

ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE
Des PROPRIETAIRES du DOMAINE de GRANDCHAMP
Autorisée par arrêté préfectoral du 20 juin 1929
1 avenue de Grandchamp
78230 LE PECQ

Etablissement public à caractère administratif (ordonnance 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et décret 2006-504 du 3 mai 2006).

SIRET : 29780073200010- APE : 701C

RÈGLEMENT DE SERVICE
DE L'ASA DES PROPRIETAIRES DU DOMAINE
DE GRANDCHAMP
COMPRENANT :
- LE CAHIER DES CHARGES
- LE RÈGLEMENT PARTICULIER

SOMMAIRE

- 1) Préambule
- 2) Chapitre I – Cahier des Charges
- 3) Chapitre II – Règlement particulier
- 4) Annexe

PREAMBULE

1. Un cahier des charges a été déposé en l'étude de Maître DUVAL (successeur actuel : Maître PLANTELIN), notaire à Saint Germain en Laye, 96, rue de Poissy, le 17 juillet 1924, avec additifs des 14 septembre, 23 décembre 1924 et 9 mars 1925.

Il est reproduit au chapitre I du présent document.

Ce cahier des charges publié le 26 juillet 1924 définit plusieurs:

- servitudes établies à la charge et au profit de l'ensemble des fonds constituant le domaine de GRANDCHAMP ;
- obligations personnelles s'imposant aux propriétaires desdits fonds.

Toutes les servitudes et obligations résultant du cahier des charges sont opposables à quiconque possède, détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire, ou de bénéficiaire d'apport en société un ou plusieurs terrains dépendant du Domaine de Grandchamp.

Les servitudes et obligations contractuelles résultant du cahier des charges s'appliquent indépendamment de toutes servitudes ou obligations légales et réglementaires applicables en matière d'urbanisme, d'environnement, de circulation, etc.

En cas de contradiction entre le cahier des charges et toutes servitudes ou obligations légales et réglementaires, la règle la plus stricte s'impose.

2. « *Un règlement complémentaire de l'association syndicale des propriétaires* » établi par l'ASA de GRANDCHAMP est venu compléter le cahier des charges le 1^{er} décembre 1930

En effet, l'article 4 des statuts de l'Association Syndicale autorisée précise que :

*« L'association a pour but de gérer et administrer le Domaine en vue de le maintenir toujours en bon état de propreté et d'entretien et de lui conserver son caractère de domaine privé ainsi que l'esthétique de Parc qu'il possède actuellement.
D'établir à cet effet tous règlements particuliers. »*

C'est dans ces conditions qu'un nouveau règlement « particulier » annule et remplace le précédent « *règlement complémentaire* », devenu en partie obsolète et inadapté.

Ce règlement particulier fait l'objet du chapitre II du présent document.

Il a pour objet de compléter le cahier des charges visé au § 1 ainsi que les dispositions légales et réglementaires applicables dans le domaine, et ce, afin d'assurer la conservation en bon état de propreté et d'entretien et de conserver le caractère de domaine privé ainsi que l'esthétique du parc.

Toutes les obligations résultant du présent préambule ainsi que du règlement particulier sont opposables à quiconque possède, détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire, ou de bénéficiaire d'apport en société un ou plusieurs terrains dépendant du Domaine de Grandchamp.

Les dispositions du règlement particulier s'appliquent indépendamment de toutes servitudes ou obligations réglementaires et légales en matière d'urbanisme, d'environnement, de circulation, etc.

En cas de contradiction, entre le règlement particulier et toutes servitudes ou obligations légales ou réglementaires et légales, la règle la plus stricte est applicable.

3. Le présent document comportant le cahier des charges, le règlement complémentaire et son annexe, constitue le « règlement de service » prévu par les statuts de l'ASA, en son article 4, lequel stipule que l'ASA a notamment pour objet de « veiller au respect et à l'exécution des clauses du règlement de service. »

4. Il sera remis un exemplaire du présent document à chaque propriétaire du Domaine de Grandchamp et à chaque acquéreur, sur sa demande, lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'à chaque preneur lors de la signature d'engagements. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées, et recueillir l'adhésion expresse du nouveau propriétaire à ces actes.

