

**LE MOULIN DE CHENNEVIÈRES****Titre I. DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER****Titre II. CAHIER DES CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Le présent cahier des charges et règlement a pour objet de définir les charges et servitudes d'intérêt général imposées dans l'Ensemble Immobilier « LE MOULIN DE CHENNEVIÈRES », ainsi que les règles particulières relatives à leur mise en œuvre.

Il s'applique à toutes les parcelles (ou « lots ») comprises dans le périmètre de l'Ensemble Immobilier défini au Titre I, sous les réserves ci-après stipulées concernant les parcelles sur lesquelles sont édifiés le « Centre Commercial du Moulin » et ses annexes (parcelles cadastrées Section AX numéros 58 et 116).

Les dispositions du présent cahier des charges et règlements seront, de plein droit, applicables à toutes les parcelles qui seraient incluses ultérieurement dans le périmètre de l'Ensemble Immobilier.

Les présentes sont opposables de plein droit à toute personne physique ou morale qui détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie des droits immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de l'Ensemble Immobilier défini ci-avant.

Tout propriétaire, copropriétaire ou attributaire en jouissance d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble de l'Ensemble Immobilier, fera son affaire personnelle, préalablement à la passation de tout acte ou convention portant sur la propriété, la jouissance, la gestion, etc. de tout ou partie de ces droits, de la communication à ses ayants droit ou ayants cause à quelque titre que ce soit, des dispositions stipulées aux présentes.

Est dénommé « copropriétaire » toute personne qui possède un lot de copropriété au sein de l'un des syndicats de copropriétaires situés dans le périmètre de l'Ensemble Immobilier.

Est dénommé « propriétaire » toute personne qui est propriétaire d'un bien situé dans le périmètre de l'Ensemble Immobilier, mais en dehors du périmètre d'un syndicat de copropriétaires.

Est dénommé « attributaire en jouissance » toute personne qui est locataire soit d'un lot de copropriété au sein de l'un des syndicats de copropriétaires situés dans le périmètre de l'Ensemble Immobilier, soit d'un bien situé en dehors du périmètre d'un syndicat de copropriétaires.

**Chapitre UN**  
**CHARGES GÉNÉRALES RÉCIPROQUES**

Tout propriétaire, copropriétaire ou attributaire en jouissance d'un lot situé dans le périmètre de l'Ensemble Immobilier devra souffrir et respecter les charges et servitudes décrites au présent Titre II.

Au regard des obligations réelles qui découlent de ces servitudes, chaque lot sera considéré à l'égard des autres lots comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement. Par le seul fait de l'acquisition du lot ou d'un droit réel sur le lot, les propriétaires, copropriétaires ou attributaires en jouissance d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble sont réputés accepter et consentir les servitudes en cause sans aucune indemnité, de quelque nature que ce soit.

### **Article 1. Servitudes d'affectation des parties de terrain non construites**

Toutes les parties non construites des différents lots, lesquels constituent chacun un fond, sont affectées à l'usage de jardins, d'espaces verts et de passages et serviront à l'utilité de tous les lots indistinctement.

Dans ce but, elles seront mises à la disposition de l'AFUL devant régir le présent Ensemble Immobilier qui en arrêtera les modalités d'utilisation ou de jouissance, dans le respect des stipulations du présent cahier des charges et règlement.

L'affectation ci-dessus a lieu à perpétuité et à titre de servitudes réciproques.

Toutefois, l'affectation ci-dessus ne s'applique, ni à titre actif, ni à titre passif, aux parties non construites des parcelles sur lesquelles sont édifiés le « Centre Commercial du Moulin » et ses annexes (parcelles cadastrées section AX numéros 58 et 116).

### **Article 2. Servitudes affectant les bâtiments édifiés sur les parcelles de l'Ensemble Immobilier**

Par ailleurs, toujours au titre des servitudes réciproques, chaque lot supporte ou profite, à titre actif ou passif, des servitudes de vues, de prospects, de cours communes, d'issues, constituées lors de la réalisation du programme de construction.

Notamment, les propriétaires, copropriétaires ou attributaires en jouissance de chaque lot doivent respecter les vues directes des fenêtres placées à des distances des lignes séparatives inférieures aux distances réglementaires.

