NOUVEAU VILLAGE

RÈGLEMENT

ET

STATUTS

L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DES PROPRIETAIRES DU GROUPE D'HABITATION DE NOUVEAU VILLAGE

Siège social : 12 rue de Montdauphin - 77240 CESSON
Téléphone : 01 64 41 82 82
email: nouveauvillage@orange.fr - site web: www.nouveauvillage.com

Sommaire

Titre I RÈGLEMENT DU GROUPE D'HABITATIONS DE "NOUVEAU VILLAGE" ...4
Article 1 OBJET....4
Article 2 DÉSIGNATION DE LA PROPRIÉTÉ 4
Article 3 ADHÉSION aux PRÉSENTES 25
Article 4 SERVITUDES GÉNÉRALES D'URBANISME. INTERDICTION DES ÉTABLISSEMENTS CLASSÉS INSALUBRES 26
Article 5 RÉSEAUX SOUTERRAINS....26
Article 6 RESPECT DE LA CONCEPTION DU GROUPE D'HABITATIONS 27
Article 7 UTILISATION et ENTRETIEN des PARTIES DIVISES....30
Article 8 UTILISATION ET ENTRETIEN DU LOT 262. 32
Article 9 EAUX VANNES, EAUX USÉES et AUTRES RÉSEAUX....34
Titre II STATUTS DE l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE "NOUVEAU VILLAGE"....35
Chapître 1 L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE 35
Article 10 CONSTITUTION 35
Article 11 DÉTERMINATION DES MEMBRES 35
Article 12 OBJET....35
Article 13 RÉPARTITION DES DÉPENSES - FRAIS ET CHARGES.....36
Article 14 DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE....37
Article 15 STRUCTURE 37
Chapître 2 Le COMITÉ SYNDICAL....38
Article 16 COMPOSITION DU COMITÉ SYNDICAL. 38
Article 17 FONCTIONNEMENT DU COMITÉ SYNDICAL 38
Article 18 POUVOIRS DU COMITÉ SYNDICAL 39
Chapître 3 Le BUREAU....41
Article 19 COMPOSITION 41
Article 20 Le PRÉSIDENT....42
Article 21 Le VICE PRÉSIDENT 43
Article 22 Le TRÉSORIER....43
Article 23 Le SECRÉTAIRE GÉNÉRAL 43
Chapître 4 AUTRES INTERVENANTS....44
Article 24 L'ARCHITECTE-CONSEIL 44
Article 25 LES DÉLÉGUÉ(E)S DE RUE 44
Chapître 5 : L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE. 46
Article 26 COMPOSITION DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES....46
Article 27 FRÉQUENCE ET MAJORITÉS AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES.46
Article 28 CONVOCATION AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES....47
Article 29 QUORUM DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES 47
Article 30 ORGANISATION DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES....48
Article 31 POUVOIR DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES 49
Article 32 DÉLIBÉRATION AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES....49
Chapître 6 DISPOSITIONS DIVERSES....51
Article 33 PUBLICITÉ ; JURIDICTION 51
Article 34 TRANSFORMATION EN ASSOCIATION AUTORISÉE. 51
Article 35 L'ANNEXE....51
Titre III ANNEXE 53
Article 1 SIÈGE DE L'ASSOCIATION. 53
Article 2 MONTANTS DES TRAVAUX A DISCRÉTION DU COMITÉ SYNDICAL 53
Article 3 CARACTÉRISTIQUES SPÉCIFIQUES DES HABITATIONS 53

Article 4 ÉLÉMENTS, HORS HABITATION, IMPLANTÉS SUR LES LOTS.....58
Article 5 CLÔTURES.....60

GROUPE D'HABITATION dit " NOUVEAU VILLAGE "

Commune de CESSON (Seine et Marne)

RÈGLEMENT ET STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Lois des 21 juin 1865, 22 décembre 1888, 21 juin 1965,

Décrets des 22 décembre 1926, 16 décembre 1927,

Ordonnance n° 2004- 632 du 1er juillet 2004.

Suivant acte reçu le 26 Octobre 1966 par Maître BRISSE, Notaire à Meudon (S. & O.)
Modifiés par les Assemblées Générales des 23 avril et 25 juin 1968 ; refondus et acceptés par l'Assemblée Générale extraordinaire du 31 mars 2006.

Titre I RÈGLEMENT DU GROUPE D'HABITATIONS DE "NOUVEAU VILLAGE"

Article 1 OBJET

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées au groupe d'habitations dit " NOUVEAU VILLAGE ", situé sur la commune de CESSON (Seine et Marne) tel qu'il figure par ailleurs aux plans périmétraux de ladite Commune.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les charges et conditions des présents statuts et règlement, et toutes dispositions modificatives ou complémentaires qui pourront être apportées par l'Association syndicale chargée de son application, devront figurer dans tout acte de vente ou de location et elles s'imposeront à tous les ayants droits au titre du terrain désigné ci-dessous qu'il s'agisse de revente ou de locations successives.