Afin de permettre à l'ASA d'assurer ses missions et notamment de tenir à jour la liste des propriétaires (article 4 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} Juillet 2004) chaque propriétaire devra renseigner l'ASA sur les éventuelles dispositions particulières de son droit de propriété.

Le respect des règles inscrites tant dans le chapitre I et que dans le chapitre II est assuré par le syndicat de l'Association Syndicale des Propriétaires du Domaine de Grandchamp.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'association syndicale.

En cas de transgression et de différend, le tribunal compétent pourra connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages et intérêts.

CHAPITRE I – CAHIER DES CHARGES

Extrait des clauses et conditions sous lesquelles a lieu la vente des terrains situés au Pecq (Seine et Oise) formant le morcellement du domaine de Grandchamp

CONDITIONS PARTICULIERES

COMMERCE: En dehors des zones qui seront indiquées au plan définitif du morcellement où l'exercice de certains commerces est facultatif, tout commerce est interdit sur les terrains vendus, si ce n'est celui de pépiniéristes ou de jardinier-fleuriste.

Dans les zones où le commerce est facultatif, il ne pourra être exercé que des commerces ou métiers utiles aux constructions ou aux besoins domestiques, notamment les commerces d'alimentation, à l'exclusion des débits, cafés, buvettes et de tout commerce ou industrie dont le bruit, les fumées ou les mauvaises odeurs seraient un inconvénient pour les voisins.

Aucune agence de vente ou de location de terrains et propriétés ne pourra exister sur les terrains du lotissement à moins d'une autorisation formelle de la Société Générale Foncière.

Les boutiques qui s'établiraient dans la zone autorisée située près du Moulin pourront avoir leur façade et leur entrée sur la rue ou la place, mais à la condition que la construction présente l'aspect d'une ville et que l'enseigne ait un caractère esthétique. Il ne devra pas y avoir d'étalage extérieur, ni d'éventaire, les marchandises devant être à l'intérieur des boutiques.

En dehors des zones indiquées ci-dessus, le commerce sera encore facultatif dans le lot portant le N° 453 du plan de morcellement (lot sur lequel se trouve le château et les communs) mais seulement aux conditions suivantes :

« spécialement dans ce lot et à la condition que les constructions qui s'y trouvent actuellement soient conservées, il pourra être exercé le commerce de restaurant de luxe sans orchestre, ou maison de thé sans orchestre, le commerce d'antiquités et d'objets d'art, celui de haute couture et tout autre commerce de haut luxe seulement.

Les interdictions de faire du commerce résultant du cahier des charges précité pourront être supprimées ou modifiées par le syndicat des propriétaires à partir du 1^{er} janvier 1936 ».

ZONE NON AEDIFICANDI : Ainsi que l'indiquera le plan définitif du morcellement, les terrains en bordure de l'avenue du Château, ainsi que les terrains situés à chaque extrémité de cette avenue (lots 13, 14, 15, 16, 17, 30, 31, 32 et 50) seront tenus de respecter une zone non aedificandi d'une largeur de 4 mètres, de chaque côté de l'alignement de cette avenue, de telle manière que le tout forme, avec l'avenue de 10 mètres, une largeur minimum totale de 18 mètres entre les constructions.

Dans cette zone, aucune construction, même à l'usage de communs ou garages, ne pourra être édifiée et les propriétés devront être fermées soit au moyen de clôtures d'un type autre que l'échalas, soit par des murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une palissade en bois d'un caractère élégant.

Dans cette zone, les arbres ou arbustes ne pourront s'élever à plus de 1m25 de terre.

COURS D'EAU: le petit cours d'eau qui traverse la propriété devra être conservé dans son état actuel et devra être entretenu à frais communs par les propriétaires riverains. Il existe des chambres de décantation pour la propreté de ces eaux qui devront être également entretenues par l'ensemble des riverains.

Les vannes ne devront être manœuvrées que par une personne désignée par le syndicat des propriétaires dont il va être parlé plus loin. Les propriétaires des lots sur lesquels se trouvent lesdites vannes devront laisser pénétrer cette personne pour effectuer son travail chaque fois qu'il sera nécessaire.

Le niveau de la rivière sera réglé au moyen des vannes au mieux des intérêts des riverains.

Le fossé en bordure de la route de l'Etang la Ville devra être conservé par les acquéreurs dans son état actuel.

