

Cahier des charges

Chapitre II

Article 9

ADHESION

Par le fait de leur acquisition, les acquéreurs des lots situés dans l'ensemble immobilier deviennent obligatoirement membres de l'Association Syndicale Libre, dont les statuts sont établis en suite des présentes et, comme tels, sont tenus au respect de toutes les dispositions du présent Cahier des Charges.

Une expédition du présent Cahier des Charges sera publiée au Deuxième Bureau des Hypothèques de VERSAILLES.

SERVITUDES RÉCIPROQUES ET PERPÉTUELLES RÈGLES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Article 10

SERVITUDES GÉNÉRALES D'URBANISME

Chaque lot de l'ensemble devra souffrir les servitudes utiles à l'un quelconque des fonds telles que de passage, d'entretien, et de réfection de toutes canalisations souterraines existantes ou à venir (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, gaz, téléphone, télévision, etc.. cette énumération n'étant pas limitative) ainsi que les servitudes tenant à la présence sur un terrain privatif ou commun de bornes, regards, avaloirs, armoires de coupure, bouches d'arrosage, stations de relèvement ou de refoulement, équipement hydroélectrique etc... cette énumération n'étant pas limitative.

La Société KAUFMAN AND BROAD sera seule juge avec les services intéressés, notamment l'Électricité de France, les Ponts et Chaussées et le Service des Eaux, de l'opportunité ainsi que de l'époque des travaux à entreprendre de ce chef.

Toutes régies et entreprises, propriétaires cessionnaires ou chargés de l'entretien des divers réseaux servant à l'alimentation ou à l'évacuation des fluides, pourront à tout moment accéder aux lots pour effectuer les travaux qu'ils estimeront nécessaires pour accomplir leur mission.

En conséquence, tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre accès et ne pourra jamais s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour une installation, vérification ou réparation concernant son lot ou un autre lot, étant entendu que les dits travaux devront être effectués et les lieux remis en état, sauf le gazon et les plantations, dans les plus brefs délais compatibles avec la saison.

De même, chaque propriétaire devra souffrir les travaux de terrassement rendus nécessaires pour un meilleur drainage des eaux pluviales en un point quelconque de l'ensemble immobilier.

A cet égard, il est notamment précisé que les lots ci-après sont particulièrement concernés par la servitude de passage d'un collecteur d'eaux usées communal avec les obligations qui s'attachent à cette servitude (pénétration des agents du service d'entretien pour entretien ou réparation, etc ...), à savoir :

- ⇒ lot 74 Arrière et côté gauche.
- ⇒ lot 73 Côté droit.
- ⇒ lot 75 Côté droit.
- ⇒ lot 76 Arrière.
- ⇒ lot 47 Arrière.
- ⇒ lot 49 Arrière.
- ⇒ lot 66 Arrière.
- ⇒ lot 65 Arrière.
- ⇒ lot 62 Arrière.
- ⇒ lot 57 Arrière droit.
- ⇒ lot 59 Arrière et côté droit.

De même, les lots 56, 58, 59, 60 et 61 sont particulièrement concernés par la servitude de passage d'une canalisation d'eau pluviale ; les propriétaires de ces lots ne pourront en aucun cas s'opposer au passage, à l'entretien et à la réfection de cette canalisation.

D'autre part, tout propriétaire ne devra en aucun cas brancher les évacuations d'eaux pluviales sur le réseau d'eaux usées, sous peine de poursuites engagées par l'Association Syndicale.

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.

La jonction de plusieurs lots est autorisée et confère à son auteur un nombre de voix correspondant au nombre de lots joints.

Cette disposition ne s'applique que si chaque lot joint reçoit la construction d'une maison. Elle ne s'applique pas si, sur deux lots de terrains, n'est construite qu'une maison. En cas de jonction de lots, chacun de ceux-ci reste soumis aux stipulations du Cahier des Charges.

Il est interdit de brancher tous tuyaux d'arrosage et appareils de pompage sur les poteaux d'incendie.

Article 11

SERVITUDES DE CONSTRUCTION

La nature, le volume, l'implantation, le style des constructions projetées et leur harmonie avec les lieux environnants devront être rigoureusement conformes à la série des plans visés ci-après

- plan parcellaire (annexe numéro 1), figurant également la voirie,
- plans individuels faisant apparaître le volume et les caractéristiques des pavillons (annexes numéro 4),
- plan des servitudes (annexe numéro 5),
- plans eaux pluviales, eaux usées, électricité B.T., téléphone, éclairage public, gaz (annexes numéro 6).