Article 2 DÉSIGNATION DE LA PROPRIÉTÉ

2.1 DÉSIGNATION DU TERRAIN.

Le terrain se situe sur la Commune de CESSON, arrondissement de MELUN (Seine et Marne) en bordure :

- Au nord, d'une zone propriété de la commune de CESSON ;

- Au sud, rue du gros caillou (ex chemin rural n° 2 de SAVIGNY le TEMPLE à VERT SAINT-DENIS) ;
- A l'est, de la zone arborée, propriété de la Commune de CESSON ;
- A l'ouest, de la rue de Paris et du chemin vicinal ordinaire n° 7 de la Maison Blanche ;

L'ensemble d'un seul tenant d'une superficie de quinze hectares quinze ares quarante deux centiares d'après les titres et le cadastre qui était porté à la matrice cadastrale de la manière suivante : section X numéro 10 et indiqué au cadastre actuel sous les références figurant à l'article 2.4 "Division parcellaire" du présent document.

Ce terrain appartenait à la Société CESSON II au moyen de l'acquisition qu'elle en avait faite de Monsieur et Madame Raymond BENOIT domiciliés : 19 Cours Marigny à VINCENNES (94) suivant acte reçu par maître BRISSE Notaire à MEUDON, le quinze avril mil neuf cent soixante six, publié au bureau des Hypothèques de MELUN le vingt mai mil neuf cent soixante-six, volume 4.721 numéro 5.

2.2 DÉSIGNATION DES PARTIES AYANT FAIT L'OBJET DE PROPRIÉTÉS DIVISES

La Société CESSON II, a édifié sur les terrains sus désignés, un groupe d'habitations qui a donné naissance à deux cent soixante-deux lots (262) comprenant :

- Les lots 1 à 260, des maisons individuelles avec jardins ;
- Le lot 261, un groupe scolaire qui ne fait pas partie du Groupe d'Habitations dit "Nouveau Village"…
- Le lot 262, tout le surplus du terrain exception faite de la voirie.

La numérotation, l'emplacement, la superficie, la situation cadastrale de chacun de ces lots figurent au tableau ci-après établi en 2-4.

2.3 PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire a été accordé à la Société CESSON II par Monsieur le Préfet de Seine et Marne, le vingt-huit juin mil neuf cent soixante-six, sous le numéro 77-6-47.536.

Le plan annexé au permis de construire comporte la délimitation de la parcelle de terrain attachée à chacun de ces lots. Conformément à l'article quinze du décret numéro 61-1036 du treize septembre mil neuf cent soixante et un, la division parcellaire résultant de l'arrêté portant délivrance du permis de construire, tient lieu de l'autorisation préfectorale prévue par l'article 2 du décret numéro 58-1466 du trente et un décembre mil neuf cent cinquante-huit relatifs aux lotissements.

2.4 DIVISION PARCELLAIRE

Suivant procès-verbal de délimitation dressé par Monsieur DULAC, Géomètre Expert demeurant à MELUN, 34 rue du Palais, le seize juillet mil neuf cent soixante six, il a été établi une nouvelle division parcellaire et cadastrale du terrain, conforme à l'arrêté préfectoral de construire.

Il en résulte que l'unité cadastrale du terrain telle qu'elle est ci-dessus indiquée a été, par le fait de la publication foncière du présent acte, supprimée et remplacée par les nouvelles unités cadastrales résultant de ce procès-verbal de délimitation.

Ces nouvelles unités cadastrales et leur superficie, revues par l'Administration responsable le 10 juin 1991, figurent aux tableaux ci-après au regard des deux cent soixante-deux lots composant le groupe d'habitations.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION PARCELLAIRE
du GROUPE d'HABITATIONS dit "NOUVEAU VILLAGE"
SITUÉ SUR LA COMMUNE DE CESSON (Seine & Marne)

TABLEAU DES LOTS COMPOSANT LE GROUPE D'HABITATIONS

LES LOTS INDIVIDUELS DES ILÔTS A à E (inclus) SOIT LES LOTS 1 à 97
ET UNE PARTIE DE L'ILÔT F
SOIT LES LOTS 101 à 107 DU GROUPE D'HABITATIONS
COMPRENNENT 4 TYPES DE MAISONS CI-APRÈS DÉCRITS :

Type " 133 G "	Type " 134 GZ "	Type " 135 GZ "	Type " 237 8G "
comprenant :	comprenant :	comprenant :	comprenant :
un rez-de-chaussée de trois pièces principales, entrée, cuisine, salle de bains, W.C., garage incorporé	un rez-de-chaussée et un comble aménagé de quatre pièces principales, entrée, cuisine, salle de bains, W.C., garage incorporé.	un rez-de-chaussée et un comble aménagé de cinq pièces principales, entrée, cuisine, salle de bains, W.C., garage incorporé.	un rez-de-chaussée et un étage de sept/huit pièces principales, entrée, cuisine, salle de bains, W.C., garage incorporé.

