouvrages nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires dès leur mise en service, et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'Association Syndicale Libre.
- La répartition des dépenses de gestion, de police et d'entretien entre les membres de l'Association Syndicale Libre ainsi que le recouvrement et le paiement de ces dépenses.
- Et d'une manière générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières, concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

ARTICLE 6 : DENOMINATION

L'Association Syndicale Libre prend la dénomination de "ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE CHATEAU VILLAGE".

ARTICLE 7 : SIEGE

Son siège est fixé à VOISINS LE BRETONNEUX (Yvelines).

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la Commune ou de la Communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines, par simple décision du Comité Syndical approuvé par un vote d'assemblée, dont il sera fait état ci-après.

ARTICLE 8 : DUREE

La durée de la présente Association Syndicale Libre est illimitée, sauf dissolution résultant de la loi, d'une décision administrative ou judiciaire, ou encore d'une décision de l'Assemblée générale prise dans les conditions prévues par les présents statuts.

TITRE II

ADMINISTRATION

COMITE SYNDICAL – DESIGNATION DU COMITE SYNDICAL – REVOCATION ET REMPLACEMENT DES MEMBRES -- REUNIONS DU COMITE SYNDICAL ET DELIBERATIONS- POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU COMITE SYNDICAL - DELEGATIONS - PRESIDENT – VICE PRESIDENT - TRESORIER- SECRETAIRE- EMPECHEMENTS.DELEGATIONS

ARTICLE 9 : COMITE SYNDICAL

Aux termes de l'article 9 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, l'association syndicale est administrée par un Syndicat composé de membres élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants, dans les conditions fixées par les statuts.

En l'espèce, le Comité Syndical vient en lieu et place du Syndicat et le remplace dans toutes ses attributions.

L'Association Syndicale Libre est administrée par ce Comité Syndical composé au minimum de 4 personnes et au maximum de huit. Ces personnes sont choisies parmi les membres de ladite Association Syndicale Libre et élues par l'Assemblée Générale dont il sera fait état ci-après, à la majorité simple, des présents statuts.

ARTICLE 10 : DESIGNATION DU COMITE SYNDICAL

Les membres du Comité Syndical sont élus à la majorité simple par l'Assemblée Générale.

Le mandat des membres élus ne peut excéder trois années.

Les membres du Comité Syndical sont rééligibles. Leurs fonctions sont exercées à titre gratuit.

ARTICLE 11 : REVOCATION ET REMPLACEMENT DES MEMBRES DU COMITE SYNDICAL.

Le mandat des membres du Comité Syndical peut, cependant, prendre fin par anticipation.

- par suite de décès,
- par suite d'interdiction prononcée par le Président et confirmée, après examen des éventuelles observations du membre concerné, par l'Assemblée Générale à la majorité simple
- par démission volontaire,
- par suite de révocation, après examen des éventuelles observations du membre concerné, prononcée par l'Assemblée Générale à la majorité simple

Le Comité Syndical peut procéder, sans délai, au remplacement des membres sous réserve de ratification par la plus prochaine Assemblée Générale, étant précisé que la durée des fonctions des nouveaux membres du Comité Syndical ne pourra excéder celle des membres remplacés.

ARTICLE 12 : REUNIONS DU COMITE SYNDICAL ET DELIBERATIONS.

Chaque année, le Comité Syndical doit se réunir au plus tard un mois après l'Assemblée Générale Ordinaire clôturant l'exercice précédent.

Au cours de cette première réunion, le Comité Syndical élit en son sein, à la majorité simple, pour une durée d'un an éventuellement renouvelable jusqu'à la fin de leur mandat accordé par l'Assemblée Générale, un(e) Président(e), un(e) Vice-Président(e), un(e) Trésorier(e), et un(e) Secrétaire.

Les membres du Comité assureront les fonctions de gestion courante ressortissant aux articles ci-après et se chargeront de l'animation des Commissions éventuellement créées à cet effet.

Le Comité Syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix.

Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du Comité Syndical constituent des dépenses courantes d'administration.

Elles sont supportées par l'ensemble des propriétaires et réglées par le Trésorier.

Il est prévu obligatoirement une Commission des Finances. Le Président est membre de droit de toutes les Commissions.

Chaque Commission pourra s'adjoindre, à titre consultatif, toute personne physique ou morale, membre de l'Association Syndicale Libre.

Le Comité Syndical est convoqué par courrier simple ou courriel par son Président au moins une fois par trimestre.

Il doit en outre être réuni toutes les fois que la convocation est demandée par au moins trois de ses membres, aussi souvent que l'intérêt de l'Association Syndicale Libre l'exige.

La réunion se tiendra au lieu et à l'heure désignée par le Président.

L'ordre du jour peut être fixé au moment de la réunion.

Tout membre du Comité Syndical peut donner pouvoir à un autre membre pour le représenter à une séance du Comité Syndical. Chaque membre du Conseil Syndical ne peut recevoir qu'un seul pouvoir.

Les délibérations du Comité Syndical sont prises à la majorité simple ; en cas de partage des voix celle du Président est prépondérante.

Le Comité Syndical délibère valablement alors même que quatre de ses membres seulement seraient présents ou représentés, malgré la convocation de l'ensemble des membres du Comité Syndical.

Les délibérations du Comité Syndical sont inscrites par ordre de date sur un registre tenu par le Secrétaire du Comité Syndical et signé par un au moins des membres présents à la séance.

Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

Les délibérations du Comité Syndical et toutes copies à produire en justice sont signées et certifiées par le Président et un autre membre élu désigné par le Comité Syndical.

ARTICLE 13 : POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DU COMITE SYNDICAL

Le Comité Syndical soumet à l'Assemblée Générale, pour approbation, le projet de budget couvrant l'exercice à venir.