Toute construction est soumise aux servitudes réciproques et perpétuelles ci-après établies à la charge et au profit de chaque, lot

1) Il ne pourra être édifié sur chacun des lots de maison qu'une maison individuelle dans l'un des types définis à l'article 8 ci-dessus ou de tout autre qui viendrait à être conçu par **KAUFMAN AND BROAD** représentant une unité de structure et de composition rigoureusement fidèle aux différents plans ci-annexés ou qui seront établis par **KAUFMAN AND BROAD** lors de la réalisation des autres phases de construction.

Style régional, dit « *Île de France* ».

- Maisons avec garage incorporé, types « GENTIANE » et « URIELLA » de plain-pied,
- Maisons avec garage incorporé, types « FORSYTHIA » et « BACCARA » comprenant deux niveaux, rez-de-chaussée et étage.
- Les murs extérieurs seront obligatoirement couverts d'un enduit, coloris blanc ou tirant sur le blanc, au surplus les façades des maisons de types « BACCARA » « FORSYTHIA » et « URIELLA » comporteront des briques de parement ; les pointes de pignon seront revêtues de clins en bois peint en blanc ou revêtues de crépi.
- Toitures : tuile de terre cuite, coloris vieilli brun.
- Les portes des garages seront toujours de couleur blanche.
- Les portes d'entrée et les volets seront, pour toutes les maisons, d'une couleur choisie par l'Association Syndicale.
- Les menuiseries extérieures (bacs à fleurs, clins, fenêtres, encadrements des portes et des fenêtres, colonnes de bois, etc..) seront de couleur blanche.

2) Il ne pourra non plus être élevé de constructions annexes ou supplémentaires quelconques, tels que poulailler, pigeonnier, clapier, hangar, remise ou tout édifice même non fondé, etc... (ladite énumération n'étant pas limitative).

En conséquence de tout ce qui précède, les parties de l'ensemble immobilier non réservées à la construction sont frappées de servitudes « *non aedificandi* » réciproques et perpétuelles.

Sont notamment grevées par cette servitude

1) Les parties non réservées à la construction des lots individuels numérotés 1 à 96.

2) Les parties à usage collectif non réservées à la construction, soit

- le sol des voies, tel qu'il figure sur le plan parcellaire,
- les espaces verts, sous réserve d'éléments tels que transformateurs, etc..,

Il ne pourra être apporté de modifications à l'aménagement des espaces verts tels qu'ils auront été livrés par **KAUFMAN AND BROAD** sans son consentement, tant qu'elle restera propriétaire d'un ou plusieurs éléments dudit ensemble immobilier et ensuite sans le consentement de l'Association Syndicale Générale si cette dernière est devenue propriétaire des espaces concernés.

OUVRAGES MITOYENS

Les maisons comportent (en cas de construction jumelée) des murs de refend séparatifs entre deux maisons. Ces murs seront mitoyens entre les propriétaires de ces maisons et les dépenses de réparation et d'entretien du gros oeuvre de ces murs seront partagées par moitié entre les propriétaires intéressés.

Article 12

SERVITUDES D'AFFECTION ET D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVÉES

1) Les constructions élevées ne peuvent être affectées qu'à l'habitation bourgeoise, d'une seule famille par maison. 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 une circulation trop active, ni par le nombre de collaborateurs ou associés qui ne pourra excéder cinq personnes,.
- Les plaques professionnelles seront conformes au spécimen déposé au siège de l'Association Syndicale et indiquant leur consistance et leur emplacement.

2) Les parties de lots individuels non réservés à la construction seront aménagées en jardins d'agrément. L'aménagement de jardins potagers ou de vergers, comme l'entrepôt dans le jardin ou sur la pelouse, de tous véhicules, remorques, canots, objet quelconque, etc. . sont rigoureusement interdits.

3) Les jardins d'agrément comprendront les plantations suivantes : entre la façade du pavillon et la voie, gazon, éventuellement parterre de fleurs et arbustes ne devant en aucun cas dépasser, en plein développement, la hauteur maximum d'un mètre cinquante centimètres ; sur les côtés et à l'arrière du pavillon, y compris la partie de jardin susceptible d'être close conformément à l'article 14 ci-après, gazon, fleurs, arbres, ces derniers ne pourront causer aucune gêne aux lots voisins, notamment à la culture des fleurs.