LES LOTS INDIVIDUELS DE L'ILÔT F PORTANT LES N°s 98 - 99 et 100 et les LOTS INDIVIDUELS DES ILÔTS G à Q (inclus)
SOIT LES LOTS 108 à 260 COMPRENNENT 4 TYPES DE MAISONS CI-APRÈS DÉCRITS

Type " 134 GZ "	Type " 225 CN "	Type " 225 E "	Type " 237 GE "
comprenant :	comprenant :	comprenant :	comprenant :
un rez-de-chaussée de trois pièces principales, entrée, cuisine, salle de bains, garage incorporé et un comble aménagé	un rez-de-chaussée et un étage de cinq pièces principales, entrée, cuisine, salle de bains, W.C., avec ou sans garage, avec comble aménagé ou non.	un rez-de-chaussée et un étage de cinq pièces principales, entrée, cuisine, salle de bains, W.C., avec ou sans garage, avec comble aménagé ou non, mais de superficie supérieure à la " 225 CN "	un rez-de-chaussée et un étage de sept/huit pièces principales, entrée, cuisine, salle de bains, toilettes, W.C., garage incorporé, comble aménagé ou non.

N° des Lots	Nature du Lot	Type de la Maison	SITUATION			CADASTRE					Nombre de voix dans l'Association Syndicale
			Îlot	Rue	N°	Section	Numéro	SUPERFICIE Ha	A	Ca	
						Report …					
1	Maison individuelle avec jardin	237 8G	A	d'Aulnoy	1	BC	142		2	85	15
2	Maison individuelle avec jardin	237 8G	A	d'Aulnoy	2	BC	141		2	41	15
3	Maison individuelle avec jardin	237 8G	A	d'Aulnay	3	BC	140		2	45	15
4	Maison individuelle avec jardin	237 8G	A	d'Aulnoy	4	BC	139		2	98	15
5	Maison individuelle avec jardin	134 GZ	A	d'Aulnoy	5	BC	137		2	67	9
6	Maison individuelle avec jardin	237 8G	A	d'Aulnoy	6	BC	136		2	57	15
7	Maison individuelle avec jardin	237 8G	A	d'Aulnoy	7	BC	135		2	52	15
8	Maison individuelle avec jardin	237 8G	A	d'Aulnay	8	BC	134		2	50	15
9	Maison individuelle avec jardin	237 8G	A	d'Aulnoy	9	BC	133		2	51	15
10	Maison individuelle avec jardin	133 G	A	d'Aulnoy	10	BC	132		2	48	6
11	Maison individuelle avec jardin	135 GZ	A	d'Aulnoy	11	BC	131		2	23	11
12	Maison individuelle avec jardin	134 GZ	B	de Bréau	24	BC	144		2	25	9
13	Maison individuelle avec jardin	237 8G	B	de Bréau	23	BC	145		2	38	15
14	Maison individuelle avec jardin	237 8G	B	de Bréau	22	BC	146		2	41	15
15	Maison Individuelle avec jardin	237 8G	B	de Bréau	21	BC	147		2	71	15
16	Maison individuelle avec jardin	135 GZ	B	de Bréau	20	BC	148		2	66	11
17	Maison Individuelle avec jardin	237 8G	B	de Bréau	19	BC	149		2	47	15
18	Maison individuelle avec jardin	237 8G	B	de Bréau	18	BC	150		2	69	15
						A Reporter …		0	45	74	241

N° des Lots	Nature du Lot	Type de la Maison	N			E		CIE			Nombre de voix dans l'Association Syndicale
			Îlot	Rue	N°	Section	Numéro	Ha	A	Ca	
						Report …		0	45	74	241
19	Maison individuelle avec jardin	237 8G	B	de Bréau	17	BC	151		2	80	15
20	Maison individuelle avec jardin	237 8G	B	de Bréau	16	BC	152		2	25	15
21	Maison individuelle avec jardin	237 8G	B	de Bréau	15	BC	153		2	27	15
22	Maison individuelle avec jardin	135 GZ	B	de Bréau	14	BC	154		2	24	11
23	Maison individuelle avec jardin	135 GZ	B	de Bréau	13	BC	155		2	83	11
24	Maison individuelle avec jardin	237 8G	B	de Bréau	12	BC	156		2	43	15
25	Maison individuelle avec jardin	237 8G	B	de Bréau	11	BC	157		2	43	15
26	Maison individuelle avec jardin	134 GZ	B	de Bréau	10	BC	158		3	1	9
27	Maison individuelle avec jardin	135 GZ	B	de Bréau	9	BC	159		3	11	11
28	Maison individuelle avec jardin	237 8G	B	de Bréau	8	BC	160		3	12	15
29	Maison individuelle avec jardin	237 8G	B	de Bréau	7	BC	161		3	40	15
30	Maison individuelle avec jardin	134 GZ	B	de Bréau	6	BC	162		3	16	9
31	Maison individuelle avec jardin	237 8G	B	de Bréau	5	BC	163		2	80	15
32	Maison individuelle avec jardin	237 8G	B	de Bréau	4	BC	164		2	85	15
33	Maison Individuelle avec jardin	237 8G	B	de Bréau	3	BC	165		3	32	15
						Reporter		0	87	76	442