Le Comité Syndical est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir, dans la limite de son objet, au nom de l'Association Syndicale Libre et sous réserve des pouvoirs réservés à l'Assemblée Générale. Notamment, il représente l'Association en justice, tant en demande qu'en défense, il transige, compromet, acquiesce et désiste sur toutes actions.

Il peut notamment :

- Demander la convocation de l'Assemblée Générale lorsque sa majorité le décide.
- Arrêter les comptes qui doivent être soumis à l'Assemblée Générale, faire un rapport sur ces comptes et sur la situation de l'Association Syndicale Libre.
- Statuer sur tous les intérêts qui entrent dans l'administration de l'Association Syndicale Libre et notamment sur les questions posées à l'ordre du jour des Assemblées de l'Association Syndicale Libre, conférer tous pouvoirs spéciaux pour délibérer au sein de ces assemblées et y voter.
- Nommer et révoquer, à charge d'en référer à l'Assemblée Générale tous employés et fixer leur rémunération.

- Réaliser les travaux, constructions ou missions entrant dans l'objet de l'Association Syndicale Libre, ayant un caractère ordinaire et, en tout cas, n'excédant pas une somme définie périodiquement par l'Assemblée Générale.
- Faire de même exécuter tous travaux décidés par l'Assemblée Générale.
- Ordonner l'exécution de tous travaux qui seraient urgents, sauf à en référer aussitôt que possible à l'Assemblée Générale.
- Pour l'exécution de ces travaux (ordinaires ou voté en Assemblée Générale ou à caractère d'urgence) : dresser et arrêter avec tous ingénieurs, architectes et entrepreneurs, tous plans, devis et marchés, remplir à cet effet toutes formalités administratives, demander tous permis de bâtir.
- Procéder à la réception des travaux visés ci-dessus.
- Acquérir et céder toutes mitoyennetés, stipuler et accepter toutes servitudes et passer tous baux, après accord préalable de l'Assemblée Générale.

Le Comité Syndical prend toutes mesures urgentes dans l'intérêt de l'Association Syndicale Libre et pour le respect des dispositions du Cahier des Charges, à charge d'en référer.

Le Comité Syndical peut décider de déléguer, par contrat, tout ou partie de l'administration de l'Association Syndicale Libre ainsi que la représentation à l'égard des tiers à un mandataire, professionnel de l'immobilier à charge d'en référer à l'Assemblée Générale. Dans ce cas, ce dernier pourrait se voir confier, par le Comité Syndical, tout ou partie des pouvoirs du Trésorier.

En aucun cas, cette délégation ne doit conduire à l'aliénation du pouvoir de décision et de contrôle du Comité Syndical.

ARTICLE 14 : LE PRESIDENT

Le Président est élu par le Comité Syndical, parmi ses membres, à la majorité simple, pour une durée d'un an renouvelable éventuellement jusqu'à la fin de son mandat prévu à l'article 10.

Il est révocable (pour juste motif) par le Comité Syndical à la même majorité.

Le Comité Syndical doit déléguer au Président, tous les pouvoirs nécessaires pour l'exécution de ses décisions.

Le Président a la faculté de se démettre de ses fonctions. Dans cette situation, il doit avertir le Comité Syndical, par courrier simple, note d'information, ou courriel, de la cessation de ses fonctions, trois mois au moins à l'avance. Le Comité Syndical procède à l'élection d'un nouveau Président et en avertit les propriétaires.

En cas de vacance, l'intérim est assuré par le Vice-Président, le Trésorier ou à défaut par un autre membre désigné au sein du Comité Syndical.

1 - Le Président représente l'Association Syndicale Libre vis-à-vis des tiers et des Administrations.

2 - Il préside les réunions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical.

3 - Il fait exécuter les décisions du Comité Syndical et exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'Association Syndicale Libre et sur les travaux. Il n'est pas habilité à prendre seul des décisions, sauf en cas d'urgence, à charge d'en référer aux autres membres du Comité Syndical.

4 - Tous pouvoirs sont conférés au Président à l'effet de :

- Recevoir pour le compte de l'Association Syndicale Libre, à titre gratuit, les terrains à usage collectif.
- Passer et signer, pour le compte de l'Association Syndicale Libre, tout acte de cession gratuite ou onéreux à la Commune de VOISINS LE BRETONNEUX et/ou la Communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines, de tout ou partie de la voirie et des réseaux divers.
- Convoquer l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale Libre dans les cas prévus aux présents statuts.
- Déléguer pour un temps déterminé, partie de ses pouvoirs à un ou plusieurs membres élus du Comité Syndical.
- Consentir, avec l'accord exprès du Comité Syndical, tous désistements et main levées avec ou sans paiement, de tous privilèges, hypothèques, actions résolutoires et autres droits quelconques.

- Engager (ou déléguer au Trésorier) toute poursuite contre tout membre de l'Association Syndicale Libre qui n'acquitterait pas sa quote-part dans les charges et contre tout débiteur solidaire, le recouvrement des sommes dues.
- Exercer toute action judiciaire soit en demandant, soit en défendant, traiter, transiger, compromettre.
- Déposer et retirer des fonds, émettre et acquitter les chèques.
- Engager, sous contrat, en accord avec le Comité Syndical, au nom de l'Association Syndicale, pour assurer tout ou partie de la gestion de l'ensemble immobilier, toute personne de son choix et notamment un Administrateur de Biens professionnel.
- Déléguer, en cas de besoin, tout ou partie de ses attributions, au Vice-Président ou au Trésorier, après accord du Comité Syndical.
- Remplacer, momentanément et sans délai, le Trésorier, en cas d'incapacité ou d'indisponibilité de ce dernier, jusqu'à la désignation de son remplaçant par le Comité Syndical.