Avant toute plantation nécessitant quelque terrassement que ce soit, il est IMPÉRATIF de consulter les plans auprès de l'Association Syndicale pour éviter de détériorer une canalisation pouvant passer à cet endroit.

Au cas où un propriétaire désirerait réaliser des aménagements personnels dans son jardin, il devra préalablement soumettre ses plans pour approbation à l'Association Syndicale de manière à ce que soient évités tout mouvement de terre (butte monticule ou autre) et tout ouvrage en dur (dallage ou autre) susceptibles de modifier le sens de l'écoulement des eaux de ruissellement ou de porter atteinte au parti adopté pour l'esthétique de l'ensemble immobilier.

4) Les fouilles sont interdites si ce n'est pour la construction elle-même et à condition de remettre le terrain en état.

5) Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement de l'eau de ruissellement.

6) 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 mêmes matériaux que ceux d'origine.

7) Au cas où le propriétaire d'un lot serait amené à remplacer une partie extérieure de sa construction (porte, fenêtre, volets, etc..) il ne pourra le faire qu'avec des matériaux identiques à ceux existants et la forme de la partie d'immeuble remplacée devra être la même que celle existant précédemment.

8) Il est interdit de peindre la face intérieure des coffrets contenant les compteurs de gaz et d'électricité situés dans les garages. Aucun percement ou scellement ne pourra y être fait.

L'accès aux dits coffrets sera toujours laissé libre.

Article 13

RÈGLES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVÉES

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

Chaque propriétaire doit, en ce qui concerne son bâtiment, être assuré contre les risques suivants :

- Tous dommages causés par l'incendie, l'ouragan, la tempête, la foudre, les explosions, les accidents occasionnés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux, avec renonciation au recours contre les propriétaires.
 - Les recours des voisins et des tiers, des locataires ou des occupants.
 - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers, aux propriétaires ou aux occupants.

Cette assurance sera obligatoirement contractée par adhésion à la police « Multirisques » numéro 7.508.395 souscrite par KAUFMAN AND BROAD auprès de la Compagnie « LA FORTUNE » dont le siège est à PARIS (neuvième arrondissement) rue de Chateaudun, numéro 38, pour le compte et à la charge de l'Association Syndicale, dans le but d'obtenir aux propriétaires l'assurance la mieux adaptée et au moindre coût.

Par le seul fait de son acquisition, chaque propriétaire bénéficiera de cette assurance que l'Association Syndicale pourra dénoncer dans les conditions prévues par la police si la majorité des propriétaires décide la souscription d'un contrat auprès d'une autre Compagnie.

Au surplus, chaque propriétaire aura à assurer en ce qui concerne son propre lot, les objets mobiliers qui s'y trouvent et le recours des voisins et des tiers contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Il devra imposer à ses locataires ou occupants d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité vis-à-vis des autres propriétaires et des voisins.

Ces assurances mobilières et de responsabilité civile personnelles à chaque propriétaire devront être souscrites en harmonie avec les garanties communes existantes.

- Tout propriétaire d'une maison individuelle devra arroser et tondre le jardin pour maintenir le gazon ras, à l'anglaise.
- Les persiennes et portes seront toujours soigneusement entretenues et les peintures refaites au moins tous les trois ans, en règle générale, mais plus ou moins souvent suivant ce qui apparaîtra nécessaire.
- Le ravalement des murs devra être effectué au moins tous les six ans et plus souvent si cela apparaît nécessaire ; il est interdit de repeindre les maisons d'une couleur différente de la couleur d'origine.
- Il est interdit d'étendre du linge, notamment aux fenêtres, dans les jardin et voie d'accès au garage.

Toutefois, l'usage d'un séchoir mobile à l'exclusion de tout étendoir, dans la partie arrière du jardin, sera toléré tous les jours à l'exception des samedi, dimanche et jours fériés et sous la condition expresse que ce séchoir soit entreposé dans la maison après usage.

Les portes des garages devront être fermées après chaque usage.

- Tout affichage et toute publicité quelconque, notamment par écriteaux, enseignes, tôles, réclames, lanternes ou calicots sont formellement interdits. Toutefois,

l'apposition d'une plaque professionnelle est autorisée sous réserve de ce qui est précisé à l'article 1 2.

