

REGLEMENT DE L'AFUL « LES MYOSOTIS »

OBJET - COMPOSITION ET DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

ARTICLE UN - OBJET -

Le présent règlement fixe les servitudes réciproques et perpétuelles établies au profit et à la charge des lots composant l'Ensemble Immobilier "LE PARC DE VILLEROY - LES MYOSOTIS" ainsi que les règles d'intérêt général imposées à cette partie de l'Ensemble Immobilier situé sur la Commune de MENNECY (Essonne) telle qu'elle figure par ailleurs dans les STATUTS de l'AFUL « LES MYOSOTIS ».

Ces servitudes réciproques et perpétuelles ainsi que ces règles d'intérêt général s'imposeront à tous les ayants droit aux lots décrits dans les Statuts, quelle que soit la source de leur droit. L'usage et la mise en oeuvre des servitudes et règles d'intérêt général établies par ledit Règlement seront assurés par l'AFUL "LES MYOSOTIS".

ARTICLE DEUX - DESIGNATION DE LA PROPRIETE -

Les terrains de l'AFUL LES MYOSOTIS situés sur la commune de Mennecy cadastrés comme indiqué au plan périmétral et dans le listing des lots privés et collectifs (voir statuts) est d'une contenance de 40ha 54a 27ca.

ARTICLE TROIS - ORIGINE DE PROPRIETE -

Le terrain a été édifié au moyen des deux acquisitions ci-après :

1. de Monsieur Jean-Rodolphe DARBLAY, Administrateur de Société. demeurant à PARIS (XVIe), avenue Foch, n° 28, veuf en premières noces, non remarié, de Madame Marguerite, Cécile, Albertine, Louise CARON, aux termes d'un acte reçu par la Société Civile Professionnelle Marcel BRISSE et Guy FARRANDO, le 24 Mars 1970.

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de Corbeil, le 23 avril 1970, vol. 16 648 n°11.

2. de la Commune de MENNECY, aux termes d'un acte reçu par la Société Civile Professionnelle Marcel BRISSE et Guy FARRANDO, le 13 Mai 1971.

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de Corbeil le 8 Juin 1971, Vol. 57 n° 14.

ARTICLE QUATRE - CONVENTION DE Z. A. C. -

Suivant arrêté préfectoral n° 71-1813 du 20 avril 1971, le Préfet de l'Essonne a approuvé la convention passée entre la Commune et la Société Civile Immobilière "LE PARC DE VILLEROY" pour l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "Z.A.C. de la Ferme de la Verville", les ayants droit aux lots composant l'Ensemble Immobilier "LE PARC DE VILLEROY - LES MYOSOTIS" seront tenus au respect des dispositions résultant de ladite convention et de tous avenants à celle-ci, présents et à venir.

ARTICLE CINQ - COMPOSITION ET DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
"LE PARC DE VILLEROY - LES MYOSOTIS" -

L'Ensemble Immobilier comporte des parties privées et des parties à l'usage collectif de tous les habitants.

I. PARTIES PRIVEES

Composition

Les parties privées de l'Ensemble Immobilier sont constituées par des parcelles sur lesquelles sont édifiées des maisons individuelles.

Sur chacun de ces lots a été édifiée une maison individuelle de l'un des neuf types ci-après désignés, avec jardin attenant: AMBOISE I, AMBOISE II, AUBIN, BARBIZON, EVRY, FLEURY, GREGY, IVERNY, ORVILLE.

II. PARTIES A USAGE COLLECTIF

Composition

Les parties à l'usage collectif de tous les habitants de l'Ensemble Immobilier "LE PARC DE VILLEROY - LES MYOSOTIS" sont constituées par toutes les parties du terrain non réservées aux parties privées et par les ouvrages et aménagements d'intérêt collectif qui pourraient y être aménagés.

Les rues sont des voies publiques ouvertes à la circulation de l'Ensemble Immobilier "LE PARC DE VILLEROY - LES MYOSOTIS".

Destination

Les parties à l'usage collectif de tous les habitants de l'Ensemble Immobilier (sauf les voies publiques) sont la propriété de l'AFUL LES MYOSOTIS.