5- Le Président de l'Association Syndicale tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci, ainsi que le plan parcellaire.

A cet effet, toute mutation de propriété d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'association lui est notifiée par le notaire qui en fait le constat.

La déclaration et la publication des modifications apportées aux statuts est faite par le Président de l'association dans les conditions prévues à l'article 4 du décret du 3 mai 2006, et dans le délai de trois mois prévu à l'article 8 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, décompté à partir de la date de la délibération approuvant lesdites modifications.

Il en est de même pour la dissolution de l'association ; dans ce cas, le délai court à compter de la constatation par le Président de l'association que les conditions de dissolution prévues par les statuts ont été remplies.

ARTICLE 15 : LE VICE PRESIDENT

Le Vice-Président est élu et est révocable suivant les mêmes conditions que pour le Président.

Il remplace le président, sans délai, pour tout ou partie de ses attributions, en cas d'incapacité ou d'indisponibilité temporaire de ce dernier. En cas d'incapacité ou d'indisponibilité définitive, il le remplace jusqu'à la désignation du nouveau Président par le Comité Syndical.

En cas d'indisponibilité ou d'incapacité du Trésorier, le Vice-Président peut le remplacer, temporairement, dans tout ou partie de ses fonctions, après accord du Comité Syndical.

ARTICLE 16 : LE TRESORIER

Le Trésorier est élu par le Comité Syndical, parmi ses membres, à la majorité simple, pour une durée d'un an éventuellement renouvelable jusqu'à la fin de son mandat prévu à l'article 10.

Il est révocable (pour juste motif) par le Comité Syndical à la même majorité.

Ses tâches peuvent être déléguées à l'Administrateur de Biens professionnel, alors appelé « *Gestionnaire* », choisi par le Comité Syndical pour assurer la gestion comptable de l'ensemble immobilier.

Le Gestionnaire, lorsqu'il est requis, est engagé sous contrat, lequel doit notamment définir ses responsabilités, la durée de sa mission et sa rémunération. Il ne peut se démettre de ses fonctions avant la fin de sa mission.

Les tâches du Trésorier, ci-dessous définies, sont remplies par le Gestionnaire lorsqu'il est requis. Dans ce cas, la fonction principale du Trésorier est de contrôler le travail du Gestionnaire.

1 - Le Trésorier (ou le Gestionnaire) détient l'encaisse ; il effectue les encaissements et les paiements ordonnés par le Président, et procède, avec l'accord de ce dernier, au recouvrement des charges.

2 - Il peut faire ouvrir, conjointement avec le Président, tous comptes en Banque au nom de l'Association Syndicale Libre pour la gestion courante de l'ensemble immobilier ainsi qu'un compte séparé rémunéré sur lequel sont versées les cotisations au fonds de travaux.

3 - Il a la signature pour déposer et, conjointement avec le Président, pour retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques.

4 - Il tient les comptes et les différents registres comptables de l'Association Syndicale Libre dont il assure la conservation selon la législation en vigueur.

En cas d'indisponibilité ou d'incapacité du Trésorier, le Président, le Vice-Président ou le Secrétaire peut le remplacer dans tout ou partie de ses fonctions ou à défaut par un autre membre désigné au sein du Comité Syndical.

Le Trésorier ou son remplaçant éventuel peut être aidé par tout membre du Comité Syndical.

Le Trésorier a la faculté de se démettre de ses fonctions ; dans cette situation, il doit avertir les membres du Comité Syndical par courrier simple, note d'information, ou courriel, de la cessation de ses fonctions, trois mois au moins, à l'avance.

Le Trésorier peut remplir, temporairement, tout ou partie des attributions octroyées au Président, en cas d'indisponibilité ou d'incapacité de ce dernier, après accord du Comité Syndical, et jusqu'à la désignation éventuelle du nouveau Président par le Comité Syndical.

ARTICLE 17 : LE SECRETAIRE

Le Comité Syndical désigne le Secrétaire, parmi ses membres, à la majorité simple, et pour une durée d'un an renouvelable éventuellement jusqu'à la fin de son mandat prévu à l'article 10.

Il est révocable (pour juste motif) par le Comité Syndical à la même majorité.

Le Secrétaire assiste le Président et le Trésorier lors des assemblées.

Le Secrétaire est responsable du courrier : il prépare les réunions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical, établit les convocations, tient la feuille de présence, rédige le procès-verbal des réunions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical, les fait signer et les porte sur le registre des délibérations.

Il transmet le PV de l'Assemblée Générale selon les modalités définies à l'article 32.

Il assure la conservation de ces registres, ainsi que leur communication ou la délivrance d'extraits aux membres de l'Association Syndicale Libre.

En cas d'indisponibilité ou d'incapacité du Trésorier, le Secrétaire peut le remplacer, temporairement, dans tout ou partie de ses fonctions, après accord du Comité Syndical.

En cas de vacance de l'emploi du Secrétaire, ses fonctions sont assurées, sans délai, par un autre membre désigné au sein du Comité Syndical.

ARTICLE 18 : EMPECHEMENTS-DELEGATIONS

En application des dispositions précédemment énoncées, en cas d'empêchement temporaire du Président, celui-ci est remplacé par le Vice-Président, le Trésorier ou à défaut par un autre membre désigné au sein du Comité Syndical.

En cas d'empêchement du Trésorier, celui-ci est remplacé, sans délai, par le Président, le Vice-Président, le Secrétaire ou à défaut tout autre membre désigné au sein du Comité Syndical.

En cas d'empêchement du Secrétaire, celui-ci est remplacé par tout autre membre désigné au sein du Comité Syndical.

Le Comité Syndical peut consentir une délégation au Président ou à tout autre membre du Comité Syndical élu en exercice pour permettre à celui-ci de le représenter et de représenter l'Association Syndicale Libre à l'égard des tiers.