Il devra être entretenu de manière à assurer le libre écoulement des eaux.

CONSTRUCTION DES MAISONS : Dans l'intérêt général, les constructions qui seront édifiées sur les terrains vendus devront avoir le caractère de villas, cottages, pavillons à l'exclusion des constructions de la nature ou ayant l'aspect de maisons de rapport.

En cas de transformation, elles devront conserver ce caractère.

Ces constructions ne pourront être édifiées et couvertes qu'en matériaux durs et elles devront être conçues avec un souci de l'esthétique du lieu.

Pour assurer au mieux des intérêts de tous, le respect de cette prescription, aucune construction ne pourra être élevée sans que les plans aient été signés d'un architecte et que les travaux soient exécutés sous sa direction.

En outre, les plans de toutes les constructions à édifier seront soumis à l'approbation avant le commencement d'exécution. Ils devront comprendre la façade et la coupe et l'indication des matériaux employés.

EAUX MÉNAGÈRES ET PLUVIALES - FOSSES D'AISANCE : Chaque acquéreur devra se conformer aux règlements communaux pour l'absorption et l'épuisement sur son propre fonds des eaux ménagères et pluviales de sa propriété, de façon qu'il n'en résulte aucun dommage ni incommodité pour les voisins. Ces règlements communaux seront obligatoires pour les propriétés en bordure des voies nouvelles comme s'il s'agissait de voies publiques.

Les fosses d'aisances devront être étanches.

Le sol des voies nouvelles au droit des façades et jusqu'à l'axe de ces voies, tel que l'indiquera le plan définitif du morcellement, appartiendra à chaque acquéreur pour la partie l'avoisinant, sous la condition du maintien dédites voies et de leur entretien en commun avec les autres propriétaires riverains et sans pouvoir y déposer quoi que ce soit qui puisse nuire à la circulation et à la propreté.

Le sol de la rue ne pourra être grevé d'aucune charge hypothécaire ou autre droit quelconque. Les acquéreurs ne pourront s'opposer au classement de ces voies nouvelles par la municipalité, le jour ou celle-ci acceptera de les prendre en charge.

Lorsqu'il sera élevé des constructions ou fait des démolitions, la rue détériorée par l'apport ou l'enlèvement des matériaux devra être réparée par ceux qui l'auront détériorée. Dans aucun cas les pierres, briques, sable, charpente et autres objets de construction ne pourront être déposés sur les rues nouvelles, ils devront l'être sur le sol où auront lieu les constructions ou démolitions.

Il est interdit d'étendre du linge, vêtements, matelas, literie et autres objets analogues, en façade des rues ou dans des endroits visibles de ces rues.

Les acquéreurs devront souffrir l'établissement et le maintien, soit sur la clôture, soit sur la construction édifée sur leur lot, et ce sans indemnité, de tous signes indicateurs du nom de la rue, ainsi que tous supports, porte-câbles, poteaux et autres objets du même genre placés dans un intérêt général.

Les acquéreurs ne pourraient élever aucune réclamation si, par suite de la confection des voies nouvelles, celles-ci se trouvaient en certains endroits en remblai ou en délai par rapport au sol des lots.

VIABILITE ET CANALISATIONS : Les acquéreurs devront supporter sans indemnité l'élagage des arbres se trouvant sur leur terrain en bordure des voies nouvelles, si cet élagage est nécessaire pour l'installation des canalisations électriques aériennes.

Ils devront également laisser arracher et dessoucher tous arbres sur leur terrain, dont les racines ou les troncs pourraient gêner l'installation des canalisations d'eau et de gaz dans les rues.

Les branches des arbres sur les propriétés particulières ne devront pas dépasser la limite de ces propriétés en bordure des rues, elles devront être taillées à l'alignement de ces rues.

INSTALLATION D'EAU EXISTANTE : Le Domaine de Grandchamp possède à l'intérieur des murs une installation d'eau à titre privé.

Les acquéreurs pourront faire usage de cette eau aux endroits où il existe des prises d'eau, mais ils ne pourront effectuer de nouveaux branchements. Jusqu'à ce que les canalisations d'eau dans les voies nouvelles soient installées et fonctionnent, les acquéreurs devront respecter les conduites d'eau qui existent actuellement et faire en sorte qu'elles ne soient pas détériorées en cas de fouilles.