ARTICLE SIX - ETAT DE DIVISION PARCELLAIRE -

La désignation des lots et des parcelles à usage collectif est partie intégrante des STATUTS de l'AFUL LES MYOSOTIS.

ARTICLE SEPT - ADHESION AU REGLEMENT -

Par le fait de leur acquisition, les propriétaires des lots portés à l'état de division parcellaire des STATUTS de l'AFUL LES MYOSOTIS sont, comme tels, tenus au respect de toutes les dispositions du présent Règlement.

ARTICLE HUIT - SERVITUDES GENERALES D'URBANISME

Chaque lot de l'Ensemble Immobilier "LE PARC DE VILLEROY - LES MYOSOTIS" devra souffrir les servitudes de passage, d'entretien et de tous les réseaux souterrains (eaux potable, usées, pluviales, électricité, gaz, téléphone, éventuellement télévision, etc., ladite énumération n'étant pas limitative) qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds, que ceux-ci soient propres à l'Ensemble Immobilier ou qu'ils

soient communs à ceux des fonds tenant audit Ensemble Immobilier, ainsi que les servitudes d'implantation d'ouvrages nécessaires à la réalisation desdits réseaux, notamment bornes, regards, botte de branchement et de tirage, avaloirs, bouche d'arrosage, ladite énumération n'étant pas limitative.

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, une réparation ou tous autres travaux, étant entendu que les dits travaux devront être effectués et les lieux remis en leur état d'origine dans les plus brefs délais, exception faite des plantations et gazon.

Les parties du terrain où la construction est permise sont celles supportant les constructions d'origine. L'AFUL pourra, ultérieurement, décider l'implantation d'installations sur les parties du terrain à usage collectif.

Toute subdivision d'un lot est interdite, même dans le cas d'une indivision. Les co-indivisaires ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour déroger à cette règle.

LES PAVILLONS DEVRONT RESPECTER LE CAHIER DES CHARGES ETABLI CI-APRES :

Toute construction ou modification sur la partie avant de la maison est interdite, sauf si clairement stipulé ci-dessous.

1- Abris de jardin :

Modalités d'implantation :

- implantation autorisée à l'arrière ou sur le côté des maisons. Si cela est visible de la voie publique, l'abri doit être masqué par des plantations à feuillage persistant.

Caractéristiques :

- emprise au sol maximale de 9 m², hauteur maximale de 2.3m au faîtage, matériau en bois.

2- Vérandas :

Modalités d'implantation :

- Implantation autorisée uniquement en façade arrière des maisons, non visibles de la voie desservant la façade principale.
- Respect des toitures existantes et de l'harmonie des couleurs des murs et des volets.
- Construite de plain-pied en rez de chaussée, ce qui interdit les vérandas en terrasse au dessus des garages ou les vérandas à double niveau.

Caractéristiques :

- hauteur maximale de 2.5m.

3- Piscines :

Les piscines sont autorisées sur la partie arrière de la propriété uniquement. Elles peuvent recevoir une couverture rigide d'une hauteur maximale de un mètre par rapport au sol. Elles doivent être conformes aux règles de l'urbanisme

4- Installations diverses :

- Les barbecues maçonnés ne sont autorisés que dans la partie arrière ou latérale des maisons. Si cela est visible de la voie publique, le barbecue maçonné doit être masqué par des plantations à feuillage persistant.

- Ne sont pas autorisés les antennes montées sur pylône, les relais et terminaux de réseaux hertziens.
- Les antennes et paraboles ne doivent pas être fixées sur la façade principale des maisons. Le diamètre des paraboles ne doit pas dépasser 1 mètre.
- Les bûchers ne sont pas autorisés sur la partie avant de la propriété, mais sur le côté ou l'arrière. Sur le côté, un retrait d'un mètre minimum par rapport à la façade avant devra être respecté, et des plantations devront le masquer. La couverture sera d'une couleur assortie à celle des tuiles de la maison.
- Les pergolas sont autorisées à l'arrière des maisons.
- Les poubelles devront être masquées à la vue de la rue.
- La pose de panneaux solaires devra se faire exclusivement en toiture, intégrés ou sur un châssis apposé sur la toiture.

