

CAHIER DES CHARGES

I. Exposé des motifs

I.1 Les droits et obligations des membres de l'Association sont consignés dans le Cahier des Charges du Parc et dans les Statuts de l'Association.

I.2 Le Cahier des Charges a été dressé par notaire le 17 Juin 1882, à la requête de Madame FOURCHON, Procès-verbal par Maître MENAGER, Notaire à Sèvres, les 13 et 14 Aout 1884, contenant les clauses, conditions et charges auxquelles avaient eu lieu les lotissements du « Parc de Chaville », ancienne propriété du marquis de Louvois, par les époux TALAMON.

I.3 Les statuts de l'Association (arrêté préfectoral du 10 Décembre 2008) sont conformes à l'ordonnance no 2004-632 du 1er Juillet 2004 relatives aux Associations Syndicales de Propriétaires et au décret no 2006-504 du 3 mai 2006.

I.4 Les textes cités plus haut doivent obligatoirement figurer dans les actes de vente des propriétés. Les propriétaires ne sauraient se soustraire à l'observation des servitudes du Parc en se retranchant derrière le silence de leur acte de propriété à ce sujet. (Lyon, 23 avril 1953 – Gazette Palais Table ; 1^{er} semestre 1954 page 182). Il leur appartient d'ailleurs, dans ce cas, d'agir contre le vendeur ou contre le notaire négligeant. La non-observation du Cahier des Charges expose les propriétaires à des poursuites judiciaires.

I.5 La présente « mise à jour », adoptée par l'Assemblée Extraordinaire des Propriétaires du 27 Avril 2017, n'annule pas les textes cités plus haut, elle les actualise et les complète en en gardant l'esprit qui est de conserver au périmètre syndical son aspect de « Parc » et de garantir à ses habitants le calme et la tranquillité. C'est la raison pour laquelle ce document reprendra à chaque fois, dans la mesure du possible, le texte ancien en montrant par quelques exemples précis l'interprétation que la majorité des Associés entend lui donner. Y ont été incorporées les décisions votées par les différentes Assemblées des Propriétaires et qu'on ne trouve que dans le registre des délibérations. Un exemplaire du document sera remis à chacun des propriétaires pour être annexé à son acte de vente.

II. Champ d'application

Tous les acquéreurs dont la propriété est située à l'intérieur du périmètre syndical adhérent de ce fait à l'Association Syndicale formée par les propriétaires du Parc Fourchon et sont tenus de se soumettre aux règlements du Parc ainsi qu'aux décisions prises par la majorité.

III. Les voies

III.1 Chaque acquéreur est propriétaire de la moitié de la voie située en bordure de son lot et, comme tel, soumis à toutes les obligations et charges passives résultant de ce droit de propriété.

III.2 Jamais, sous aucun prétexte, il ne pourra entraver la circulation sur ladite voie ni en changer la destination actuelle pour quelque cause que ce soit.

III.3 La voie comprend le trottoir et la chaussée. L'entretien du trottoir et des caniveaux reste à la charge de chaque propriétaire : désherbage, goudronnage, nettoyage, balayage, déneigement. L'entretien de la chaussée est confié à l'Association Syndicale.

III.4 L'occupation des trottoirs ou chaussée du Parc par le dépôt temporaire de matériaux destinés aux constructions ou aménagements sur les terrains riverains, donnera lieu à perception d'un droit par jour et par mètre linéaire d'occupation, calculé sur la base de la redevance syndicale perçue par mètre linéaire de façade. Un délai de 8 jours sera accordé pour procéder à l'enlèvement du dépôt : au-delà, le droit sera appliqué et perçu par les soins du Receveur de l'Association. Il est formellement interdit de procéder sur la chaussée à la préparation des mortiers et bétons. Tout dépôt devra être éclairé la nuit. Les matériaux ne doivent en aucun cas obstruer le fil d'eau des caniveaux ou risquer d'être entraînés dans les bouches d'égout.

III.5 Aucun travail ne pourra être effectué, tant sur les chaussées que sur les trottoirs, sans autorisation écrite du Syndicat. Tout associé pour le compte duquel seront effectués des travaux ayant occasionné des dégradations à la chaussée ou aux trottoirs (transport de matériaux, branchement, etc...) sera tenu de les faire réparer à ses frais et de remettre les lieux en état. Chaque associé sera personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et dégâts causés à la viabilité ou ses accessoires, par son propre fait ou par la faute de ses entrepreneurs, ouvriers ou subordonnés, à quelques titres que ce soit. Faute de réfection ou de réparation des dégâts dans le délai d'un mois de leur constatation, l'Association Syndicale aura le droit d'y faire procéder, aux frais de l'acquéreur responsable (les livraisons de mazout ou autres, par camion de fort tonnage, engagent la responsabilité de l'associé concerné).