Les sources captées devront toujours être respectées et non polluées. Il en sera de même des bassins et fosses où sont recueillies ces eaux de source.

Ces bassins et les canalisations qui mènent l'eau aux réservoirs devront être respectés, ainsi que ces réservoirs eux-mêmes.

INSTALLATION EXISTANTE POUR L'EVACUATION DES EAUX USÉES : Il existe dans le parc des canalisations en fonte ou en grès qui assurent pour les constructions existantes l'évacuation des eaux usées.

Ces canalisations devront subsister pour le service des propriétés dont il s'agit et les propriétés nouvelles qu'elles traversent devront les supporter sans indemnités, mais avec faculté de pouvoir se brancher sur elles pour l'évacuation de leurs propres eaux usées et à condition que le raccordement soit fait selon les règles de l'art, de telle manière que les conduites ne soient pas obstruées ni modifiées.

REGLEMENTS DE VOIRIE, DE POLICE ET D'HYGIENE : Les acquéreurs devront se conformer aux règlements municipaux de voirie, de police et d'hygiène, notamment en ce qui concerne les ordures ménagères et les détritiques qui ne pourront jamais être déversés sur le sol des rues.

Ces règlements seront applicables aux voies nouvelles comme aux voies publiques.

CLOTURES : Les lots vendus devront être clos par les acquéreurs dans le mois de leur prise de possession.

Entre voisins, les clôtures devront avoir lieu à frais communs.

CHAPITRE II- REGLEMENT PARTICULIER COMPLEMENTAIRE

L'ensemble des dispositions ci-après ont pour seul objectif de permettre une cohabitation paisible et harmonieuse entre les résidents qui ont choisi de s'installer dans l'environnement privilégié du Domaine de Grandchamp.

CIRCULATION - STATIONNEMENT

Article 1

La circulation sur les voies du Domaine s'effectue dans le strict respect des dispositions du Code de la Route qui sont de plein droit applicables à ces voies. La vitesse à 30 km heure doit s'appliquer dans tout le Domaine.

Article 2

Il est défendu de circuler en véhicule ou engin à moteur, à bicyclette ou engins à roues sur les trottoirs et pelouses.

Article 3

Il est interdit d'utiliser les allées ou avenues pour apprendre à conduire.

Article 4

Il est demandé aux adultes et enfants circulant à bicyclette, isolément ou en groupe, de respecter les règles de la circulation.

Article 5

Tous les propriétaires, leurs employés, fournisseurs, entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que leurs invités ont les mêmes droits de circulation sur les allées ou avenues du Domaine.

La circulation aux camions de plus de 3,5 tonnes est interdite dans le domaine.

L'ASA doit être avisée au préalable de l'accès sur les voies du Domaine de camions de déménagement et de transport de matériaux.

Article 6

Le stationnement des véhicules sur les voies du Domaine est strictement réservé aux propriétaires riverains, à leurs invités et prestataires de service, selon les règles édictées par la commune (stationnement alterné par quinzaine) sauf dérogations dûment accordées par l'ASA

pour certaines allées ou avenues du Domaine. Les véhicules utilitaires "de service" ne sont autorisés à stationner que pendant le temps strictement nécessaire à l'approvisionnement ou au service des propriétés riveraines.

Le stationnement des véhicules utilitaires, des caravanes, camping-cars, vans, remorques de bateaux ou motos et bateaux ne sera toléré que 48 heures.

Le stationnement sur les trottoirs est interdit à tout véhicule, sauf dérogations dûment accordées par l'ASA pour certaines allées ou avenues du Domaine.

Toute épave pourra être éliminée après mise en demeure faite au propriétaire concerné.

Article 7

Il est défendu de se promener sur les voies du Domaine avec des armes chargées ou non, comme d'y chasser tous oiseaux ou gibier.

Article 8

Les jeux de ballon sont interdits sur les trottoirs et les voies du Domaine. Sur les pelouses et les espaces communs, il est toutefois toléré les jeux avec les jeunes enfants. Sont aussi interdits les piques niques et les barbecues sur les pelouses et espaces communs du Domaine.