5- Clôtures et haies :

- Sur les côtés et l'arrière de la propriété il est possible de clore par des haies vives dont la hauteur ne pourra dépasser 2m. Les brandes, claustras, brises vents en plastique sont interdits.
- Un petit grillage d'une hauteur maximale de 1m est toléré : il devra être obligatoirement masqué à la vue de la rue et du voisinage par une haie vive.
- Sur l'avant de la propriété, seule une haie vive d'une hauteur maximale de 1 m est autorisée. En effet, les habitations doivent rester largement visibles de la rue desservant la façade principale et participer, par leur architecture originale, à l'esthétique générale de l'ensemble immobilier.
- Les propriétaires ayant élevé une haie vive pourront aménager un ou plusieurs portillons à clair voie uniquement sur les côtés ou à l'arrière de la propriété.
- Pour les maisons dont le terrain est fortement pentu côté rue, un muret en limite du domaine public (qui pour rappel correspond à un trottoir de 2 m) peut être aménagé à condition que sa hauteur par rapport au trottoir ne dépasse pas 0.5 m. Ce muret doit être revêtu d'un enduit blanc ou blanc cassé, ou de briques assorties à la façade.
- Les portails et les grillages en limite de propriété, sur la partie avant de la maison, sont strictement interdits.

6- Toitures:

- Les conduits de cheminée existants ou à créer doivent avoir une couleur identique à celle du ravalement de la maison.
- Les tuiles de rives formant bandeau sont autorisées.
- Au cas où un propriétaire serait amené à remplacer en totalité ou en partie sa toiture. Il ne pourra le faire qu'en utilisant les matériaux similaires à ceux d'origine. Fin 2008, le modèle existe toujours sous la dénomination PANE de chez IMERYS.
- La pose de fenêtres de toit est autorisée, avec un maximum de 2 sur la face avant.

7- Ravalement :

- Les murs extérieurs doivent être d'une peinture ton pierre. Les briques de parement doivent être conservés ou remplacés à l'identique. Les clins métalliques doivent être conservés ou remplacés à l'identique ou dans un matériau similaire (PVC, Alu..) d'une couleur blanche.
- Il est possible pour les maisons de type EVRY, de remplacer les potelets en façade (à l'origine en bois peint en blanc) par des briques de parement pleines, de coloris identique à celui de la façade.

8- Portes, portes de garage, fenêtres et volets :

Fenêtres et portes-fenêtres : elles peuvent être remplacées en gardant un aspect et une taille identiques à l'originale et être de couleur blanche. Les portes-fenêtres coulissantes seront tolérées. Le matériau peut être du bois, du PVC ou de l'aluminium. Le vitrage doit être sans effet miroir.

Portes de garage : Elles doivent être blanches. D'origine elles sont basculantes. Elles peuvent être remplacées par une porte sectionnelle ou coulissante. Sont admis des motifs ou des «hublots» simples et discrets.

Volets : D'origine, les volets sont en bois, à battants, lames américaines. Ils peuvent être remplacés, mais avec un aspect similaire (lame, taille), en bois, PVC, aluminium. Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas en saillie, afin de permettre une fermeture normale des volets battants, qui ne doivent jamais être déposés.

Les portes d'entrée et les volets des maisons individuelles seront de couleurs différentes.

9- Garages et terrasses :

- la couverture partielle de la descente des garages en sous-sols existants est autorisée. Le garde corps devra être du type de celui des maisons BARBIZON ou AUBIN.
- Toute nouvelle construction de garage en sous-sol est interdite.
- Il est possible d'élargir l'accès aux garages de plain pied pour permettre le stationnement de véhicules côte à côte.
- Pour les maisons de type AMBOISE 1 et 2, la conversion en terrasse d'agrément de la toiture des garages est autorisée, après remplacement du solivage du garage et pose d'un garde-corps de couleur noire ou blanche, du style des maisons FLEURY.
- Les propriétaires des types IVERNY et ORVILLE auront la possibilité d'exécuter un dallage sur la partie de terrain délimitée par la façade avant du séjour, le pignon du cellier ou garage et l'ouvrage décoratif.