Le Comité Syndical peut consentir toute délégation spéciale pour un objet défini et d'une durée déterminée à toute personne morale ou physique, membre ou non de l'Association, bénévole ou rémunérée, celle-ci ne pouvant pas engager des dépenses non prévues au budget voté par l'Assemblée générale.

TITRE III

ASSEMBLEE GENERALE

COMPOSITION- REPRESENTATION- MANDATS ET LIMITATION DES MANDATS-
POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE - CONVOCATIONS – ORDRE DU JOUR - VOIX -QUORUM -
MAJORITE- TENUE DES ASSEMBLEES.BUREAU - FEUILLE DE PRESENCE–VOTE -
DELIBERATIONS- PROCES VERBAL -RECOURS CONTRE LES DECISIONS

ARTICLE 19 : COMPOSITION

L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires des lots de l'ensemble immobilier (objet de l'Association Syndicale Libre) soumis au Cahier des Charges figurant en tête des présentes.

ARTICLE 20 : REPRESENTATION

Au terme de l'article 3, alinéa 2 de l'ordonnance du 1er juillet 2004, en cas d'usufruit, le nu propriétaire est seul membre de l'association.

Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association, et des décisions prises par celle-ci.

Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier, que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association, et l'informera des décisions prises par celle-ci. En l'espèce, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire.

Au cas où un lot individuel est la propriété indivise de plusieurs personnes, ses indivisaires sont tenus de se faire représenter par l'un d'eux.

Les membres de l'Association Syndicale Libre peuvent se faire représenter soit par leur conjoint, un ascendant ou un descendant, soit par un autre propriétaire de l'ensemble immobilier.

Avant chaque assemblée générale, le Président constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée, et modifie, en conséquence, l'état nominatif des membres de l'Association Syndicale Libre.

ARTICLE 21 : MANDAT ET LIMITATION DES MANDATS

Tout mandataire ne peut détenir plus de cinq mandats.

Ces mandats se donnent par écrit.

ARTICLE 22 : POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE

L'Assemblée Générale de l'Association Syndicale Libre statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-dessous prévues (articles 26 et 27), est souveraine pour toutes les questions entrant dans l'objet de l'Association Syndicale Libre.

Il est toutefois interdit de porter atteinte au droit de propriété de l'un de ses membres et de modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote.

L'Assemblée délibère notamment :

- sur l'élection des membres du Comité Syndical
- sur les propositions de modifications des statuts de l'Association syndicale Libre et du cahier des charges
- sur le budget prévisionnel et annuel des recettes et des dépenses.

- A cet effet, l'Assemblée Générale fixe notamment le montant de la cotisation due par chacun des membres et détermine les dates de début et de clôture de l'exercice budgétaire.
- sur la gestion du Comité Syndical qui doit, au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, rendre compte des opérations accomplies pendant l'exercice précédent ainsi que de la situation financière et présenter le budget de l'exercice en cours. Le Comité Syndical présentera, en outre, un rapport moral et financier sur la situation en cours d'exercice.
- sur l'acquisition ou la vente de tout immeuble, la réalisation de tout échange immobilier dans la limite de l'objet de l'Association Syndicale Libre.
- sur tous travaux extraordinaires à exécuter.
- sur le montant maximum que le Comité Syndical est autorisé à engager sans l'accord préalable de l'Assemblée Générale. Ce chiffre étant révisable par l'Assemblée Générale à la majorité simple des voix des votants.
- sur les emprunts à contracter et dépenses à engager dont le montant, pour un seul travail, dépasse la somme visée ci-dessus.
- sur les demandes d'autorisation de travaux et notamment d'extension des surfaces habitables pavillonnaires présentées par le Comité Syndical conformément aux modalités inscrites dans le Cahier des Charges.
- la cession à titre gratuit ou onéreux à la Commune de VOISINS LE BRETONNEUX et/ou à la Communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines, de tout ou partie de la voirie et des réseaux divers tels que mentionnés dans le Cahier des Charges en tête des présentes.

L'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur des questions qui sont mentionnées expressément dans l'ordre du jour.

Les délibérations de l'Assemblée Générale et toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont signées et certifiées par le Président et le Trésorier.

Il en est de même des copies ou extraits de statuts ainsi que de toute autre pièce concernant la vie sociale.

Il est rappelé que l'Assemblée Générale ne pourra apporter aucune modification au programme d'aménagement tel qu'il est défini, ni aux différentes servitudes perpétuelles et réciproques constituées par le Cahier des Charges figurant en tête des présentes, étant précisé que seules les règles d'intérêt général pourront être révisées.

ARTICLE 23 : CONVOCATIONS

L'Assemblée Générale se réunit une fois par an, à titre ordinaire, au lieu indiqué par le Président dans la lettre de convocation, au cours du semestre qui suit la clôture de l'exercice social précédent mentionné à l'article 22 ci-dessus.

L'Assemblée Générale peut être convoquée, à titre extraordinaire, lorsque la majorité du Comité Syndical le juge nécessaire.

Cette Assemblée doit être également convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Président par des membres de l'Association Syndicale Libre représentant au moins un quart des voix.

Les convocations sont adressées par la voie recommandée quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée par le Président ; elles contiennent le lieu, le jour, l'heure de la réunion et l'ordre du jour.

Elles pourront être remises aux propriétaires contre émargement d'un état.

Les convocations sont adressées ou remises contre émargement aux personnes ayant droit de siéger à l'Assemblée, soit à leur domicile dans l'ensemble immobilier, soit à tout autre domicile qu'elles auraient fait connaître par lettre recommandée à l'Association Syndicale Libre.

ARTICLE 24 : ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour est arrêté par le Président.