Article 9

Les propriétaires d'animaux et ceux qui en ont la garde sont tenus de prendre toutes mesures propres à préserver la tranquillité, la sécurité du voisinage et la propreté du Domaine. Les propriétaires de chiens doivent éviter que ceux-ci n'aboient de façon répétée et intempestive.

Conformément à l'arrêté municipal du 25 Avril 2006 : tous les chiens doivent être tenus en laisse dans les allées et avenues et les parties communes du Domaine - le vagabondage des animaux est formellement interdit dans le Domaine - leurs besoins doivent s'effectuer non pas sur les pelouses ou trottoirs mais dans les caniveaux - les déjections doivent être ramassées par les propriétaires.

VOIRIE - TROTTOIRS

Article 10

Les propriétaires doivent souffrir l'établissement et le maintien soit sur la clôture et où le trottoir soit sur la construction édifiée sur leur lot, et ce sans indemnité, de tous signes indicateurs (nom de la rue, ainsi que de tous supports, porte câbles, poteaux ou panneaux de signalisation,) installés dans un intérêt général ; sans que cette énumération soit limitative.

Article 11

Le sol des voies du Domaine de Grandchamp en ce y compris les trottoirs jusqu'à l'axe médian de ces voies appartient à chaque propriétaire pour les parties limitrophes au droit des limites de sa propriété ; l'ensemble des résidents du Domaine bénéficie d'un droit de jouissance de ces voies. Le propriétaire ne peut en aucun cas grever cette partie avoisinant son lot d'une hypothèque ou autre droit quelconque.

Article 12

Les propriétaires doivent supporter sans indemnité l'établissement et l'entretien sur et sous les chaussées et trottoirs des voies bordant leur lot, de toutes canalisations nécessaires aux services de distribution de gaz, eau, électricité, aux télécommunications ainsi qu'à l'éclairage et à l'assainissement. Ils doivent également supporter sans indemnité l'aménagement sur les mêmes chaussées et trottoirs de tous dispositifs destinés à assurer la sécurité de la circulation dans le domaine.

Article 13

Tout propriétaire doit entretenir à ses frais en bon état d'aspect et de propreté le trottoir situé devant sa propriété - y compris les bordures et les caniveaux- qui doit être sans herbes ni plantes ni surgesons. Les trottoirs doivent être maintenus aux frais des propriétaires riverains en parfait état de nivellement. Ils seront en terre, sable, ou gravillons ; ils pourront être cimentés, bitumés ou pavés. Les bordures des trottoirs seront en grès ou pierres analogues.

Article 14

En cas de chute de neige ou de feuilles sur les trottoirs, les propriétaires doivent le plus rapidement possible les dégager pour la sécurité des piétons.

Article 15

Les branches des arbres dans les propriétés particulières ne doivent pas dépasser la limite de ces propriétés, ne pas empiéter sur les trottoirs et doivent être taillées en conséquence pour ne pas gêner le passage des piétons, la circulation, la signalisation ainsi que l'éclairage public. Quant aux haies bordant les clôtures sur rue, elles peuvent passer légèrement au travers des clôtures, dans la mesure où elles ne gênent pas le passage des piétons sur les trottoirs, leur hauteur totale ne peut excéder 2m.

Article 16

Il n'est pas permis de planter ou de laisser pousser de nouveaux arbres sur les trottoirs. L'élagage et l'entretien des arbres qui auraient été plantés par l'Association syndicale, notamment les arbres de l'allée des Marronniers et de la place du Commerce sont de la responsabilité de l'ASA. Il est de plus, interdit de laisser grimper du lierre sur les réverbères et supports desdits réseaux.

Article 17

Les propriétaires qui n'entretiennent pas les terrains, voiries et trottoirs selon les articles 13, 15 et 16 du présent règlement pourront se voir contraints de le faire, par lettre. Au cas où cette lettre serait inopérante dans un délai de 15 jours, le syndicat pourrait faire exécuter le travail à charge par ce dernier d'en acquitter les frais.

Article 18

Les décharges (ordures, terre, fumier, déchets de jardin, matériaux et objets encombrants) sont interdites sur les trottoirs, chaussées et espaces communs appartenant à l'ASA, même à titre provisoire, sauf pour les objets encombrants dont le dépôt et les jours et heures sont définis par la commune du Pecq. Leur enlèvement pourra être effectué à la demande du syndicat, aux frais du propriétaire ou du locataire ayant enfreint cette règle.