### **Article 3. Servitudes de passage**

Le ou les propriétaires, copropriétaires ou attributaires en jouissance de chacun des lots ci-dessus définis et leurs ayants droit auront un droit de passage aussi étendu que possible sur toutes les voies établies dans le périmètre de l'Ensemble Immobilier ci-dessus défini.

Par exception, ce droit de passage ne s'appliquera pas aux voies situées sur les parcelles sur lesquelles sont édifiés le « Centre Commercial du Moulin » et ses annexes (parcelles cadastrées section AX numéros 58 et 116), sauf pour la voie dénommée « avenue Gabriel Fauré », dans sa partie figurée en vert sur le plan ci-annexé (*Plan numéro 2*) située pour moitié de sa largeur seulement sur la parcelle cadastrée section AX numéro 116.

Chaque lot devra supporter la création de toutes voies utiles pour le service d'autres lots de l'Ensemble Immobilier à l'exception toutefois des parcelles, ci-dessus définies, sur lesquelles sont édifiés le « Centre Commercial du Moulin » et ses annexes (parcelles cadastrées section AX numéros 58 et 116).

Les conditions de stationnement et de circulation des véhicules sur les voies seront arrêtées par l'AFUL dans le respect des stipulations du présent cahier des charges et règlement, sans que l'exploitation du Centre Commercial ne puisse en être gênée en quoi que ce soit.

Les voies permettant la circulation des véhicules automobiles, sous réserve d'une modification ultérieure par l'assemblée générale de l'AFUL sont les suivantes (*Voir plan numéro 2*) :

**AVENUE EMMANUEL CHABRIER**

Elle est constituée de trois parties :

- Première partie, ouverte à la circulation, entre la rue d'Amboile (*Accès « B »*) et l'allée des Sapins (*Accès « A »*).
- Deuxième partie, fermée à la circulation, entre la place située entre les bâtiments « B » et « C » et l'avenue des Rets (*Accès « P »*).
- Troisième partie, fermée à la circulation, voie de liaison entre l'avenue Emmanuel Chabrier et l'avenue Gabriel Fauré.

#### **AVENUE GABRIEL FAURÉ**

Elle débute rue d'Amboile (*Accès « C »*) et finit avenue du Moulin à Vent (*Accès « D »*).

Elle est ouverte à la circulation.

Elle comprend une contre-allée entre le numéro 12 et le numéro 18.

#### **AVENUE MAURICE RAVEL**

Elle débute avenue des Rets (*Accès « N »*) et finit avenue du Moulin à Vent (*Accès « H »*).

Elle dessert les *Accès « M »*, « L » et « K » de l'avenue des Rets et l'avenue Claude Debussy au niveau du numéro 26.

Elle est fermée à la circulation.

#### **AVENUE CLAUDE DEBUSSY**

Elle débute avenue Gabriel Fauré, en face de la sortie nord-ouest du « Centre Commercial du Moulin », et finit avenue du Moulin à Vent (*Accès « G »*).

Elle est constituée de quatre parties :

- Première partie, fermée à la circulation, entre l'avenue Gabriel Fauré et le numéro 6.
- Deuxième partie, ouverte à la circulation, devant les numéros 8 et 10.
- Troisième partie, fermée à la circulation, après le numéro 10 et jusqu'au 18.
- Quatrième partie, ouverte à la circulation, entre le numéro 20 et l'avenue du Moulin à Vent (*Accès « G »*).

Elle comprend trois places qui sont fermées à la circulation :

- Entre le bâtiment « N » et le bâtiment « O » ;
- Entre le bâtiment « Q » et le bâtiment « R » ;
- Entre le bâtiment « V » et le bâtiment « X ».

#### **AIRES D'ÉVOLUTION DES ENGINS DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE**

- Place située entre les bâtiments « B » et « C » (avenue Emmanuel Chabrier) ;
- Contre-allée entre le numéro 12 et le numéro 18 de l'avenue Gabriel Fauré ;
- Place située entre les bâtiments « O » et « N » (avenue Claude Debussy) ;
- Place située entre les bâtiments « Q » et « R » (avenue Claude Debussy) ;
- Place située entre les bâtiments « V » et « X » (avenue Claude Debussy) ;

Ces emplacements sont strictement réservés aux engins de lutte contre l'incendie et ne sont pas des aires de jeux. Exceptionnellement, ils pourront être utilisés par les véhicules de secours (Véhicules sanitaires classés comme ambulances, véhicules des pompes funèbres) et lors des déménagements.