Lors de l'Assemblée Générale ordinaire, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

Les questions posées lors de l'Assemblée Générale ne peuvent pas faire l'objet d'un vote.

Dans les réunions extraordinaires, ou lorsque la convocation de l'Assemblée a été demandée par le quart des membres de l'Association Syndicale Libre, l'Assemblée ne peut délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

ARTICLE 25 : VOIX

Aux Assemblées Générales, les membres de l'Association Syndicale Libre disposent au titre de chacun des lots de l'ensemble immobilier, d'un nombre de voix proportionnel à la quote-part dans la répartition des charges telle qu'elle résulte des dispositions du cahier des Charges.

ARTICLE 26 : QUORUM

L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des propriétaires présents ou représentés est supérieur à la moitié de la totalité des voix lorsqu'il s'agit d'une Assemblée Générale Ordinaire et aux trois-quarts de la totalité des voix lorsqu'il s'agit d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors d'une première Assemblée, une seconde est convoquée immédiatement à la suite, par le biais d'une remise contre émargement aux personnes présentes, avec le même ordre du jour mais sans règle de quorum.

ARTICLE 27 : MAJORITE

a) Majorité simple

Les délibérations ne portant pas modification aux statuts de l'Association Syndicale Libre ni aux règles d'intérêt général de l'ensemble immobilier consacré par le Cahier des Charges, sont prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés.

b) Majorité renforcée des trois quarts

Seront soumises à la majorité des trois quarts des voix des membres de l'Association Syndicale Libre présents ou représentés, les délibérations ayant pour objet une modification des statuts ou des règles d'intérêt général de l'ensemble immobilier consacrées par le Cahier des Charges.

En cas d'Assemblée Générale Extraordinaire et au cas où cette majorité ne serait pas atteinte, l'Assemblée Générale statuera à la suite à la majorité simple des propriétaires présents ou représentés, sous réserve que le résultat de la délibération représente au moins 51 % de l'ensemble des voix des membres de l'Association Syndicale Libre.

c) Majorité des trois quarts

La dissolution de l'Association Syndicale Libre, comme la distraction d'un immeuble, ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts des voix de tous les membres constituant l'Association Syndicale Libre.

ARTICLE 28 : TENUE DES ASSEMBLEES-BUREAU

L'Assemblée Générale est présidée par le Président de l'Association Syndicale Libre ou tout autre membre élu désigné par le Comité Syndical, assisté du Secrétaire.

La tenue de l'Assemblée Générale peut être assurée par le Gestionnaire lorsqu'il est requis, auquel cas il en assure le déroulement et établit le procès-verbal.

Les fonctions des scrutateurs sont remplies par deux membres présents de l'Association Syndicale Libre.

Ces personnes, constituant le « *bureau de l'Assemblée* », sont élues en début de séance à la majorité simple, pour la durée de l'Assemblée, et sont issues des participants à l'Assemblée Générale.

ARTICLE 29 : FEUILLE DE PRESENCE

Il est tenu une feuille de présence contenant le numéro du lot, les noms et prénoms usuels et domiciles des propriétaires présents ou représentés et le nombre de voix auxquelles chacun d'eux a droit.

Cette feuille de présence est signée par chaque membre de l'Assemblée et certifiée par les membres du bureau de l'Assemblée.

Elle doit être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée.

Elle peut être tenue sous forme électronique dans des conditions qui garantissent son intégrité.

ARTICLE 30 : VOTE

Le vote a lieu à main levée.

ARTICLE 31 : DELIBERATION

Les délibérations sont inscrites, par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet, et conservées par le Secrétaire du bureau.

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans des conditions garantissant son intégrité.

Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, les signatures des membres du bureau sont établies dans des conditions garantissant leur authenticité.

ARTICLE 32 : PROCES VERBAL

Les décisions sont notifiées par le Secrétaire du bureau, au moyen d'une copie du procès-verbal certifié par le Président.

Elles sont adressées sous pli simple aux propriétaires présents et représentés à l'assemblée générale, et ce dans un délai de un mois à compter de la tenue de l'assemblée concernée.

Elles sont adressées par courrier recommandé avec AR ou contre émargement, aux propriétaires défaillants ou opposants, au domicile qu'ils ont fait connaître, et ce dans un délai de un mois à compter de la tenue de l'assemblée concernée.

En tout état de cause, le Secrétaire du bureau conservera un registre des procès-verbaux au format papier.

Les délibérations de l'Assemblée Générale et toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont signées et certifiées par le Président ou un autre membre élu désigné par le Comité Syndical.

Il en est de même des copies et extraits de Statuts ainsi que de toute autre pièce concernant la vie sociale.

ARTICLE 33 : RECOURS CONTRE LES DECISIONS

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les propriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de un mois au plus à compter de la notification de ladite décision qui leur est faite par le Secrétaire du bureau comme indiqué à l'article 32.

TITRE IV

FRAIS ET CHARGES

DEFINITION- REPARTITION DES DEPENSES- PAIEMENT DES CHARGES- - BUDGET – PROVISION ou PRESENTATION COMPTABLE- GARANTIE LEGALE- PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

ARTICLE 34 : DEFINITION

Les frais et charges de l'Association Syndicale Libre comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises, ainsi que celles découlant des charges annexes et des dépenses de toute nature imposées par les lois, textes et règlements de l'autorité publique.

Tous les frais et charges quelconques concernant les branchements et conduites particulières d'eau, d'électricité, d'écoulement des eaux, desservant chaque maison établie sur des lots divis et généralement tout ce qui est spécial à chaque maison restent à la charge personnelle de son propriétaire.

Sont formellement exclues des charges de l'Association Syndicale Libre, les dépenses entraînées par le fait ou la faute, soit de l'un des membres de l'Association Syndicale Libre, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un de ceux-ci est légalement responsable.