Chaque propriétaire ou occupant doit remettre ses propres déchets au service du nettoyage ou les porter à la décharge publique. Tous les conteneurs de déchets et d'ordures devront être installés sur les trottoirs au plus tôt la veille du passage du service de nettoyage et retirés au plus tard en fin de journée de la collecte des déchets.

Article 19

Les dépôts de matériaux sont admis exceptionnellement sur les trottoirs et chaussées du Domaine en vue de la réalisation de travaux autorisés, sous réserve que le propriétaire concerné obtienne l'accord préalable de l'Association syndicale. En aucun cas, le dépôt autorisé ne peut dépasser le tiers de la chaussée ni la longueur de la façade du terrain concerné par les travaux. Les déchets de matériaux sont contenus dans une benne qui doit être entreposée dans la mesure du possible, à l'intérieur de la propriété. Dans le cas contraire, il est admis d'entreposer sur le trottoir une seule benne à la fois ; celle-ci doit être retirée dès son remplissage et ne peut rester le week-end ou les jours fériés.

Des dispositions seront prises pour que, d'une part, le ruissellement et l'écoulement des eaux pluviales dans le caniveau ne soient pas interrompus et que, d'autre part, les trottoirs, y compris les bordures, ne soient pas endommagés par les bennes. Un balisage à l'endroit du dépôt sera assuré par le propriétaire concerné qui sera responsable de tous les accidents qui pourraient survenir. En aucun cas, les ouvriers appelés à travailler dans le Domaine ne sont autorisés à y séjourner et à y coucher après les heures de travail, sauf à l'intérieur de la propriété où ils sont employés.

Article 20

Tout propriétaire pour le compte duquel sont effectués des travaux occasionnant des dégradations à la chaussée et aux trottoirs (constructions, démolitions, transport de matériaux, branchements...) est tenu de les faire réparer à ses frais et de remettre les lieux en l'état, nettoyage compris, constat en étant fait par le syndicat. Faute de réfection ou de réparation des dégâts dans le délai d'un mois de leur constatation, l'association syndicale pourra y faire procéder, aux frais du propriétaire responsable.

URBANISME

Article 21

Les propriétaires du Domaine sont tenus de respecter en matière de construction les règles d'urbanismes définies par les dispositions légales et réglementaires (ex POS/PLU de la Commune du PECQ) applicables en la matière; en sus des dispositions, du cahier des charges et du règlement complémentaire figurant au chapitre I et II.

En cas de contradiction entre les dispositions du présent chapitre avec celles du cahier des charges (chapitre 1), les dispositions les plus restrictives seront appliquées.

Article 22

Tout projet de construction ou de travaux devant faire l'objet d'une quelconque autorisation ou déclaration administrative conformément à la législation applicable en matière d'urbanisme ou d'environnement, doit être soumis au syndicat de l'ASA du Domaine de Grandchamp pour examen et avis.

A cet effet le propriétaire devra prendre connaissance et signer l'engagement selon le modèle annexé à la présente.

RESEAU-D'ASSAINISSEMENT

Article 23

Pour l'évacuation des eaux usées, les propriétaires qui ne l'ont pas encore fait doivent selon les dispositions règlementaires raccorder leur lot à un réseau d'assainissement.

Les travaux de branchements particuliers aux égouts du Domaine donnent lieu au versement d'une redevance spécifique. Pour que le raccordement soit exécuté dans les règles de l'art et, en particulier, que les conduites ne soient ni obstruées ni endommagées, les travaux de branchement doivent être confiés à une entreprise qualifiée ; cette entreprise sera choisie, sauf dérogation, sur une liste dressée par l'association syndicale et les travaux exécutés selon les prescriptions techniques et la note établie par l'Association Syndicale.

ASPECT EXTERIEUR DES PROPRIETES

Article 24

Les terrains non habités ou en friche doivent être entretenus au minimum deux fois par an et avant la germination des herbes.

Article 25

Les murs de clôtures devront être d'aspect satisfaisant (moellons, parpaings enduits, briques).