### **Article 4. Servitudes de passage de réseaux et canalisations**

Sur chaque lot, il devra également être supporté l'implantation et l'utilisation de toutes canalisations souterraines ou aériennes qui pourront être utiles à l'un ou l'autre lot de l'Ensemble Immobilier et, d'une façon générale, la mise en place d'installations d'intérêt commun, sous réserve des autorisations administratives qui seraient requises et sous réserve que l'exploitation du Centre Commercial ne puisse, en quoi que ce soit, en être gênée.

En outre, les propriétaires, copropriétaires ou attributaires en jouissance d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble ne pourront s'opposer à l'accès aux installations ou à l'exécution des travaux nécessités par le contrôle, la réparation, l'entretien et le remplacement des canalisations et autres éléments d'équipement pouvant se trouver sur leurs lots, et devront souffrir la réalisation des dits travaux sur leur lot sans indemnité, quelle qu'en soit la durée. La remise en état du terrain après travaux sera à la charge du service public ou de l'entreprise concessionnaire et à défaut, de l'AFUL.

#### **Article 5. Servitudes de signalisation**

Les propriétaires, copropriétaires ou attributaires en jouissance de chacun des lots seront tenus, sans indemnité, de souffrir sur les clôtures et les constructions, l'apposition de tous signes extérieurs du nom de la voie, ainsi que les supports qui pourraient être nécessaires pour les installations électriques, téléphoniques ou autres. Chacun d'eux devra faire numéroter sa propriété suivant l'usage.

#### **Article 6. Servitudes d'implantation des éléments d'équipement commun par l'AFUL**

Il peut être établi sur chacun des lots par les soins de l'AFUL des allées pour la promenade, des parterres de végétaux, des pelouses fleuries, des décorations d'agrément, affectés à l'usage ou à l'utilité des autres lots.

Toutefois, cette possibilité ne s'appliquera pas aux lots sur lesquels sont édifiés le « Centre Commercial du Moulin » et ses annexes (parcelles cadastrées section AX numéros 58 et 116).

#### **Article 7. Locaux mis à la disposition de l'AFUL**

Les locaux sis au sous-sol des bâtiments « N » et « O » du groupe d'immeubles construit sur la parcelle cadastrée section AX, numéro 67, sont à titre de servitude perpétuelle affectés à l'usage et à l'utilisation des autres lots.

Ils seront mis à la disposition de l'AFUL qui en arrêtera l'utilisation et ses modalités, en conformité avec les prescriptions administratives. L'AFUL assurera l'entretien de ces locaux ainsi que le paiement des charges qui y sont afférentes aux termes du règlement de copropriété s'appliquant auxdits bâtiments.

L'AFUL pourra elle-même mettre lesdits locaux à la disposition des services sociaux d'une ou plusieurs collectivités ou établissements publics, la décision étant prise par l'assemblée générale de l'AFUL.

#### **Article 8. Réglementation de l'exercice des servitudes**

Les Membres de l'AFUL, tels que définis à l'article 1<sup>er</sup> des statuts de cette dernière, et leurs ayants droit, pourront jouir des servitudes ci-dessus et des travaux et installations auxquels elles auront donné lieu, dans les conditions du présent cahier des charges et règlement, celles des statuts et du ou des règlements intérieurs de l'AFUL, ainsi que dans le respect des prescriptions administratives.

## Article 9. Réalisation de travaux affectant les servitudes

Le ou les propriétaires, copropriétaires ou attributaires en jouissance de chaque lot garderont la possibilité d'effectuer sur leurs fonds tous travaux immobiliers, dans le respect des prescriptions administratives et des stipulations du présent règlement.

Si ces travaux devaient entraîner la modification des ouvrages gérés par l'AFUL, le déplacement de ces derniers aurait lieu aux frais des intéressés.

Le ou les propriétaires, copropriétaires ou attributaires en jouissance possédant des parcelles sur lesquelles sont édifiés le « Centre Commercial du Moulin » et ses annexes (parcelles cadastrées section AX numéros 58 et 116), pourront librement supprimer les voies qui sont implantées sur ces parcelles, à l'exception de la partie de l'avenue Gabriel Fauré figurant sur la parcelle cadastrée section AX numéro 116 grevée d'une servitude en vertu des dispositions de l'article 3 ci-dessus.