ARTICLE 35 : REPARTITION DES DEPENSES

Les dépenses de gestion, d'entretien, et les versements aux fonds de travaux de l'Association Syndicale Libre, comme définis à l'article 34, sont répartis entre les membres selon le mode de répartition tels qu'il est consacré dans le Cahier des Charges.

A toutes fins utiles, il est précisé que toutes les dépenses afférentes aux services divers décidées par l'Association Syndicale Libre à la demande de tout ou partie de ses membres, ainsi que celles relatives à la création d'équipements nouveaux, d'améliorations ou d'embellissements, seront réparties entre les membres de ladite Association, selon le même mode de répartition que défini ci-dessus ou exceptionnellement selon des conditions et des proportions fixées par l'Assemblée Générale au cours de laquelle sera prise la décision.

Les propriétaires des lots participeront aux dépenses de gestion et d'entretien, compte tenu de la période trimestrielle d'acquisition de leurs lots, étant précisé que les dépenses engagées par l'Association Syndicale Libre sont dues par les membres et réparties par trimestre, tout trimestre engagé étant dû en totalité.

ARTICLE 36 : PAIEMENT DES CHARGES

Les sommes dues par les membres de l'Association Syndicale Libre sont recouvrées par le Trésorier, éventuellement aidé par le Secrétaire, ou tout autre personne qui en détiendrait la délégation par le Comité Syndical.

Les charges définies ci-dessus, font l'objet d'appels de fonds adressés par le Trésorier à chaque membre de l'Association.

Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée à l'article 37, laquelle constitue la trésorerie de l'Association.

Ces appels sont faits aux époques déterminées par le Comité Syndical en fonction de la prévision budgétaire établie par le Comité Syndical.

ARTICLE 37 : BUDGET-PROVISIONS

Le Comité Syndical doit faire approuver par l'Assemblée générale en réunion ordinaire, le projet de budget pour l'année en cours.

Le projet de budget doit être tenu à la disposition des membres de l'Association Syndicale Libre avant l'ouverture de la séance.

L'Assemblée Générale fixe également le montant de la dotation qu'il est nécessaire de constituer pour couvrir les dépenses budgétaires, de telle sorte qu'il soit possible de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement, et elle décide tous appels de fonds complémentaires, s'il y a lieu.

Pour tous travaux d'entretien ou autres, le Comité Syndical ne peut dépasser les sommes votées au budget, sauf en cas d'extrême urgence, auquel cas il peut prendre les mesures indispensables à charge de les justifier et d'en référer.

ARTICLE 38 : PRESENTATION COMPTABLE

La comptabilité de l'Association Syndicale Libre est gérée selon le système des charges à échoir, appelé aussi mode de gestion provisionnel, en référence avec le décret comptable applicable en matière de copropriété.

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs, l'Assemblée Générale vote, chaque année, un budget provisionnel.

Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état des parties communes ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations. Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs ainsi que les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs.

Le budget provisionnel couvre un exercice comptable de douze mois.

Lorsque le budget provisionnel est voté au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le Trésorier, préalablement autorisé par l'Assemblée Générale des propriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget provisionnel voté l'année précédente.

Un budget provisionnel voté en Assemblée pour un exercice à venir peut-être réactualisé lors d'une nouvelle Assemblée tenue dans le courant des six premiers mois de cet exercice.

Au sens et pour l'application des règles comptables du Comité Syndical :

- sont nommées **provisions sur charges**, les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes de l'Association Syndicale Libre;
- sont nommés **avances**, les fonds destinés à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt de l'Association Syndicale Libre auprès des propriétaires ou de certains d'entre eux.

Les dépenses courantes prévues dans le budget provisionnel sont exigibles selon les modalités votées par l'Assemblée Générale qui devra impérativement fixer des dates d'échéances des appels de paiement. Pour chaque appel, le Trésorier adresse à chaque propriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par une décision d'Assemblée Générale, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Les dépenses exceptionnelles non comprises dans le budget provisionnel sont celles afférentes :

- 1) Aux travaux de conservation ou d'entretien des parties communes autres que ceux de maintenance ;
- 2) Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- 3) Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction ou l'aménagement d'éléments nouveaux des parties communes...,
- 4) Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- 5) Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de la résidence.

Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'Assemblée Générale qui devra impérativement fixer des dates d'échéances de paiement. Pour chaque appel, le Trésorier adresse à chaque propriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'Assemblée Générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

Le Trésorier peut exiger le versement :

- Des **provisions du budget prévisionnel** pour les dépenses courantes dont le total appelé doit être équivalent au budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré, avec la possibilité pour l'Assemblée de moduler le montant de chacun des appels et le nombre de ces appels ;
- Des **provisions pour les dépenses exceptionnelles** non comprises dans le budget prévisionnel ;
- Des **avances constituées par les provisions spéciales** en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement communs, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

Le compte des charges communes sera établi et soumis annuellement au vote de l'Assemblée Générale dans les six mois de la clôture de l'exercice écoulé.

ARTICLE 39 : GARANTIE LEGALE

Les créances de toute nature exigibles depuis moins de cinq ans de l'Association Syndicale Libre à l'encontre d'un propriétaire, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, sont garanties par une hypothèque légale sur l'immeuble de ce propriétaire compris dans le périmètre de l'Association.

Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues aux trois premiers alinéas de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

Ainsi, l'hypothèque peut être inscrite, soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le propriétaire invoque les dispositions de l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965.

Le Président a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat ; il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'Assemblée Générale.

Le propriétaire défaillant peut, même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au Président du tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé.

ARTICLE 40 : PAIEMENT ET RECOUVREMENT DES DEPENSES

Les sommes dues à l'Association Syndicale Libre par ses membres, sont recouvrées par le Trésorier ou son remplaçant comme stipulé à l'article 16.