IV. Destination des lots

IV.1 Chaque acquéreur d'un ou plusieurs lots ne pourra affecter le terrain par lui acquis qu'à la construction d'habitation bourgeoise avec jardin d'agrément. Par « habitation bourgeoise » il faut entendre la définition habituelle : construction en forme de villa pour une seule famille, faite en vue de l'habitation personnelle, sans intention d'exercer aucun commerce ou industrie, ou entrepôt. Cela exclut toute maison de rapport et tout garage destiné à d'autres qu'à soi-même et interdit la construction sur rue.

IV.2 Il ne pourra être édifié qu'une maison d'habitation par lot.

IV.3 Afin de conserver au Parc Fourchon son caractère résidentiel, sont prohibés d'une manière générale :

- 1) L'apport de wagons, autobus, caisses de voiture ou autres véhicules déclassés utilisés ou non pour l'habitation.
- 2) L'utilisation de caravane comme résidence permanente.
- 3) Les dépôts de quelque nature qu'ils soient (matériaux, charbons, parcs ou dépôts de vieux véhicules, etc.) et en général tout ce qui nuirait à l'esthétique du Parc.
- 4) Toute construction dite « préfabriquée »
- 5) Toute construction édifiée en carreaux de plâtre, aggloméré de mâchefer, béton armé brut ou autres matériaux d'aspect désagréable, non recouverts d'enduit au fur et à mesure de leur utilisation.

- 6) Toutes toitures en carton bitumé, éternit ondulé ou tôle ou matière plastique ondulés, planches apparentes ou en matière combustible et, plus généralement, les toits à une seule pente.
- 7) Toute construction en tôle ou en bois, recouvrement des murs extérieurs avec des plaques métalliques, carton bitumé métallisé ou autres.

IV.4 Les acquéreurs ne pourront faire aucun commerce ni exercer aucune industrie dans les lots par eux acquis. Est interdite de la même façon toute activité qui par son bruit, son odeur, sa fumée et tous autres inconvénients jugés insalubres ou désagréables ou par le fait qu'elle entraîne une circulation accrue dans les voies du Parc, nuit au calme des propriétaires des autres lots. Est de ce fait interdit dans le Parc l'exercice de toute profession libérale telle que médecin, avocat, architecte, cours privé, etc. ... ainsi que les activités d'associations diverses, culturelles, sportives, de type « 1901 » ou autres. Sont interdites en conséquence toutes les plaques professionnelles ou d'association ou autres ainsi que les enseignes de toutes sortes.

IV.5 Cependant, les propriétaires des lots dont les façades donnent sur l'avenue Roger Salengro, la Route des Gardes et la Rue Anatole France, pourront établir des maisons de commerce pourvu qu'elles n'aient d'enseigne que sur lesdites rues et qu'elles ne nuisent pas aux propriétaires des autres lots par le bruit, l'odeur, la fumée et tous autres inconvénients réputés insalubres et désagréables. Les commerces ne pourront en aucun cas être étendus vers l'intérieur du Parc par l'acquisition d'autres lots par exemple – les commerces ne pourront avoir d'ouverture sur les voies du Parc et l'accès de la clientèle ne pourra en aucun cas se faire par une voie du Parc. L'existence de ces commerces ne doit en aucun cas entraîner une augmentation de la circulation automobile ou du stationnement dans le Parc. De même, les livraisons pour ces commerces devront se faire sans l'utilisation des voies du Parc.

En ce qui concerne la surface totale d'occupation au sol et le jardin d'agrément du côté du Parc, l'aspect extérieur des façades du Parc, ainsi que les clôtures sur les voies du Parc, ces propriétaires sont tenus aux mêmes règlements que les autres.

IV.6 Tous les lots devront être tenus en bon état de propreté et le jardin convenablement entretenu.

IV.7 Le jardin d'agrément signifie l'installation de pelouses, de massifs de fleurs ou de plantes vertes. Tout arbre abattu devra être remplacé. L'élagage des arbres et des haies est réglementé par un arrêt municipal et applicable au Parc. Les haies et les arbres dépassant la propriété doivent être élagués conformément à la législation en vigueur.

V. Clôtures

V.1 Chaque acquéreur est tenu de se clore sur rue par un mur d'appui ayant au maximum 0,80m de hauteur surmonté d'une grille ou d'un treillage en bois ou en fer. La hauteur de 0,80m ne pouvant être dépassée que si les murs sont établis par soutènement auquel cas ils ne pourront excéder la hauteur des terres soutenues. Ces clôtures devront être maintenues en parfait état.