### Chapitre DEUX

## RÈGLES RELATIVES AUX ESPACES ET ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT COMMUNS

### Article 10. Voies et allées de desserte

#### a) Équipement

Les voies privées et allées de desserte sont dotées de foyers lumineux. Elles seront maintenues en état de viabilité et leurs équipements (évacuations des eaux pluviales, éclairage public) entretenus.

#### b) Affectation

Les voies et allées de desserte intérieure sont, en fonction de leur aménagement, affectées à la circulation des piétons ou des véhicules.

Seules les voies ci-après, figurant en orange sur le plan annexé (*Plan numéro 2*), appelées « *Voirie principale* », desservant les parkings et le « Centre Commercial du Moulin » sont affectées à la circulation des véhicules :

- Avenue Emmanuel Chabrier, entre la rue d'Amboile (*Accès « B »*) et l'allée des Sapins (*Accès « A »*).
- Avenue Gabriel Fauré, sur toute sa longueur, sauf la contre-allée située entre le numéro 12 et le numéro 18.
- Avenue Claude Debussy, devant les numéros 8 et 10 et entre le numéro 20 et l'avenue du Moulin à Vent (*Accès « G »*).

Toutes les autres voies sont affectées à la circulation des piétons.

Les déplacements assimilés à ceux des piétons étant effectués sur des roulettes (trotinettes, patins à roulettes, rollers, skateboards, et tout autre engin à roulettes non motorisé) doivent être faits en respectant les piétons.

Exceptionnellement, les voies desservant les bâtiments, et figurant sur le plan annexé (*Plan numéro 2*), pourront être utilisées par des véhicules de secours (véhicules sanitaires classés comme ambulances, véhicules des pompes funèbres) et lors des déménagements.

Les sentiers prévus dans les espaces verts sont exclusivement réservés aux piétons.

La remarque précédente concernant les déplacements sur roulettes s'applique *à fortiori* sur les sentiers piétonniers.

### c) Utilisation

Tous les propriétaires, copropriétaires ou attributaires en jouissance d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble ou leurs ayants droit auront les mêmes droits de circulation sur les voies et allées sans distinction, que leurs lots y aient ou non accès ; tout en respectant la destination de ces voies, telle que définie par les présents statuts et par la réglementation interne à la résidence établie par l'AFUL.

Il ne pourra, sous aucun prétexte, être fait sur les voies et allées aucun dépôt de matériaux, marchandises, détritiques ou objets quelconques.

Toutefois, lors de la construction de bâtiments ou, s'il y a lieu d'effectuer aux bâtiments construits des réparations importantes, les entreprises chargées de ces travaux, pourront faire sur ladite voie des dépôts provisoires de matériaux, mais à condition de rendre la voie libre dans les moindres délais après le déchargement.

Il est interdit de circuler avec des véhicules propulsés par des moteurs à échappement libre ou bruyant.

Le code de la route s'applique sur l'ensemble de la voirie de l'Ensemble Immobilier.

La vitesse maximale autorisée est de 20 km/h sur la partie de la « **voirie principale** » située avenue Gabriel Fauré et avenue Claude Debussy, telle que décrite au paragraphe : b) *Affectation*, ci-dessus.

La circulation sur les voies suivantes est limitée à 15 km/h :

- Avenue Emmanuel Chabrier, entre la rue d'Amboile (**Accès « B »**) et l'allée des Sapins (**Accès « A »**) ;
- Allée centrale de desserte des emplacements de voiture des trois parkings de l'avenue des Rets desservis par les **Accès « K »**, « **M** » et « **P** » ;
- Allées de desserte des parkings situés avenue Claude Debussy entre le numéro 1 et le numéro 20, y compris la voie immédiatement parallèle à l'avenue du Moulin à Vent située entre les **Accès « D »** et « **F** » et permettant de rejoindre l'avenue Claude Debussy depuis l'**Accès « D »**.

La circulation doit se faire à vitesse très réduite, permettant à tout moment l'arrêt immédiat :

- En cas de circulation **exceptionnelle** sur les voies normalement fermées à la circulation.
- Pour tout véhicule de servitude circulant par obligation sur la voirie piétonnière (travaux, entretien des espaces verts, etc...)

Les jeux de ballon ou tout autre jeu de balle sont interdits sur l'ensemble de la voirie (ouverte ou fermée à la circulation), y compris sur la voirie piétonnière.