Ne sont pas compris dans cette interdiction les aménagements publicitaires de toute nature, Jugés nécessaires par la Société KAUFMAN AND BROAD.

Les propriétaires, locataires ou occupants veilleront à ce que le transporteur chargé de leur aménagement, de leur déménagement ou, de façon plus générale, du transport ou de la livraison de meubles ou d'objets quelconques, soit bien assuré pour le cas de détérioration d'une partie à usage collectif ou du lot d'un autre propriétaire.

- Les voies d'accès aux garages ne peuvent supporter que des voitures de tourisme (maximum : 1 800 kg par essieu). La réparation des dommages de toutes sortes provoqués par des véhicules et plus généralement par tout objet de poids supérieur sont à la charge des contrevenants.
- Les canalisations d'eau, de gaz et d'électricité passent sous les pelouses privées aussi bien que collectives.
- Tout fait quelconque d'un propriétaire, locataire ou occupant entraînant un percement d'une canalisation engage la responsabilité de son auteur, pour toutes ses conséquences.
- L'entretien du branchement d'eau potable est à la charge de chacun des propriétaires, depuis la conduite principale jusqu'aux compteurs. Les interventions du Syndicat des Eaux compétent en ce qui concerne la tenue du branchement jusqu'au compteur se limitent exclusivement à la réparation des fuites éventuelles. Les dégâts des eaux et la remise en état des lieux (terrasse, dallage, massifs, etc..) incomberont exclusivement au propriétaire qui ne pourra à ce titre, demander aucune indemnité au Syndicat ni à son entreprise prestataire de services pour quelque dommage que ce soit.
- Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont interdites.
- Il est interdit de jeter dans les canalisations et les water-closets quoi que ce soit qui puisse provoquer une obstruction ou un engorgement des canalisations ; il est, de même, interdit de projeter dans les canalisations, des matières inflammables, corrosives, décapantes ou dangereuses, les garanties du constructeur ne jouant pas dans ce cas.
- L'usage des appareils de reproduction des sons n'est admis que dans la mesure où cet usage ne gêne pas les propriétaires voisins.
- Il est précisé que chaque propriétaire devra éventuellement tenir compte des servitudes concernant la protection d'installation de télécommunication.
- L'utilisation des tondeuses à moteur n'est autorisée que de jour et uniquement de neuf à dix huit heures, sauf le dimanche, où cette utilisation ne sera tolérée que de neuf à treize heures.
- La divagation des chiens est interdite. Ils seront obligatoirement tenus en laisse sur les parties à usage collectif.
- L'installation d'antennes de télévision personnelles intérieures est expressément recommandée. Il pourra toutefois être installé une antenne extérieure dont le type sera défini par l'Association Syndicale, à l'exclusion de toute autre.
- Au cas où l'administration des Postes et Télécommunications demanderait l'installation de boîtes aux lettres en limite de lot, cette installation serait faite par le propriétaire à ses frais.
- Chaque maison devra supporter, s'il y a lieu, les plaques de rues et autres éléments de mobilier urbain d'utilité commune.

Article 14

SERVITUDE DE CLÔTURE

L'édification de clôture est rigoureusement prohibée, sauf pour une partie du jardin sise à l'arrière de la maison, qu'il sera possible de clore en élevant à la limite de propriété à partir d'un point situé à hauteur du mur de la façade arrière, des simples haies végétales dont les essences pourront être différentes, mais qui ne devront jamais dépasser un mètre.

D'autre part, aucune clôture ne devra être édifiée entre les coffrets compteurs et les allées de circulation afin de laisser la libre circulation aux agents chargés des relevés.

Deux propriétaires mitoyens pourront se mettre d'accord pour l'édification en mitoyenneté, à la limite séparative des deux lots, mais uniquement pour la partie définie ci-dessus, d'une clôture en grillage plastifié vert, encadrée de deux haies situées sur l'un et l'autre fonds. La hauteur du grillage ne devra jamais excéder celle des haies prévues ci-dessus. Si un seul propriétaire désire installer, à ses frais, dans la partie autorisée, une clôture en grillage plastifié vert, il devra le faire sur son propre fonds, en ayant soin d'encadrer de deux haies ce grillage dont la hauteur ne devra jamais dépasser celle des haies visées ci-dessus. Ces haies devront être taillées régulièrement quatre fois par an, aux époques d'usage. En cas de violation de cette obligation, l'Association Syndicale assurera elle-même, après un rappel à l'ordre, l'entretien des haies en mettant à la charge du propriétaire tous les frais engagés.