N° des Lots	Nature du Lot	Type de la Maison	SITUATION			CADASTRE					Nombre de voix dans l'Association Syndicale
			Îlot	Rue	N°	Section	Numéro	SUPERFICIE Ha	A	Ca	
						Report …		0	87	76	442
34	Maison individuelle avec jardin	237 8G	B	de Bréau	2	BC	166		2	72	15
35	Maison individuelle avec jardin	135 GZ	B	de Bréau	1	BC	167		3	27	11
36	Maison individuelle avec jardin	133 G	C	de Champeaux	1	BC	168		3	99	6
37	Maison individuelle avec jardin	237 8G	C	de Champeaux	2	BC	169		2	49	15
38	Maison individuelle avec jardin	237 8G	C	de Champeaux	3	BC	170		2	66	15
39	Maison individuelle avec jardin	134 GZ	C	de Champeaux	4	BC	171		3	22	9
40	Maison individuelle avec jardin	133 G	C	de Champeaux	5	BC	172		2	98	6
41	Maison individuelle avec jardin	237 8G	C	de Champeaux	6	BC	173		2	99	15
42	Maison individuelle avec jardin	237 8G	C	de Champeaux	7	BC	174		2	92	15
43	Maison individuelle avec jardin	237 8G	C	de Champeaux	8	BC	175		2	74	15
44	Maison individuelle avec jardin	237 8G	C	de Champeaux	9	BC	176		2	50	15
45	Maison individuelle avec jardin	134 GZ	C	de Champeaux	10	BC	177		2	89	9
46	Maison individuelle avec jardin	237 8G	C	de Champeaux	11	BC	179		3	18	15
47	Maison individuelle avec jardin	237 8G	C	de Champeaux	12	BC	180		3	28	15
48	Maison Individuelle avec jardin	237 8G	C	de Champeaux	13	BC	181		2	36	15
						A Reporter …		1	31	95	633

N° des Lots	Nature du Lot	Type de la Maison	SITUATION			CADASTRE					Nombre de voix dans l'Association Syndicale
			Îlot	Rue	N°	Section	Numéro	SUPERFICIE Ha	A	Ca	
						Report …		1	31	95	633
49	Maison individuelle avec jardin	237 8G	C	de Champeaux	14	BC	182		2	24	15
50	Maison individuelle avec jardin	237 8G	C	de Champeaux	15	BC	183		2	94	15
51	Maison individuelle avec jardin	237 8G	C	de Champeaux	16	BC	185		3	37	15
52	Maison individuelle avec jardin	237 8G	C	de Champeaux	17	BC	186		2	57	15
53	Maison individuelle avec jardin	237 8G	C	de Champeaux	18	BC	187		2	69	15
54	Maison individuelle avec jardin	135 GZ	C	de Champeaux	19	BC	188		3	15	11
55	Maison individuelle avec jardin	237 8G	D	de Dagny	15	BC	202		2	41	15
56	Maison individuelle avec jardin	237 8G	D	de Dagny	14	BC	203		3	12	15
57	Maison individuelle avec jardin	237 8G	D	de Dagny	13	BC	204		4	68	15
58	Maison individuelle avec jardin	134 GZ	D	de Dagny	12	BC	201		3	58	9
59	Maison individuelle avec jardin	237 8G	D	de Dagny	11	BC	200		2	60	15
60	Maison individuelle avec jardin	237 8G	D	de Dagny	10	BC	199		2	73	15
61	Maison individuelle avec jardin	133 G	D	de Dagny	9	BC	198		2	82	6
62	Maison individuelle avec jardin	133 G	D	de Dagny	8	BC	197		2	74	6
63	Maison Individuelle avec jardin	237 8G	D	de Dagny	7	BC	196		2	70	15
						A Reporter …		1	76	29	830

N° des Lots	Nature du Lot	Type de la Maison	SITUATION			CADASTRE					Nombre de voix dans l'Association Syndicale
			Îlot	Rue	N°	Section	Numéro	SUPERFICIE Ha	A	Ca	
						Report …		1	76	29	830
64	Maison Individuelle avec jardin	237 8G	D	de Dagny	6	BC	195		2	74	15
65	Maison individuelle avec jardin	237 8G	D	de Dagny	5	BC	194		2	77	15
66	Maison individuelle avec jardin	133 G	D	de Dagny	4	BC	193		3	77	6
67	Maison individuelle avec jardin	237 8G	D	de Dagny	3	BC	191		3	78	15
68	Maison individuelle avec jardin	237 8G	D	de Dagny	2	BC	190		2	73	15
69	Maison individuelle avec jardin	135 GZ	D	de Dagny	1	BC	189		3	7	11
70	Maison individuelle avec jardin	135 GZ	E	d'Esbly	1	BC	205		3	26	11
71	Maison Individuelle avec jardin	237 8G	E	d'Esbly	2	BC	206		2	49	15
72	Maison individuelle avec jardin	237 8G	E	d'Esbly	3	BC	207		2	48	15
73	Maison Individuelle avec jardin	237 8G	E	d'Esbly	4	BC	208		2	44	15
74	Maison individuelle avec jardin	134 GZ	E	d'Esbly	5	BC	209		2	85	9
75	Maison individuelle avec jardin	134 GZ	E	d'Esbly	6	BC	211		2	63	9
76	Maison individuelle avec jardin	237 8G	E	d'Esbly	7	BC	212		2	32	15
77	Maison individuelle avec jardin	237 8G	E	d'Esbly	8	BC	213		2	32	15
78	Maison Individuelle avec jardin	237 8G	E	d'Esbly	9	BC	214		2	32	15
						A Reporter …		2	18	26	1 026