## **Article 11.           Espaces verts**

Les espaces libres sont aménagés en espaces verts avec plantation d'arbres et pelouses, et devront être conservés comme tels dans le cadre de la composition de l'ensemble.

Toutefois, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux parcelles sur lesquelles sont situés le « Centre Commercial du Moulin » et ses annexes (parcelles cadastrées section AX numéros 58 et 116).

### a) Plantations

Les plantations nécessaires à l'aménagement du groupement seront faites en prenant toutes précautions pour qu'elles ne gênent aucunement la circulation sur les voies carrossables.

Il est prévu au minimum un arbre, de haute tige, forestier ou d'ornement, âgé de deux ans au moins pour 400 m<sup>2</sup> de terrain. Les arbres morts devront être remplacés.

b) Règles d'usage

Il est interdit :

- De marcher sur les pelouses et d'y faire des pique-niques ou barbecues ;
- De cueillir les fleurs, de grimper aux arbres, de couper des branches, de couper des arbustes ou des arbres ou de graver des inscriptions dans leurs écorces.
- De grimper aux lampadaires et candélabres.
- De jouer au ballon ou à tout autre jeu de balle sur l'ensemble des espaces verts situés à l'intérieur de la résidence.
- De dessiner sur les allées.

Les jeux de ballon sont seulement autorisés sur les terrains situés face à la résidence, avenue des Rets et cadastrés AX 1 et AX17.

Les aires de jeux pour jeunes enfants, qui sont réservées aux résidents, devront être utilisées conformément :

- Au règlement intérieur arrêté par l'assemblée générale de l'AFUL, en particulier, les âges limites indiqués sur les panneaux d'information devront être respectés.
- Au règlement sanitaire départemental, en particulier, la présence de chiens, même tenus en laisse, est interdite dans les aires de jeux pour enfants.
- À la réglementation concernant la lutte contre le tabagisme passif. Il est donc interdit de fumer à l'intérieur des aires de jeux pour enfants.

Les jeux de ballon sont interdits dans les aires de jeux.

Les aires de jeux étant destinées à de jeunes enfants, ceux-ci ne peuvent utiliser ces installations que sous la responsabilité d'un adulte responsable, étant dépositaire de l'autorité parentale, qui doit être présent à l'intérieur de l'aire de jeux ou à proximité immédiate (quelques mètres) lui permettant la surveillance réelle.

## **Article 12. Animaux domestiques**

La divagation des animaux domestiques (chiens, chats, etc...) est interdite à l'intérieur de la résidence.

Les chiens doivent être tenus en laisse.

Les chiens de première et deuxième catégorie selon la loi 2008-582 du 20 juin 2008 doivent en plus porter une muselière.

En application de la réglementation générale et du règlement sanitaire départemental, les déjections canines doivent être ramassées.

## **Article 13. Clôtures**

a) Clôtures sur la voie publique

La zone regroupant l'Ensemble Immobilier résidentiel (7 parcelles cadastrales numérotées AX 67, 68, 69, 88, 112, 113 et 115) est séparée de la voie publique par une clôture. Cette clôture comporte des accès identifiés par des lettres tels que figurant en couleur sur le plan joint (**Plan numéro 2**).

Tous les accès permettent la circulation des piétons.

Les accès « A », « B », « C », « D », « E », « F », « G », « K », « M » et « P », écrits en mauve sur le plan joint (**Plan numéro 2**) permettent l'accès des véhicules et sont contrôlés par des barrières levantes gérées par un système centralisé de contrôle des accès.

Les règles de fonctionnement du système centralisé de contrôle des accès sont fixées par l'AFUL.

Les accès « H », « J », « L », « N », écrits en rouge sur le plan joint (**Plan numéro 2**), « R » et « Z » écrits en bleu sur le plan joint (**Plan numéro 2**), permettent uniquement l'accès des services de secours et sont utilisables par les véhicules de servitude en cas de travaux.

Les règles d'usage des éléments d'équipement et des voies seront affichées de telle sorte que le public pénétrant dans la propriété sache qu'il s'agit d'une propriété privée et puisse prendre connaissance des règles devant s'appliquer à tout usager.

b) Clôtures avec les voisins et avec le « Centre Commercial du Moulin »

Entre le groupe scolaire et le groupement d'habitations, la clôture, reconstruite en 2017, est constituée par un mur bahut d'environ un mètre de hauteur supportant un barreaudage d'environ 1,20 mètre de hauteur. Cette clôture appartient à la ville de Chennevières-sur-Marne.