Il procède au recouvrement des sommes dues par les propriétaires, suivant le protocole suivant :

Le propriétaire doit régler son appel provisionnel de charges courantes, dès lors que le Trésorier lui aura adressé l'avis correspondant au préalable, en respectant la date d'exigibilité indiquée sur l'appel de fonds.

RECOUVREMENT DES IMPAYES

1) À défaut de règlement dans les trente jours, le Trésorier mettra le propriétaire débiteur en demeure de payer, dans un délai de huit jours fixé, par lettre recommandée avec accusé de réception, dont les frais seront directement imputés au propriétaire débiteur.

Cette mise en demeure fera automatiquement courir les intérêts de retard au taux légal fixé annuellement par la Banque de France.

Le Trésorier pourra proposer au débiteur de bonne foi un échéancier qui devra être scrupuleusement suivi par le débiteur sous peine de caducité.

En cas de non-respect de cet échéancier (retard de deux versements au plus) ou de non acceptation de ce dernier, ou lorsque le débiteur ne fait état d'aucun empêchement légitime, le Trésorier pourra, suivant la nature et le montant de la dette, recouvrer celle-ci suivant la procédure de droit commun la mieux adaptée.

2) Trente jours après cette mise en demeure adressée par lettre recommandée, le propriétaire qui n'est pas à jour dans le paiement, se verra imputer, en sus des intérêts de retard précités, tous les frais de procédure nécessaires exposés par l'Association Syndicale Libre, voire de prise d'hypothèque (en cas de besoin), ainsi que les émoluments des actes des huissiers de justice, et les honoraires d'avocat.

Si la dette représente plus de deux années consécutives en termes de cotisation, ou si la créance de l'association dépasse un seuil déterminé par l'Assemblée Générale, le Trésorier pourra faire inscrire une hypothèque légale sur le lot.

Les frais de commandement préalable à la prise d'hypothèque légale et les frais de publicité foncière resteront à la charge du débiteur et seront imputés directement sur son compte individuel.

TITRE V

MUTATIONS

MUTATION -DROIT D'ACCES DES PROPRIETAIRES AUX DOCUMENTS JUSTIFIANT LES CHARGES

ARTICLE 41 : MUTATION

Le propriétaire d'un immeuble inclus dans le périmètre d'une Association Syndicale de Propriétaires, doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitudes.

Il doit informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes.

Chaque propriétaire s'engage, en cas de mutation, à imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieux et place dans l'Association Syndicale Libre.

Mention des présentes sera faite dans chaque acte ayant pour objet de constater une mutation de propriété de biens ou droits immobiliers, faisant partie de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné.

A. Principe

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, quinze jours au plus après la signature de l'acte de vente, au Président ou au Trésorier, par le propriétaire (ou le Notaire), faute de quoi il reste personnellement engagé envers l'Association Syndical Libre.

Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'Association Syndicale Libre, avis de la mutation doit lui être donné dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété.

Ainsi, et notamment, lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du Trésorier ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard de l'ASL, avis de la mutation doit être donné par le notaire au Trésorier par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le Trésorier 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 éléction 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. Le Notaire libère les fonds dès l'accord entre le Trésorier et le vendeur sur les sommes restants dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le Trésorier de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au Trésorier ayant fait opposition régulière laquelle vaut au profit du syndicat, mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965.

B. Modalités d'application

Le Trésorier avant l'établissement de tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, adresse au Notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du propriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties. (Il est fait référence à celui applicable en matière de copropriété de l'article 5 du décret du 17 Mars 1967).

C. Répartition du paiement des provisions

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

Concernant les dépenses de travaux, les provisions versées par le vendeur pour les travaux votés en Assemblée restent acquises à l'Association Syndicale Libre, tandis que celles qui sont constituées en vue de la réalisation de travaux éventuels, lui seront restituées.

Concernant les dépenses courantes, le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur. Tout trimestre engagé étant dû en totalité.

Toute convention contraire aux dispositions du présent item n'a d'effet, lors d'une mutation à titre onéreux, qu'entre les parties.

ARTICLE 42 : DROIT D'ACCES DES PROPRIETAIRES AUX DOCUMENTS JUSTIFIANT LES CHARGES

Chaque membre de l'Association Syndicale Libre aura le droit de consulter personnellement auprès du Trésorier les pièces comptables sans que celui-ci soit obligé de s'en dessaisir.

Les pièces justificatives des charges de l'Association Syndicale Libre doivent être mises à disposition par le Trésorier (mais sans dessaisissement matériel de sa part) durant au moins un jour ouvré au cours de la période s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes, et la tenue de celle-ci.

TITRE VI

ASSURANCES

ARTICLE 43 : ASSURANCES

L'Association Syndicale Libre sera assurée par une police d'assurance comprenant un volet de garantie dommages aux biens (ces derniers étant énoncés dans son objet) et un volet de garantie responsabilité civile (dommages causés aux tiers et aux avoisinants, par l'ensemble immobilier résultant notamment de défauts de réparations, vices de constructions ou de réparations, etc...).

L'Assemblée pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques pouvant intéresser l'Association Syndicale Libre.

Tout membre de l'Association Syndicale Libre pourra obtenir du Président sur simple demande, et à ses frais, une copie du contrat d'assurance et de ses annexes.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le Trésorier, à charge par ce dernier d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

TITRE VII

DISPOSITIONS DIVERSES

CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE - TRANSFORMATION DE L'ASL - MODIFICATION – MODALITES DE DISTRACTION (RETRAIT) D'UN LOT-MODIFICATION -DISSOLUTION- ELECTION DE DOMICILE - PUBLICITE.

ARTICLE 44 : CARENCE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

En cas de carence de l'Association Syndicale Libre pour l'un quelconque de ses objets, un syndic professionnel non membre de l'Association peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête d'un propriétaire.