N° des Lots	Nature du Lot	Type de la Maison	SITUATION			CADASTRE					Nombre de voix dans l'Association Syndicale
			Îlot	Rue	N°	Section	Numéro	SUPERFICIE Ha	A	Ca	
						Report …		2	18	26	1 026
79	Maison individuelle avec jardin	135 GZ	E	d'Esbly	10	BC	215		3	73	11
80	Maison individuelle avec jardin	237 8G	E	d'Esbly	11	BC	217		3	6	15
81	Maison individuelle avec jardin	237 8G	E	d'Esbly	12	BC	218		2	21	15
82	Maison individuelle avec jardin	133 G	E	d'Esbly	13	BC	219		2	65	6
83	Maison individuelle avec jardin	237 8G	E	d'Esbly	14	BC	220		3	18	15
84	Maison individuelle avec jardin	237 8G	E	d'Esbly	15	BC	221		2	60	15
85	Maison individuelle avec jardin	237 8G	E	d'Esbly	16	BC	222		2	48	15
86	Maison individuelle avec jardin	237 8G	E	d'Esbly	17	BC	223		2	68	15
87	Maison individuelle avec jardin	134 GZ	E	d'Esbly	18	BC	224		2	64	9
88	Maison individuelle avec jardin	237 8G	E	d'Esbly	19	BC	225		2	31	15
89	Maison individuelle avec jardin	237 8G	E	d'Esbly	20	BC	226		2	55	15
90	Maison individuelle avec jardin	237 8G	E	d'Esbly	21	BC	227		2	91	15
91	Maison individuelle avec jardin	237 8G	E	d'Esbly	22	BC	228		3	39	15
92	Maison individuelle avec Jardin	134 GZ	E	d'Esbly	23	BC	229		3	44	9
93	Maison individuelle avec jardin	135 GZ	E	d'Esbly	24	BC	230		3	68	11
						A Reporter …		2	61	77	1 222

N° des Lots	Nature du Lot	Type de la Maison	SITUATION			CADASTRE					Nombre de voix dans l'Association Syndicale
			Îlot	Rue	N°	Section	Numéro	SUPERFICIE Ha	A	Ca	
						Report …		2	61	77	1 222
94	Maison individuelle avec jardin	237 8G	E	d'Esbly	25	BC	231		4	1	15
95	Maison individuelle avec jardin	237 8G	E	d'Esbly	26	BC	232		3	13	15
96	Maison individuelle avec jardin	237 8G	E	d'Esbly	27	BC	233		2	85	15
97	Maison individuelle avec jardin	237 8G	E	d'Esbly	28	BC	234		2	83	15
98	Maison individuelle avec jardin		F	de Favières	1	BC	235		3	63	13
99	Maison individuelle avec jardin		F	de Favières	2	BC	236		2	97	13
100	Maison individuelle avec jardin		F	de Favières	3	BC	237		2	97	13
101	Maison individuelle avec jardin	237 8G	F	de Favières	4	BC	238		2	97	15
102	Maison individuelle avec jardin	237 8G	F	de Favières	5	BC	239		2	97	15
103	Maison individuelle avec jardin	134 GZ	F	de Favières	6	BC	240		3	92	9
104	Maison individuelle avec jardin	134 GZ	F	de Favières	7	BC	242		2	98	9
105	Maison individuelle avec jardin	237 8G	F	de Favières	8	BC	243		2	66	15
106	Maison individuelle avec jardin	237 8G	F	de Favières	9	BC	244		2	19	15
107	Maison individuelle avec jardin	135 GZ	F	de Favières	10	BC	245		2	76	11
108	Maison individuelle avec jardin	225 CN	G	de Guermantes	1	BC	247		2	32	13
						A Reporter …		3	6	93	1 423