Elle peut être modifiée par elle pour tenir compte des prescriptions administratives et des règles du plan local d'urbanisme (PLU).

L'AFUL pourra décider de créer des clôtures à la limite séparatives entre le périmètre de l'Ensemble Immobilier du MOULIN DE CHENNEVIÈRES et les fonds contigus, dans le respect des dispositions du code civil et du PLU.

L'AFUL pourra décider de créer des clôtures à la limite séparatives entre l'Ensemble Immobilier résidentiel et les parkings du « Centre Commercial du Moulin » dans le respect des dispositions du code civil et du PLU. L'accès au Centre Commercial devra rester libre aux piétons pendant les horaires d'ouverture de celui-ci.

c) Absence de clôtures entre les différents lots de l'Ensemble Immobilier

En vue de conserver à l'Ensemble Immobilier un caractère harmonieux, les terrains compris dans chaque lot ne pourront être séparés entre eux et d'avec les parties affectées à l'usage collectif, sauf éventuellement par des haies vives de 0,50 mètre de hauteur au maximum.

Toutefois l'assemblée générale de l'AFUL pourra décider de clore certains parkings.

### **Chapitre TROIS**

## **RÈGLES RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES**

### **Article 14. Respect de l'harmonie de l'Ensemble Immobilier**

L'esthétique générale de l'Ensemble Immobilier devra toujours être maintenue. En conséquence, les bâtiments devront être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de l'Ensemble Immobilier ne s'en trouvent pas altérés.

En particulier, les propriétaires devront procéder lorsqu'il sera nécessaire à la réfection des peintures, vernis et enduits extérieurs ainsi qu'en assurer la restauration et le ravalement.

### **Article 15. Respect des règles d'hygiène et de sécurité**

Les règles d'hygiène, de salubrité et de sécurité devront toujours être respectées en conformité avec les règlements administratifs ou les prescriptions des autorités administratives compétentes.

### **Article 16. Constructions nouvelles**

L'édification de toutes constructions nouvelles, additionnelles ou complémentaires nécessite l'autorisation préalable de l'AFUL, dans les conditions prévues aux statuts, outre l'obtention des autorisations administratives requises.

Chaque propriétaire, copropriétaire ou attributaire en jouissance d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble est tenu directement à l'égard des autres propriétaires, copropriétaires ou attributaires en jouissance d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble et de l'AFUL de réparer tous désordres ou tous dégâts créés par ses travaux, soit aux autres lots, soit aux voies, caniveaux, trottoirs, réseaux ou autres équipements communs.

Dans le cas où ces désordres entraîneraient une aggravation des charges d'entretien de l'AFUL, le propriétaire, copropriétaire ou attributaire en jouissance d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble devra payer de ses deniers l'excédent de charge correspondant.

Préalablement à l'ouverture du chantier, le propriétaire, copropriétaire ou attributaire en jouissance d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble aura l'obligation de souscrire, auprès d'une compagnie d'assurance de droit européen une assurance « dommage-ouvrage » pour couvrir les désordres pouvant survenir à tout ou partie de l'ouvrage après l'achèvement des travaux de construction et une assurance « responsabilité civile-travaux » pour couvrir les dommages (matériels, immatériels ou corporels), causés du fait des travaux de construction aux avoisinants ainsi qu'aux tiers.

### **Article 17. Interdictions diverses**

#### ***Sont interdits dans l'Ensemble Immobilier :***

1° - L'installation de tous établissements dangereux, incommodes ou insalubres classés pour la protection de l'environnement (ICPE), ainsi que les établissements non classés susceptibles de causer une gêne au voisinage par les bruits, vibrations, parasites électriques, poussières, odeurs, etc...