V.2 Entre voisins, chaque propriétaire peut enclore son lot soit par un palis, soit par des murs ayant au plus deux mètres trente centimètres de hauteur (chaperon compris). La mitoyenneté de cette clôture ne peut être refusée au voisin qui la demande à condition que celui-ci accepte de payer la moitié de la valeur de cette clôture.

V.3 En cas de terrain en pente, c'est au propriétaire à qui appartiennent les terres à retenir qu'il incombe d'édifier un mur de soutènement. Au cas où ce mur dépasserait 50 cm de haut, ce propriétaire serait tenu également, afin de préserver la propriété voisine de la vue plongeante et directe, d'édifier un mur ou un palis doublé d'une haie de 1,75m de hauteur du niveau de ses propres terres.

VI. Constructions neuves, modifications ou additions

VI.1 Sous réserve de ce qui sera dit ultérieurement sur le pourcentage bâti de chaque lot, les acquéreurs sont libres de choisir le type et le mode de construction qui leur conviendra pourvu que les bâtiments présentent un aspect propre et agréable et soient conformes aux règles en vigueur et aux conditions spéciales définies ci-après.

VI.2 Toutefois, tout projet de construction, de modification, d'aménagement, d'addition, qu'il s'agisse de la maison principale ou de ses dépendances (garage, etc. ...) ou même de la clôture, devra être soumis au Syndicat.

VI.3 Afin de conserver à l'ensemble des constructions un caractère d'harmonie, évitant à la fois l'uniformité et l'échantillonnage, les dispositions générales suivantes seront, en outre, imposées aux constructions :

Les parois extérieures de toutes les faces des bâtiments, y compris les annexes adossées ou non, seront traitées de même façon que les façades dites principales ou « sur rue ». Elles seront soit en pierres, moellons ou meulières apparentes, soit en ces mêmes matériaux mais enduits, soit en briques ou parpaings enduits.

Les couvertures seront soit en tuiles vieilles, soit en ardoise

VI.4 En cas de construction neuve, modification ou addition, la surface totale d'occupation au sol des constructions principales et annexe (garages, etc...) ne pourra en aucun cas dépasser 30% de la surface du terrain clos.

VI.5 La hauteur des constructions sera limitée à un étage droit sur rez-de-chaussée droit et sous-sol.

VI.6 Les pavillons à édifier devront être isolés et séparés les uns des autres par des espaces réservés le long des lignes mitoyennes.

VI.7 En cas de nécessité absolue d'abattre les arbres, le propriétaire s'engage à en replanter d'autres.

VI.8 Chaque lot comportera obligatoirement, au minimum, un garage pour voiture automobile de tourisme. Le garage sera incorporé au bâtiment principal (dans le sous-sol par exemple) soit, adossé au pavillon avec lequel il devra faire corps, avoir même aspect extérieur fini (couverture, matériau).

VII Vente et partages éventuels

VII.1 Dans le cas de morcellement des lots actuels—en vue de la vente ou de partage, la surface minimum des parcelles ainsi obtenues ne pourra jamais être inférieure à 1000m². Cependant le cas particulier des propriétés existantes actuellement et dont la division donnerait lieu à la création d'une parcelle légèrement inférieure à 1000m² devra être soumis à l'approbation du Syndicat qui tiendra compte de la configuration du terrain.

VII.2 Tout autre partage devra être soumis au Syndicat qui pourra l'autoriser à condition que les divisions effectuées n'entraînent pas de construction supplémentaire.

VIII Circulation et stationnement des automobiles dans le Parc

VIII.1 Les voies privées de l'Association Syndicale étant ouvertes à la circulation, les conducteurs de véhicule devront se conformer strictement aux dispositions du Code de la Route qui sont de plein droit applicables à ces voies. Les véhicules observeront la limitation de vitesse prescrite. Toutes les voies du Parc étant à sens unique, aucun croisement n'étant possible, il est interdit à tout véhicule de monter sur les trottoirs.

VIII.2 La majorité des propriétés disposant d'un jardin et les voies étant ouvertes à la circulation, les jeux dans la rue sont interdits.

VIII.3 En raison du caractère de propriété privée et d'agrément du Parc Fourchon, les voitures utilitaires ne sont autorisées à emprunter ces voies que pour le service d'approvisionnement des habitants du Parc (voitures de commerçants et d'entrepreneurs) ou pour le service public (ambulance, voitures de nettoyage, pompiers, etc...).

VIII.4 Les utilisateurs de véhicule veilleront tout particulièrement à ne pas gêner le voisinage par des bruits de moteur et des émanations de fumée ou de gaz. La présente défense s'applique en particulier aux véhicules à moteur dits deux roues. Il est interdit de procéder à des essais ou à des réglages de moteurs. L'usage des avertisseurs est prohibé sauf en cas de danger immédiat.