Toutefois, aucune plantation, aucun ouvrage, ne pourra être fait en limite du lot si cette limite coïncide avec un thalweg destiné à l'évacuation par ruissellement des eaux de pluie.

De même, aucune plantation ne devra être effectuée à moins de cinquante centimètres des allées communes afin de préserver les réseaux qui longent ces allées.

Article 15

SANCTIONS

Tout manquement aux clauses impératives qui précèdent (articles 11, 12, 13 et 14) engagera la responsabilité personnelle du propriétaire intéressé, sans engager celle de l'Association Syndicale. Le propriétaire contrevenant pourra être recherché en responsabilité et en réparations à titre personnel par tout propriétaire ou au titre de l'Association Syndicale si le Conseil Syndical le décide ou encore par tout tiers y ayant intérêt. Dans ce cas, une mise en demeure préalable serait adressée au propriétaire contrevenant sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception, elle ouvrirait un délai de mise en règle.

Le propriétaire contrevenant restera responsable du paiement de tous les frais engagés et pourra être redevable de dommages et intérêts.

En aucun cas, l'Association Syndicale ou son Président ne pourront être rendus responsables de ces manquements et recherchés. Les tiers ayant à se plaindre de ces manquements devront rechercher directement le propriétaire contrevenant. En cas de recherches, répétition de toutes charges et frais serait faite sur le propriétaire contrevenant.

Aucune dérogation à ces clauses impératives ne sera accordée par la Société **KAUFMAN AND BROAD** pendant toute la période où celle-ci assumera les fonctions du Comité Syndical (cf Titre II article 4).

Article 16

SERVITUDES D'AFFECTATION ET D'ENTRETIEN DES PARTIES A USAGE COLLECTIF

L'usage et la jouissance des parties à usage collectif portées au tableau B de l'article 8 ci-dessus seront réservés à tous habitants de l'ensemble immobilier 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 des véhicules tels que caravanes, remorques, canots, barques, etc... est rigoureusement interdit sur voies, espaces verts et accès aux garages. Le stationnement des automobiles sur les voies publiques sera toléré suivant le principe du stationnement unilatéral alterné par quinzaine.

Les espaces verts frappés de servitude « non aedificandi » seront plantés d'arbres de haute tige. Ils devront être entretenus soigneusement par l'Association Syndicale, à l'exclusion toutefois de la partie verte de l'emprise de la voie dont l'entretien sera assuré par les propriétaires contigus. Les arbres morts devront être remplacés dans les moindres délais par l'Association Syndicale.

Il pourra être établi des allées pour la promenade et le repos, des parterres, pelouses, bassins, décoration d'agrément, aires de jeux pour enfants.

Les pelouses seront arrosées et tondues par l'Association Syndicale pour maintenir le gazon ras, à l'anglaise.

Il est interdit de marcher sur les pelouses, de cueillir les fleurs, d'abattre les arbres ou de graver des inscriptions dans leur écorce.

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 d'accès, espaces verts, etc... ladite énumération n'étant pas limitative.

Tout affichage ou toute publicité, notamment par écriteau, enseigne, tôle, réclame, lanterne ou calicot, sont formellement interdits, hormis celle jugée utile et organisée par KAUFMANN AND BROAD, pour son compte ou celui de l'ensemble immobilier.

L'enlèvement de la terre végétale est rigoureusement interdit.

L'entrée de l'ensemble immobilier est interdite aux véhicules de plus de neuf tonnes par essieu.

Article 17

NOM DES VOIES – NUMÉROTATION

Les propriétaires de chaque lot seront tenus, sans indemnité, de souffrir sur les constructions, l'apposition de tous signes extérieurs du nom de la voie ainsi que du numéro de la propriété, selon l'usage.

Il est interdit d'apporter la moindre modification aux éléments de repérage installés par KAUFMANN AND BROAD et, de façon plus générale, à tout élément de mobilier urbain.