ARTICLE NEUF - SERVITUDES D'AFFECTATION ET D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVEES -

1. Les constructions élevées ne peuvent être affectées qu'à l'habitation bourgeoise. Toutefois, l'exercice de professions libérales sera autorisé sous les conditions suivantes :
 - les locaux destinés à cette activité ne devront pas couvrir plus de la moitié de la superficie habitable du logement.
 - l'activité exercée ne devra, en aucune manière, causer la moindre gêne au voisinage, ni par le bruit, ni par l'odeur, ni enfin par une circulation trop active.
2. Les conditions d'utilisation d'engins thermiques et électriques (tondeuse, laveur haute pression, tronçonneuse...) sont spécifiées par les arrêtés municipaux. Il en est de même pour les feux.
3. Les parties des lots individuels non réservés à la construction seront aménagées en jardin d'agrément. L'aménagement de jardins potagers ou de vergers sur la partie avant des lots, comme l'entrepôt dans le jardin de tous véhicules remorques, canots, objets quelconques etc., sont rigoureusement interdits.
4. Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement de l'eau de ruissellement notamment lors de la construction éventuelle de terrasse de travaux de jardinage etc... . S'il en était autrement aucune réclamation ne pourrait être formulée par un propriétaire qui aurait procédé à ces travaux.
5. Le propriétaire du lot N° 1561 est tenu de supporter, sur son lot, le transformateur destiné à desservir partie de l'Ensemble Immobilier. L'AFUL pourra signer une convention avec l'Administration compétente pour assurer la marche, l'entretien et le renouvellement dudit transformateur.

6. Chaque propriétaire sera tenu de souffrir, sans indemnité, sur sa construction, l'apposition de tous signes extérieurs indiquant le nom de la voie et le numéro de la propriété, selon l'usage, ainsi qu'éventuellement la pose d'une boîte aux lettres extérieure.
7. Aucun percement ou scellement, aucune peinture ne pourra être fait dans les coffrets contenant les compteurs.

ARTICLE DIX – REGLES D'INTERET GENERAL D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVEES -

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

Les persiennes et portes seront toujours soigneusement entretenues et les peintures extérieures refaites régulièrement.

Il est interdit d'étendre du linge sur la partie avant des lots, notamment aux fenêtres, dans les jardins et voie d'accès au garage.

Les propriétaires, locataires ou occupants sont civilement responsables et devront donc s'assurer pour les détériorations qu'ils pourraient directement ou indirectement occasionner d'une partie des biens à usage collectif ou du lot d'un autre propriétaire.

ARTICLE ONZE - SERVITUDES D'AFFECTION ET D'ENTRETIEN DES PARTIES A USAGE COLLECTIF -

L'usage et la jouissance des parties à usage collectif telles que définies aux STATUTS sont réservés à tous les habitants de l'Ensemble Immobilier "LE PARC DE VILLEROY - LES MYOSOTIS" ainsi qu'à leurs invités.

Les voies, places et allées de desserte sont affectées à perpétuité à la circulation des piétons et des véhicules, notamment à celle des véhicules des services publics.

Le stationnement de tous véhicules automobiles, motocyclettes, vélomoteurs, caravanes, remorques, canots, barques, etc., est rigoureusement interdit sur les espaces verts.

Les déjections canines sur les espaces verts et sur les trottoirs devront impérativement être ramassées par leur maîtres.

Les espaces verts sont plantés d'arbres de haute tige, forestiers ou d'ornement. Ils devront être entretenus régulièrement par l'AFUL, étant toutefois précisé que les espaces verts EV 1648, EV 1658, EV 1651 et EV 1657 cadastrés respectivement AI 122, AE 506, AI 453 et AE 485 seront grevés d'une servitude d'implantation de câbles électriques basse tension. En conséquence, aucune plantation ne devra avoir lieu sur une bande d'un mètre de part et d'autre du tracé de cette servitude.