N° des Lots	Nature du Lot	Type de la Maison	SITUATION			CADASTRE					Nombre de voix dans l'Association Syndicale
			Îlot	Rue	N°	Section	Numéro	SUPERFICIE Ha	A	Ca	
						Report …		3	6	93	1 423
109	Maison individuelle avec jardin	225 CN	G	de Guermantes	2	BC	248		2	16	13
110	Maison individuelle avec jardin	225 CN	G	de Guermantes	3	BC	249		2	21	13
111	Maison individuelle avec jardin	225 CN	G	de Guermantes	4	BC	250		2	84	13
112	Maison individuelle avec jardin	237	G	de Guermantes	5	BC	251		3	89	15
113	Maison individuelle avec jardin	225 CN	G	de Guermantes	6	BC	252		3	41	14
114	Maison individuelle avec jardin	225 CN	G	de Guermantes	7	BC	253		2	58	13
115	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	G	de Guermantes	8	BC	254		2	68	13
116	Maison individuelle avec jardin	225 CN	G	de Guermantes	9	BC	255		2	73	13
117	Maison individuelle avec jardin	134 GZ	G	de Guermantes	10	BC	281		3	20	14
118	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	G	de Guermantes	11	BC	257		3	15	15
119	Maison individuelle avec jardin	225 CN	G	de Guermantes	12	BC	258		2	42	13
120	Maison Individuelle avec jardin	134 GZ	G	de Guermantes	13	BC	259		3	28	14
121	Maison individuelle avec jardin	134 GZ	G	de Guermantes	14	BC	260		3	0	14
122	Maison individuelle avec jardin	225 CN	G	de Guermantes	15	BC	261		2	64	13
123	Maison individuelle avec jardin	225 CN	G	de Guermantes	16	BC	262		2	78	13
						A Reporter …		3	49	90	1 626

N° des Lots	Nature du Lot	Type de la Maison	SITUATION			CADASTRE					Nombre de voix dans l'Association Syndicale
			Îlot	Rue	N°	Section	Numéro	SUPERFICIE Ha	A	Ca	
						Report …		3	49	90	1 626
124	Maison individuelle avec jardin	134 GZ	G	de Guermantes	17	BC	263		2	80	13
125	Maison individuelle avec jardin	225 CN	G	de Guermantes	18	BC	264		2	73	13
126	Maison individuelle avec jardin	225 CN	G	de Guermantes	19	BC	265		2	63	13
127	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	G	de Guermantes	20	BC	266		2	56	13
128	Maison individuelle avec jardin	225 CN	G	de Guermantes	21	BC	267		2	54	13
129	Maison individuelle avec jardin	134 GZ	G	de Guermantes	22	BC	268		3	9	14
130	Maison Individuelle avec jardin	134 GZ	H	de Montigny	1	BC	269		2	46	13
131	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	H	de Montigny	2	BC	270		2	56	13
132	Maison individuelle avec jardin	225 CN	H	de Montigny	3	BC	271		2	75	13
133	Maison individuelle avec jardin	225 CN	H	de Montigny	4	BC	272		2	73	13
134	Maison individuelle avec jardin	225 CN	H	de Montigny	5	BC	273		2	61	13
135	Maison Individuelle avec jardin	134 GZ	H	de Montigny	6	BC	274		2	95	13
136	Maison Individuelle avec jardin	134 GZ	H	de Montigny	7	BC	275		2	88	13
137	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	H	de Montigny	8	BC	276		2	52	13
138	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	H	de Montigny	9	BC	277		2	52	13
						A Reporter …		3	90	23	1 822

N° des Lots	Nature du Lot	Type de la Maison	SITUATION			CADASTRE					Nombre de voix dans l'Association Syndicale
			Îlot	Rue	N°	Section	Numéro	SUPERFICIE Ha	A	Ca	
						Report …		3	90	23	1 822
139	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	H	de Montigny	10	BC	278		2	49	13
140	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	H	de Montigny	11	BC	279		2	32	13
141	Maison Individuelle avec jardin	134 GZ	H	de Montigny	12	BC	1+ 3		3	12	14
142	Maison Individuelle avec jardin	134 GZ	I	de Montdauphin	13	BC	4 + 5 + 6		2	76	13
143	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	I	de Montdauphin	14	BC	7		2	36	13
144	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	I	de Montdauphin	15	BC	8		2	71	13
145	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	I	de Montdauphin	16	BC	9		3	3	14
146	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	I	de Montdauphin	17	BC	10		2	75	13
147	Maison Individuelle avec jardin	134 GZ	I	de Montdauphin	18	BC	11		2	73	13
148	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	I	de Montdauphin	19	BC	12		2	60	13
149	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	I	de Montdauphin	20	BC	13		2	41	13
150	Maison Individuelle avec jardin	134 GZ	I	de Montdauphin	21	BC	14		2	52	13
151	Maison Individuelle avec jardin	134 GZ	J	de Jossigny	1	BC	15		2	73	13
152	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	J	de Jossigny	2	BC	16		2	32	13
153	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	J	de Jossigny	3	BC	17		2	91	13
						A Reporter …		4	29	99	2 019