VIII.5 Le stationnement des véhicules est strictement réservé aux riverains. Quant aux voitures utilitaires, quel que soit leurs propriétaires ou conducteurs, elles ne sont autorisées à stationner que pendant le temps strictement nécessaire pour la desserte des habitants du Parc.

VIII.6 Le stationnement sur le trottoir est interdit à tout véhicule. Le stationnement alterné bimensuel est obligatoire afin de permettre le nettoyage alternatif des voies. En vue d'éviter toute dégradation de la voirie, il est formellement interdit de laver les voitures au jet sur les voies.

IX Règles ayant pour but de conserver au périmètre syndical son caractère de Parc et d'y maintenir le calme et la tranquillité

IX.1 Principe général : au contraire de ce qui se passe souvent ailleurs, ce n'est pas au « gêné » de s'en aller mais au « gêneur » de respecter la tranquillité des voisins.

IX.2 Tenue et comportement : toute personne se trouvant à l'intérieur de la propriété administrée par l'Association Syndicale doit observer une mise et un comportement décent et ne pas troubler de quelque façon que ce soit la tranquillité, la sécurité et la salubrité des lieux. Les rassemblements sont interdits.

IX.3 Bruits : tout bruit et tout tapage sont prohibés. L'usage d'appareils et instrument sonores tel que transistor, magnétophone, instruments de musique etc..., de machines, moteurs, etc... le fait d'avoir des animaux domestiques (abolements de chiens, chant de coqs) ne devra provoquer aucune gêne aux voisins. Le niveau sonore des jeux dans les jardins devra rester dans les limites raisonnables qu'il s'agisse de jeux d'adultes ou d'enfants. La règle générale sera de respecter la tranquillité des voisins.

IX.4 Aspect extérieur : Il est interdit de suspendre du linge ou autres objets disgracieux aux fenêtres. Le linge mis à sécher dans le jardin devra être suspendu de façon à ne pas nuire à l'aspect résidentiel du Parc et ne pas être exposé à la vue des voisins. Le caractère résidentiel Du Parc impose l'entretien des propriétés et des clôtures, notamment celles sur rue.

Les constructions annexes (garages, remises etc...) devront avoir un aspect décent.

IX.5 Animaux : les chiens et les chats sont tolérés dans la mesure où leurs propriétaires veilleront à ce qu'ils ne s'introduisent pas dans les propriétés voisines et ne causent de souillures ni dans les autres propriétés ni sur les trottoirs. Les chiens devront être tenus en laisse dans la rue. Les élevages quel qu'ils soient sont interdits. La présence d'animaux dits sauvages même domestiqués, est rigoureusement prohibée dans l'ensemble du périmètre syndical.

IX.6 Le brûlage des végétaux dans le jardin est interdit, conformément à la législation en vigueur.

X Sanctions

X.1 Tout manquement aux obligations définies par les règles du Parc, Cahier des Charges ou Statuts, après avertissement par lettre recommandée, restée sans effet au bout de 8 jours, donnera lieu, sans préjudice de poursuites possibles à l'exécution des travaux correspondants, par les soins du Syndicat, aux frais du contrevenant s'il s'agit de problèmes de travaux, à poursuites judiciaires dans tous les autres cas.

X.2 Tous les frais occasionnés à l'Association par le non-respect des règlements (lettres recommandées, constat d'huissier, frais d'avocat, de justice, etc. ...) seront automatiquement au propriétaire responsable et encaissé par le Receveur.

X.3 L'Association pourra selon ses possibilités avoir recours à un garde assermenté. Tout refus d'obéissance au garde, injure, menace et voie de fait à son égard est passible d'amende sans préjudice de poursuites correctionnelles.

X.4 En cas d'infraction au règlement, le garde donnera d'abord un avertissement écrit selon le modèle prévu par le Syndicat. Un double de ce procès-verbal sera transmis au Syndicat en vue de la suite à donner. Avant d'entamer des poursuites civiles ou pénales, le Syndicat proposera au contrevenant indépendamment, le cas échéant, de la réparation des dommages causés, une transaction par le paiement d'une amende du montant de la redevance sur les automobiles qui sera encaissé par le receveur. En cas de récidive dans un délai d'un an, le tarif sera doublé. Le Syndicat pourra décider que lorsqu'un même contrevenant aura fait l'objet de plusieurs procès-verbaux, aucune transaction ne sera possible et des poursuites judiciaires seront entamées sans tarder.

X.5 En cas d'infraction aux règlements par des personnes extérieures au Parc (stationnement dans le Parc, par exemple), le garde pourra faire appel à la police municipale pour obtenir une sanction.

IX.6 Lorsque le Parc n'aura pas de garde assermenté, le Syndicat est habilité pour agir à sa place.