Il a été créé sur l'espace vert I 674, cadastré section AH n° 122, pour 47 a 62 ca, une voie bitumée le long du chemin départemental 153 reliant les deux carrefours de ce même chemin et de l'Avenue de l'Orangerie. Cette voie est normalement affectée à perpétuité à la circulation exclusive des piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite. Néanmoins la gestion de cette voie est du ressort de la commune de MENNECY. L'entretien de cette voie est à la charge de la Commune de MENNECY.

Il est édifié sur l'espace vert I 675, cadastré section AH n° 123 pour 2 ha 12 a 14 ca, un poste E.D.F. dit "Pic Vert" destiné à desservir partie de l'Ensemble Immobilier. Les membres de l' A.F.U.L. ont souscrit un contrat, avec l'Administration compétente, pour assurer l'entretien de ce transformateur.

L'espace vert 1678, cadastré section AH n° 71 pour l a 83 ca est grevé d'une servitude de passage de câbles électriques basse tension et moyenne tension. En conséquence, aucune plantation d'arbres ne devra avoir lieu sur une bande de un mètre de part et d'autre du tracé de cette servitude, à l'exception de gazon. Le surplus du terrain dépendant de cette parcelle est grevé d'une servitude de passage au profit du personnel chargé de l'entretien, de la maintenance et de la réfection de ce réseau. Une voie en bitume a été édifiée. Cette voie et ses accès devront rester libres et ne pourront être utilisés que par le personnel et son matériel.

L'espace vert 1682, cadastré AH n° 260 pour 89 ca, est grevé d'une servitude de passage de câbles électriques basse tension et moyenne tension. De plus, il est édifié sur cet espace vert un poste E.D.F. dit "Verdier" destiné à desservir partie de l'Ensemble Immobilier. Les membres de l' A.F.U.L. ont souscrits une convention, avec l'Administration compétente, pour assurer l'entretien de ce transformateur.

L'espace vert 1684, cadastré section AH 231 pour l a 28 ca est grevé d'une servitude de passage de réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales.

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

Il est interdit d'étendre du linge sur toutes les parties à usage collectif, notamment sur les voies, espaces vert, etc., ladite énumération n'étant pas limitative.

L'enlèvement de la terre végétale est rigoureusement interdit. Les propriétaires ne pourront apporter la moindre modification aux différents réseaux installés dans l'Ensemble Immobilier.

ARTICLE DOUZE - CESSION A LA COMMUNE DE MENNECY DES VOIES ET RESEAUX DE L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE -

Les voies et réseaux ont été transférés à la commune de MENNECY. Il est rappelé que devant chaque propriété une bande de 2 m correspondant à un trottoir fait partie intégrante du domaine public. A ce titre, les arrêtés municipaux en règlent l'usage.

ARTICLE TREIZE - DISPOSITIONS DIVERSES -

Préalablement à la régularisation de tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété, le transfert d'un droit résultant du démembrement de ce droit de propriété, ou la location d'un lot ou d'une fraction de lot de l'Ensemble Immobilier "LE PARC DE VILLEROY - LES MYOSOTIS", le présent Règlement devra être porté à la connaissance des nouveaux propriétaires, titulaires de droits cédés ou locataires. Mention expresse devra en être portée à l'acte.

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

ARTICLE QUATORZE - COMPETENCE ET ELECTION DE DOMICILE –

Les propriétaires, locataires ou occupants, d'autre part, demeureront soumis pour tous les effets du présent Règlement à la juridiction du Tribunal de Grande Instance d'EVRY.

Chaque acquéreur locataire ou occupant sera réputé avoir élu domicile dans l'immeuble lui appartenant ou dont il a la jouissance, ou en tout autre lieu situé dans le ressort du Tribunal de Grande Instance d'EVRY qu'il aurait fait connaître par lettre recommandée à l'AFUL.

ARTICLE QUINZE - PUBLICITE FONCIERE -

Le présent Règlement sera publié au Bureau des Hypothèques de CORBEIL-ESSONNES.