N° des Lots	Nature du Lot	Type de la Maison	SITUATION			CADASTRE					Nombre de voix dans l'Association Syndicale
			Îlot	Rue	N°	Section	Numéro	SUPERFICIE Ha	A	Ca	
						Report …		4	29	99	2 019
154	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	J	de Jossigny	4	BC	18		3	9	15
155	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	J	de Jossigny	5	BC	19		3	94	15
156	Maison Individuelle avec jardin	237	J	de Jossigny	6	BC	20		4	19	15
157	Maison Individuelle avec jardin	237	J	de Jossigny	7	BC	21		4	56	15
158	Maison Individuelle avec jardin	237	J	de Jossigny	8	BC	22		4	75	15
159	Maison Individuelle avec jardin	237	J	de Jossigny	9	BC	23		4	87	15
160	Maison Individuelle avec jardin	237	J	de Jossigny	10	BC	24		5	37	16
161	Maison Individuelle avec jardin	134 GZ	J	de Jossigny	11	BC	25		3	31	15
162	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	J	de Jossigny	12	BC	26		2	49	13
163	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	J	de Jossigny	13	BC	27		2	48	13
164	Maison Individuelle avec jardin	134 GZ	J	de Jossigny	14	BC	28		3	0	13
165	Maison Individuelle avec jardin	134 GZ	J	de Jossigny	15	BC	31		2	73	13
166	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	J	de Jossigny	16	BC	30		2	53	13
167	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	J	de Jossigny	17	BC	29		2	91	13
168	Maison Individuelle avec jardin	134 GZ	J	de Jossigny	18	BC	32		3	28	14
						A Reporter …		4	83	49	2 232

N° des Lots	Nature du Lot	Type de la Maison	SITUATION			CADASTRE					Nombre de voix dans l'Association Syndicale
			Îlot	Rue	N°	Section	Numéro	SUPERFICIE Ha	A	Ca	
						Report …		4	83	49	2 232
169	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	J	de Jossigny	19	BC	33		2	62	13
170	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	J	de Jossigny	20	BC	34		2	36	13
171	Maison Individuelle avec jardin	134 GZ	J	de Jossigny	21	BC	35		2	54	13
172	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	K	de Montdauphin	22	BC	36		2	43	13
173	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	K	de Montdauphin	23	BC	37		2	42	13
174	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	K	de Montdauphin	24	BC	38		2	48	13
175	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	K	de Montdauphin	25	BC	39		2	48	13
176	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	K	de Montdauphin	26	BC	40		2	48	13
177	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	K	de Montdauphin	27	BC	41		3	3	14
178	Maison Individuelle avec jardin	134 GZ	K	de Montdauphin	28	BC	42		3	8	14
179	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	K	de Montdauphin	29	BC	43		2	53	13
180	Maison Individuelle avec jardin	225 CN	K	de Montdauphin	30	BC	44		2	44	13
181	Maison Individuelle avec jardin	134 GZ	K	de Montdauphin	31	BC	45		2	89	13
182	Maison Individuelle avec jardin		L	de Lieusaint	1	BC	46		2	63	13
183	Maison Individuelle avec jardin		L	de Lieusaint	2	BC	47		2	38	13
						A Reporter …		5	22	28	2 429

N° des Lots	Nature du Lot	Type de la Maison	SITUATION			CADASTRE					Nombre de voix dans l'Association Syndicale
			Îlot	Rue	N°	Section	Numéro	SUPERFICIE Ha	A	Ca	
						Report …		5	22	28	2 429
184	Maison Individuelle avec jardin		L	de Lieusaint	3	BC	48		2	38	13
185	Maison Individuelle avec jardin		L	de Lieusaint	4	BC	49		2	55	13
186	Maison Individuelle avec jardin		L	de Lieusaint	5	BC	50		3	80	15
187	Maison Individuelle avec jardin		L	de Lieusaint	6	BC	52		5	36	16
188	Maison Individuelle avec jardin		L	de Lieusaint	7	BC	53		4	1	15
189	Maison Individuelle avec jardin		L	de Lieusaint	8	BC	54		3	38	14
190	Maison Individuelle avec jardin		L	de Lieusaint	9	BC	55		3	72	15
191	Maison Individuelle avec jardin		L	de Lieusaint	10	BC	56		2	88	13
192	Maison Individuelle avec jardin		L	de Lieusaint	11	BC	57		2	27	13
193	Maison Individuelle avec jardin		L	de Lieusaint	12	BC	58		3	29	15
194	Maison Individuelle avec jardin		L	de Lieusaint	13	BC	59		2	44	13
195	Maison Individuelle avec jardin		L	de Lieusaint	14	BC	60		2	24	13
196	Maison Individuelle avec jardin		L	de Lieusaint	15	BC	61		2	51	13
197	Maison Individuelle avec jardin		M	de Montdauphin	32	BC	63		2	40	13
198	Maison Individuelle avec jardin		M	de Montdauphin	33	BC	64		2	36	13
						A Reporter …		5	67	87	2 636