Il est rappelé en outre que les propriétaires seront tenus de se conformer aux dispositions du POS/ PLU applicable relatives aux clôtures. A ce jour, le POS du PECQ dispose que :

« Chaque propriétaire ne pourra se clore sur rue que par un mur bahut surmonté d'une grille, d'un grillage doublé d'une haie taillée ou d'une clôture en bois plat. La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1 m 80 et 2 m, la partie pleine de la clôture ne devant pas dépasser plus du tiers de la hauteur totale. La hauteur des portes et portails sera la même que celle des clôtures, les piliers qui les accompagnent ne devant pas quand eux dépasser 2,20 m. Les auvents sur portail ne devront pas être d'une hauteur supérieure à 3 m. »

Article 26

A titre de rappel, les distances à respecter pour les plantations sont celles prévues par l'article 671 du Code civil qui dispose :

« il n' est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine... qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul à le droit d'y appuyer ses espaliers. »

Les propriétaires doivent par ailleurs tailler la végétation à l'aplomb des lignes séparatives.

Article 27

Défense est faite d'étaler du linge, vêtement, matelas, literie ou tout autre objet et d'installer des paraboles, ou tout autre dispositif de réception des télécommunications en façade des allées et avenues du Domaine ou dans des endroits visibles de ces allées et avenues ; le cas échéant l'utilisation au réseau câblé du Domaine est fortement conseillé.

Ces dispositifs de réception ne doivent pas dépasser la hauteur maximum autorisée pour les constructions par la réglementation locale. En outre, toutes mesures doivent être prises afin que les voisins ne soient pas incommodés par la mise en place de tels dispositifs.

Toutes publicités et affichages sont interdits dans l'ensemble du Domaine, sur les terrains et les constructions des propriétaires, à l'exception des panneaux dits de chantier, des panneaux indiquant qu'une maison est à vendre ou à louer et des affichages émanant de l'association syndicale et destinés aux résidents du Domaine.

Article 28

Le ru dit de l'Etang-la-ville qui traverse le Domaine de Grandchamp devra être conservé dans son état actuel et entretenu à frais communs par les propriétaires riverains. A cet effet, les riverains du ru sont tenus de « laisser passer sur leur terrain les fonctionnaires et les agents chargé de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers dans la limite d'une largeur de 6 mètres » selon l'article L 215-19 du code de l'Environnement, ainsi que le garde.

Tout rejet d'eaux polluées et de déchets est interdit dans le ru.

Les baignades et la pêche sont interdites dans les parties communes du ru.

Chaque propriétaire riverain doit procéder, conformément à l'article 215-14 du même code :

- à l'entretien de la rive qui borde sa propriété par élagage et recépage de la végétation arborée
- à l'enlèvement des embâcles et débris, flottants ou non

afin d'assurer la bonne tenue des berges, de préserver la faune et la flore dans le respect du bon fonctionnement des écosystèmes aquatiques.

Article 29

Chaque propriétaire de lots clos par un mur d'enceinte ou par le mur longeant le CD 161 supporte personnellement les dépenses nécessaires à sa conservation de façon qu'il soit toujours en parfait état à l'intérieur comme à l'extérieur du Domaine. Il est interdit de modifier son apparence et d'y percer des ouvertures.

Article 30

Les sources captées doivent toujours être respectées et non polluées. Il en est de même des bassins et fosses où sont recueillies les eaux de source.

Article 31

Afin d'éviter tout danger, les propriétaires des terrains des zones de falaise classées bordant les allées des Cottages, des Terrasses, des Cèdres et du Colombier ne peuvent pas détruire l'aspect actuel des lieux de quelque manière que ce soit et, notamment, en extrayant la pierre des falaises. Ces falaises doivent être maintenues en l'état et entretenues aux frais de chaque propriétaire afin de leur conserver un aspect esthétique et éviter tout éboulement, écroulement ou tout autre phénomène.

Article 32

Dans le but de conserver au Domaine son caractère paysagé, tout abattage d'arbre est interdit, sauf autorisation spéciale de l'association syndicale. Cette autorisation pourra être donnée au propriétaire qui sera tenu dans un souci de bon équilibre végétal de replanter un sujet de belle tenue.

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

Article 33

Il est interdit aux propriétaires de laisser séjourner sur leurs terrains des ferrailles et matériaux divers ainsi que du fumier ou toutes matières susceptibles de dégager de mauvaises odeurs.