Il dispose des pouvoirs du Comité Syndical sans limitation.

ARTICLE 45 : TRANSFORMATION DE L'ASL

L'Association Syndicale Libre pourra, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'accomplissement de la formalité prescrite par le second alinéa de l'article 8 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004, et par délibération adoptée par l'assemblée des propriétaires dans les conditions de majorité de l'article 14 de l'ordonnance précitée, demander à l'autorité administrative compétente dans le département où elle a son siège, à être transformée en association syndicale autorisée.

Il sera alors procédé comme il est dit aux articles 12,13 et 15 de l'ordonnance précitée.

En cas d'autorisation, la transformation n'entraîne pas la création d'une nouvelle personne morale ; Elle intervient à titre gratuit, et ne donne lieu au paiement d'aucune indemnité, droit, taxe, salaire ou honoraire.

ARTICLE 46 : MODALITES DE DISTRACTION (RETRAIT) D'UN IMMEUBLE

L'immeuble qui, pour quelque cause que ce soit, n'a plus de façon définitive d'intérêt à être compris dans le périmètre de l'Association Syndicale Libre, peut en être distrait.

Un retrait du périmètre de l'Association Syndicale Libre ne peut s'opérer qu'aux conditions :

- que la distraction n'affecte pas l'intégrité architecturale de l'ensemble résidentiel et la réglementation interne décrites dans le Cahier des Charges accompagnant les présents statuts et que le propriétaire du lot concerné s'engage à toujours respecter cette condition,
- que sur le plan technique, le lot concerné n'ait plus accès, ni ne bénéficie ou puisse bénéficier, d'aucun élément ou équipement commun géré par l'Association Syndicale Libre,
- que les statuts aient prévu les modalités de ce retrait suivant les termes de l'article 3 du décret du 3 mai 2006,
- et que l'Assemblée l'entérine par une délibération prise à la majorité des trois quart des voix de tous les membres constituant l'Association Syndicale Libre, telle que définie à l'article 27 des présents statuts.

La distraction n'affecte pas l'existence des servitudes décrites au Cahier des Charges tant qu'elles restent nécessaires à l'accomplissement de l'objet de l'Association Syndicale Libre ou à l'entretien des ouvrages dont elle use.

La demande de distraction émane du propriétaire de l'immeuble.

Celui-ci devra être à jour de l'intégralité de ses cotisations et n'être redevable, au jour du vote, d'aucune dette vis-à-vis de l'Association Syndicale Libre.

Le propriétaire devra présenter, en premier lieu, une demande de résolution à l'Assemblée Générale, sollicitant le retrait de son fonds de l'Association Syndicale Libre, en s'engageant notamment à prendre en charge les frais de modification des statuts en résultant.

ARTICLE 47 : MODIFICATION DES STATUTS

Les modifications apportées aux présents statuts et au périmètre de l'Association pourront intervenir dans les conditions de quorum et de majorité renforcée définis aux Articles 26 et 27 des présents statuts.

La déclaration et la publication des modifications apportées aux statuts est faite par le Président de l'association dans les conditions prévues à l'article 4 du décret du 3 mai 2006, et dans le délai de trois mois prévu à l'article 8 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 susvisée, décompté à partir de la date de la délibération approuvant lesdites modifications.

ARTICLE 48 : DISSOLUTION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

La dissolution de l'Association syndicale Libre ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois quarts définie à l'article 27 des présents statuts, impliquant tous les membres constituant l'Association Syndicale Libre.

En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas ci-après :

- Disparition totale de l'objet défini à l'article 5
- Approbation par l'Association Syndicale Libre d'un autre mode de gestion légalement constitué.

L'Assemblée Générale sera convoquée à la suite afin de procéder à la dissolution de l'Association Syndicale Libre.

Après solde de toutes contributions, sommes et frais dus, les avoirs et les dettes restant sur le compte de l'Association Syndicale Libre, seront répartis entre les propriétaires présents au moment de la dissolution, à part égale pour chacun des lots concernés.

Ces conditions doivent tenir compte du droit des tiers, et être mentionnées dans l'acte prononçant la dissolution.

Les propriétaires, membres de l'Association Syndicale Libre, sont redevables des dettes de l'Association jusqu'à leur extinction totale.

L'acte de dissolution est apporté en Préfecture, aux fins de publication au Journal Officiel de la République française.

Tout membre de l'Association Syndicale Libre peut se pourvoir contre tout manquement à ces obligations devant le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé.

TITRE VIII

POUVOIRS POUR PUBLIER

PUBLICATION- ELECTION DE DOMICILE JURIDICTION- FRAIS

ARTICLE 49 : PUBLICATION

La déclaration et la publication des modifications apportées aux statuts au Journal Officiel est faite par le Président de l'Association Syndicale Libre dans les conditions prévues à l'article 4 du décret du 3 mai 2006, et dans le délai de trois mois prévu à l'article 8 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 susvisée, décompté à partir de la date de la délibération approuvant lesdites modifications.

Pour faire la publication ci-dessus, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

ARTICLE 50 : ELECTION DE DOMICILE - JURIDICTION

Tout membre de l'Association Syndicale Libre est de droit domicilié soit à la maison acquise dans l'Ensemble Immobilier, soit en un tout autre lieu du ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, qu'il aura fait connaître par lettre recommandée, au Président de l'Association Syndicale Libre.

Pour l'exécution des présents statuts, il est fait attribution de juridiction aux tribunaux de l'arrondissement de VERSAILLES.

ARTICLE 51 : FRAIS

Les frais des présentes seront supportés et acquittés par l'Association Syndicale Libre ou remboursés par elle au propriétaire qui en fait l'avance sur justificatif, au titre de frais de premier établissement.

ANNEXE – Plan parcellaire