Article 18

CESSION A LA COMMUNE DES VOIES ET RÉSEAUX

La voirie, ainsi que l'ensemble des réseaux de toute nature (canalisations et équipements d'eaux, gaz, électricité, eaux pluviales, égouts, etc ...) jusqu'aux embranchements particuliers aux maisons édifiées par la Société KAUFMAN AND BROAD, seront cédés par ladite Société à l'Association Syndicale qui aura l'obligation de rétrocéder ces divers éléments à la Commune de SAINT-NOM-la-BRETÈCHE dans les conditions prévues à la convention citée à l'article 4 -II du présent Cahier des Charges.

Cette cession aura lieu, soit à l'initiative du Maire de SAINT-NOM--la-BRETECHE soit à celle de l'Association Syndicale, soit à celle de KAUFMAN AND BROAD.

KAUFMAND AND BROAD ou l'Association Syndicale dans la mesure où elle en possède les éléments, fera son affaire personnelle des modalités pratiques de cette rétrocession.

La cession des biens susvisés à la Commune, transfèrera à cette dernière, sauf accords particuliers prévus à l'acte de cession, toutes les obligations attachées à la propriété de ces biens.

Article 19

RÉSEAUX DIVERS

Les propriétaires ne pourront apporter aucune modification aux différents réseaux installés dans l'ensemble immobilier.

L'entretien de ces réseaux, jusqu'aux branchements individuels, sera assuré par l'Association Syndicale dans la mesure où cet entretien n'incombe pas à l'Électricité de France, au Gaz de France, à la Société concessionnaire du Service de distribution d'eau potable, aux P. & T., etc ...

En particulier, le fonctionnement et l'entretien de l'éclairage public et du réseau d'arrosage des espaces verts seront assurés par l'Association Syndicale.

Article 20

CHARGES ET CONDITIONS

Tout propriétaire, occupant ou usager des lots, fera son affaire personnelle de tous les contrats à passer avec les services intéressés pour l'alimentation en gaz, électricité, eau, pour l'installation du téléphone, etc. .

En ce qui concerne le gaz, il signera un engagement en vue de l'utilisation dite « trois usages » du Gaz (cuisinière avec brûleurs et four, production d'eau chaude, chauffage de base).

De même, il prendra toutes dispositions permettant d'assurer pendant une période de dix années à compter de la mise à disposition du gaz, le maintien en bon état de fonctionnement des appareils de production d'eau chaude et de chauffage. Il devra, à cette fin, contracter un abonnement d'entretien avec une entreprise de son choix et notifiera à l'Association Syndicale la passation de ce contrat.

L'Association Syndicale prendra en charge, dès le jour de sa formation, l'ensemble des dépenses de fonctionnement et d'entretien des parties à usage collectif (essentiellement et sans

qu'il s'agisse d'une énumération limitative : éclairage public, entretien des espaces verts communs, arrosage et consommation d'eau potable, etc ...).

Le transfert par KAUFMAN AND BROAD à l'Association Syndicale de la propriété d'éléments tels que voirie, réseaux divers, espaces verts, etc appelés à devenir parties à usage collectif, se fera par le moyen d'une aliénation gratuite à titre de dotation. Cette aliénation interviendra au moment jugé opportun par KAUFMAN AND BROAD et en tout état de cause avant la réunion de la première Assemblée Générale de l'Association Syndicale, et l'Association Syndicale sera subrogée dans tous les droits et actions de KAUFMAN AND BROAD envers la Société TECMEG, entrepreneur général des ouvrages remis, laquelle est assurée en tant que de besoin pour le recours en garantie de l'article 2270 du Code Civil.

Article 21

MUTATIONS

Préalablement à la régularisation d'un 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 présent Cahier des Charges devra être porté à la connaissance des nouveaux propriétaires titulaires de droits cédés ou locataires. En outre, il devra leur être remis un exemplaire du présent Cahier des Charges.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot compris dans ledit ensemble immobilier, avis de la mutation doit être donné dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq à l'Association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Article 22

COMPÉTENCE ET ÉLECTION DE DOMICILE

La Société, d'une part, et les futurs acquéreurs, locataires ou occupants, d'autre part, demeureront soumis par tous les effets du présent Cahier des Charges à la juridiction du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel se trouve l'ensemble immobilier.

Chaque acquéreur, locataire ou occupant sera réputé avoir élu domicile dans l'immeuble lui appartenant ou dont il a la jouissance.

Article 23

DISPOSITIONS DIVERSES

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