Article 34

Le brûlage des végétaux dans les jardins demeure exceptionnel et s'effectue aux périodes et heures prévues par la réglementation locale.

Article 35

Tous bruits y compris musical ou tapages diurnes ou nocturnes de quelque nature que ce soit de nature à gêner les voisins sont absolument interdits. L'usage des tondeuses, tailles-haies et autres instruments aratoires à moteur est autorisé selon arrêté municipal.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 36

Toute suggestion, toute réclamation doit être formulées par écrit au syndicat, qui prendra, le cas échéant les mesures nécessaires.

Article 37

Aucun propriétaire ne doit faire d'observation au gardien directement, au cas où il aurait à s'en plaindre, il procédera comme à l'article précédent.

Article 38

Les propriétaires, en remettant une copie du présent règlement à leurs locataires ou à tous acheteurs éventuels les obligent ainsi à se conformer aux clauses et conditions du présent règlement de service.

Article 39

Tout changement d'adresse d'un propriétaire est notifié au président de l'association syndicale qui tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci ainsi que le plan parcellaire.

Article 40

Lors d'une mutation de propriété ou de morcellement de propriété, avis de la mutation doit 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 des immeubles bâtis, à l'association.

Tout propriétaire vendeur est tenu de régler ses redevances syndicales en cours ou arriérées entre les mains du Trésor Public ainsi que toutes dettes particulières syndicales contractées par lui, y compris celles dont les rôles de répartition des dépenses n'ont pas encore été mises en recouvrement.

Article 41

L'ASA assure la gestion des télécommandes du dispositif de restriction d'accès au Domaine. Tout détenteur de télécommandes qui quitte le Domaine est tenu d'en informer le secrétariat de l'ASA afin que celles-ci soient, si nécessaire, désactivées dans un but de sécurité.

Article 42

En cas d'urgence, le garde peut être joint sur le téléphone portable mis à sa disposition par l'ASA.

Article 43

Le garde assermenté du Domaine a pour mission de veiller à la bonne application de ce règlement de service.

Article 44

Tout manquement aux obligations définies par le présent règlement de service, après mise en demeure écrite restée sans effet au bout de quinze jours, donnera lieu à l'exécution des travaux correspondants par les soins du syndicat aux frais du contrevenant s'il s'agit de défaut d'entretien, de détérioration ou d'encombrement des trottoirs, voies et espaces communs du domaine, ou, éventuellement, à poursuites judiciaires dans les autres cas.

Le coût des travaux mis à la charge du propriétaire défaillant sera recouvré dans les mêmes conditions que sa redevance syndicale.

Tous les frais occasionnés à l'association syndicale par le non-respect du présent règlement de service (lettres de mise en demeure, constat d'huissier, frais d'avocat, de justice, etc) seront automatiquement imputés aux propriétaires responsables et encaissés par le Percepteur Receveur.

Article 45

Nonobstant ce qui précède, l'ASA n'encourra aucune responsabilité à raison des accidents qui pourraient survenir du fait du non respect par les propriétaires de l'une quelconque des règles et obligations reprises dans le présent règlement de service.

Le règlement particulier complémentaire qui annule et remplace le « Règlement de l'Association Syndicale des Propriétaires » a été adopté par délibération du syndicat le 6 Avril 2011.

Ce règlement ainsi que le Cahier des Charges maintenu dans sa forme initiale constituent le « Règlement de service de l'ASA des Propriétaires du Domaine de Grandchamp ».

Ï

ANNEXE

**PERMIS DE CONSTRUIRE ou D'AMENAGER/DECLARATION DE TRAVAUX ou
D'AMENAGER / DECLARATION OU AUTORISATION RELATIVE AUX
INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

- date du permis/de la déclaration/ de l'autorisation.....
- adresse de la propriété
- nom du/des propriétaires
- téléphone du/des propriétaires
- désignation succincte des travaux envisagés
-
-
-

Monsieur et/ou Madame

demeurant.....

Reconnais (ent) avoir pris connaissance des articles du Règlement de Service du Domaine de Grandchamp et s'engage (ent) à les appliquer et les faire appliquer par les entreprises du chantier.

Date :

Signature :

En présence du représentant de l'ASA