Mais, par exception seront autorisés les dépôts de 2<sup>ème</sup> classe, de liquides inflammables, destinés à l'alimentation des chaufferies, ainsi que les dépôts de carburant dans la mesure où une station-service serait aménagée sur la parcelle où sont édifiés le « Centre Commercial du Moulin » et ses annexes (parcelles cadastrées section AX numéros 58 et 116), sous réserve de l'obtention des autorisations administratives ;

2° - L'apposition de panneaux ou de calicots de publicité sur les différents murs et toitures des bâtiments ainsi que sur les clôtures extérieures et mitoyennes ;

Mais, ces dispositions exceptent les bâtiments du Centre Commercial pour les commerces qui y sont installés, y compris, éventuellement, une station-service ;

Par ailleurs, l'AFUL pourra, dans les conditions déterminées par ses statuts, autoriser la pose, à l'entrée de la résidence, de panneaux de publicité comportant au dos des informations relatives à l'Ensemble Immobilier ;

3° - Les dépôts extérieurs de toute nature, tels que matériaux, gravats, détritiques de toutes natures, vieilles voitures réduites à l'état d'épaves, etc.... ;

4° - Le stationnement sur les parkings de caravanes ou de camping-cars et le stationnement de voitures non assurées ou non en état de se déplacer ;

5° - Le stationnement de véhicules dont la longueur hors-tout dépasse celle de l'emplacement de voiture. Étant entendu que seul l'emplacement de voiture est privatif et que les véhicules ne doivent pas empiéter sur les espaces verts ou les trottoirs limitrophes qui ne font en aucun cas partie de l'emplacement de voiture.

6° - Le stationnement des voitures sur les voies intérieures et leurs trottoirs, de façon à permettre en permanence la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et

la circulation des piétons ; le stationnement des véhicules n'étant autorisé que sur les emplacements de parkings privatifs réservés à cet effet ;

7° - Le stationnement des motos et autres cycles à moteur en dehors des parkings prévus pour ces véhicules ou des emplacements de voiture privatifs ;

8° - Le séchage du linge aux fenêtres, sur les loggias ou balcons ou sur les parties collectives et d'une manière générale, toute utilisation des espaces libres, contraire à la bonne tenue de l'ensemble ;

9° - L'installation de tout dispositif susceptible de nuire au bon aspect des bâtiments, observation faite qu'il ne pourra être installé qu'une seule antenne de radio ou de télévision et un seul ensemble de paraboles collectives par bâtiment. L'installation d'antenne ou de parabole est interdite sur les balcons, loggias et sur le rebord des fenêtres.

10° - Tout aménagement ou décoration des balcons, loggias et assimilés qui romprait l'harmonie de l'immeuble. Seul un grillage fourni par l'AFUL sera toléré.

11° - Toute installation de système de climatisation sur balcon ou loggia.

### **Article 18. Règlement de copropriété**

Les droits et obligations respectifs des propriétaires, copropriétaires ou attributaires en jouissance d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble dépendant d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis soumis à la loi du 10 juillet 1965 sont définis, outre par le présent cahier des charges, par un règlement de copropriété.

Ces règlements de copropriété ne pourront en aucun cas déroger aux obligations issues du présent cahier des charges.

## **Chapitre QUATRE** **RESPECT DU CAHIER DES CHARGES**

### **Article 19 - Constitution d'une AFUL**

Les propriétaires, copropriétaires ou attributaires en jouissance possédant des lots composant l'Ensemble Immobilier sont constitués de plein droit en une *Association Syndicale* de propriétaires, dite « **Association Foncière Urbaine Libre du MOULIN DE CHENNEVIÈRES** » pour la gestion, l'entretien et le remplacement des éléments d'équipements d'intérêt commun à tous les lots ou à plusieurs d'entre eux (voies et réseaux divers, espaces verts, etc. ...) et d'une façon générale pour la réalisation de tous travaux d'intérêt commun, et le respect des servitudes et obligations figurant dans le présent cahier des charges.

Du seul fait de son acquisition, tout propriétaire, copropriétaire ou attributaire en jouissance d'un lot situé dans le périmètre de l'AFUL fait obligatoirement partie de ladite AFUL, étant précisé que le consentement exigé par l'article 7 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 pour adhérer à l'AFUL résultera exclusivement du consentement donné par tout propriétaire, copropriétaire, ou attributaire en jouissance d'un immeuble ou d'une fraction d'un immeuble pour acquérir son droit de propriété ou de copropriété dans les immeubles compris dans le périmètre de l'Ensemble Immobilier « LE MOULIN DE CHENNEVIÈRES ».

### **Article 20 - Mise en œuvre du cahier des charges par l'AFUL**

La mise en œuvre des servitudes, charges et conditions du présent cahier des charges et règlement sera assurée par l'AFUL. Tout propriétaire, copropriétaire ou attributaire en jouissance d'un immeuble ou d'une fraction d'un immeuble peut également en demander directement l'application à l'encontre de la personne défaillante.

Notamment, l'AFUL, dans les conditions prévues par ses statuts, pourra établir un règlement intérieur. L'AFUL sanctionnera par toutes voies de droit les manquements aux dispositions du présent cahier des charges, sans préjudice des voies de droit dont peut disposer chaque propriétaire ou copropriétaire ou attributaire en jouissance des lots.

En outre, les dépenses correspondant aux éléments d'équipement commun dont elle a la charge seront réparties entre les Membres de l'AFUL de l'Ensemble Immobilier dans les proportions établies par les statuts de l'AFUL.

### **Article 21 - Clause pénale**

Toute contravention à l'une quelconque des interdictions ou réglementations stipulées au présent cahier des charges et règlement de l'Ensemble Immobilier ou bien, encore, stipulées dans le ou les règlements intérieurs dont il est question ci-dessus, pourra de convention expresse faire l'objet, à l'initiative du président de l'AFUL, d'une clause pénale.

Le montant de cette clause est de 10% du montant de la quote part annuelle des charges de l'AFUL attachées au lot concerné.

Le payeur de cette clause sera le copropriétaire résident responsable du non-respect du règlement de copropriété. En cas de non-respect attribué à un locataire, le copropriétaire non-résident (dans le cadre de son obligation de moyens) devra apporter les preuves des actions menées envers le locataire pour rétablir le respect dudit règlement de copropriété. En cas d'inaction du copropriétaire-bailleur, ce dernier sera redevable de la clause pénale.

La clause pénale devra être actée après deux courriers recommandés avec accusé de réception transmis au copropriétaire résident, copropriétaire-bailleur ou son représentant légal.

### **Article 22 - Respect du cahier des charges par les ayants droit ou les employés des propriétaires**

Les propriétaires, ou copropriétaires ou attributaires en jouissance possédant des lots du groupement d'habitations de l'Ensemble Immobilier seront non seulement tenus personnellement de respecter les dispositions du présent cahier des charges et règlement, mais encore de les faire respecter, sous leur responsabilité, par les personnes à leur service et leurs visiteurs, ainsi que par leurs associés pour les sociétés propriétaires.

Tout propriétaire, copropriétaire ou attributaire en jouissance d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble comprise dans l'Ensemble Immobilier qui consentira une location sur cet immeuble ou fraction d'immeuble ou autorisera un tiers à l'occuper, devra donner connaissance au locataire ou à l'occupant des dispositions du présent cahier des charges et règlement, ainsi que de toutes réglementations intérieures qui pourraient être établies conformément aux stipulations ci-dessus, et les obliger, dans le bail, à en exécuter les prescriptions.

Dans le cas où un acte de bail, d'occupation ou autre ne serait pas rédigé, les locataires ou occupants, à quelque titre que ce soit, devront s'engager à respecter les dispositions du présent cahier des charges et règlement, ainsi que du ou des règlements intérieurs, par lettre séparée.

Le non-respect des obligations précédentes constituera une cause de résiliation du bail qui pourra être éventuellement poursuivi par l'AFUL.

Le propriétaire, le copropriétaire ou l'attributaire en jouissance, bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires ou occupants autorisés à quelque titre que ce soit. Il demeurera responsable du paiement des charges de l'AFUL.

**Article 23 - Révision du cahier des charges**

La révision du cahier des charges du groupement d'habitations pourra être effectuée dans les conditions prévues dans les statuts de l'AFUL.

**Article 24 - Plans**

La destination du terrain, l'implantation des bâtiments, le tracé des voies et des allées de desserte, font l'objet de divers plans qui sont annexés aux présentes.

**Article 25 - Transmission des droits et obligations née du présent cahier des charges**

Le présent cahier des charges et ses annexes seront remis à chaque acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente.

Devront également être remis à chaque acquéreur les procès-verbaux des assemblées générales de l'AFUL ayant modifié le présent cahier des charges ou les statuts de l'AFUL. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées, et recueillir le consentement exprès du nouveau propriétaire sur les charges et obligations résultant de ces documents.

Avis de la mutation devra être donné au président de l'AFUL.

Le présent cahier des charges fera en outre l'objet d'une publication au service chargé de la publicité foncière territorialement compétent.

\*\*\*\*\*