N° des Lots	Nature du Lot	Type de la Maison	SITUATION			CADASTRE					Nombre de voix dans l'Association Syndicale
			Îlot	Rue	N°	Section	Numéro	SUPERFICIE Ha	A	Ca	
						Report …		5	67	87	2 636
199	Maison Individuelle avec jardin		M	de Montdauphin	34	BC	65		2	25	13
200	Maison Individuelle avec jardin		M	de Montdauphin	35	BC	66		2	58	13
201	Maison Individuelle avec jardin		N	de Nangis	1	BC	67		2	67	13
202	Maison Individuelle avec jardin		N	de Nangis	2	BC	68		2	59	13
203	Maison Individuelle avec jardin		N	de Nangis	3	BC	69		2	58	13
204	Maison Individuelle avec jardin		N	de Nangis	4	BC	70		2	26	13
205	Maison Individuelle avec jardin		N	de Nangis	5	BC	71		2	30	13
206	Maison Individuelle avec jardin		N	de Nangis	6	BC	72		2	77	13
207	Maison Individuelle avec jardin		N	de Nangis	7	BC	73		3	20	14
208	Maison Individuelle avec jardin		N	de Nangis	8	BC	74		3	70	15
209	Maison Individuelle avec jardin		N	de Nangis	9	BC	75		2	84	13
210	Maison Individuelle avec jardin		N	de Nangis	10	BC	76		2	86	13
211	Maison Individuelle avec jardin		N	de Nangis	11	BC	77		3	42	14
212	Maison Individuelle avec jardin		N	de Nangis	12	BC	78		2	47	13
213	Maison Individuelle avec jardin		N	de Nangis	13	BC	82		2	83	13
						A Reporter …		6	9	19	2 835

N° des Lots	Nature du Lot	Type de la Maison	SITUATION			CADASTRE					Nombre de voix dans l'Association Syndicale
			Îlot	Rue	N°	Section	Numéro	SUPERFICIE Ha	A	Ca	
						Report …		6	9	19	2 835
214	Maison Individuelle avec jardin		N	de Nangis	14	BC	83		2	34	13
215	Maison Individuelle avec jardin		N	de Nangis	15	BC	84		2	41	13
216	Maison Individuelle avec jardin		N	de Nangis	16	BC	85		2	47	13
217	Maison Individuelle avec jardin		N	de Nangis	17	BC	86		2	71	13
218	Maison Individuelle avec jardin		O	de Montdauphin	36	BC	87		3	28	14
219	Maison Individuelle avec jardin		O	de Montdauphin	37	BC	88		2	33	13
220	Maison Individuelle avec jardin		O	de Montdauphin	38	BC	89		2	46	13
221	Maison Individuelle avec jardin		O	de Montdauphin	39	BC	90		2	92	13
222	Maison Individuelle avec jardin		O	de Montdauphin	40	BC	91		2	97	13
223	Maison Individuelle avec jardin		O	de Montdauphin	41	BC	92		2	28	13
224	Maison Individuelle avec jardin		O	de Montdauphin	42	BC	93		2	74	13
225	Maison Individuelle avec jardin		P	de Montdauphin	43	BC	94		2	46	13
226	Maison Individuelle avec jardin		P	de Montdauphin	44	BC	95		2	50	13
227	Maison Individuelle avec jardin		P	de Montdauphin	45	BC	81		3	9	15
228	Maison Individuelle avec jardin		P	de Montdauphin	46	BC	80		2	7	13
						A Reporter …		6	48	22	3 033

N° des Lots	Nature du Lot	Type de la Maison	SITUATION			CADASTRE					Nombre de voix dans l'Association Syndicale
			Îlot	Rue	N°	Section	Numéro	SUPERFICIE Ha	A	Ca	
						Report …		6	48	22	3 033
229	Maison Individuelle avec jardin		P	de Montdauphin	47	BC	79		3	46	15
230	Maison Individuelle avec jardin		P	de Montdauphin	48	BC	105		2	39	13
231	Maison Individuelle avec jardin		P	de Montdauphin	49	BC	104		2	41	13
232	Maison Individuelle avec jardin		P	de Montdauphin	50	BC	103		2	69	13
233	Maison Individuelle avec jardin		P	de Montdauphin	51	BC	102		6	41	17
234	Maison Individuelle avec jardin		P	de Montdauphin	52	BC	101		3	56	15
235	Maison Individuelle avec jardin		P	de Montdauphin	53	BC	100		2	22	13
236	Maison Individuelle avec jardin		P	de Montdauphin	54	BC	99		2	27	13
237	Maison Individuelle avec jardin		P	de Montdauphin	55	BC	98		2	32	13
238	Maison Individuelle avec jardin		P	de Montdauphin	56	BC	97		2	84	13
239	Maison Individuelle avec jardin		Q	de Quiers	1	BC	118		3	71	15
240	Maison Individuelle avec jardin		Q	de Quiers	2	BC	117		2	94	13
241	Maison Individuelle avec jardin		Q	de Quiers	3	BC	116		3	71	15
242	Maison Individuelle avec jardin		Q	de Quiers	4	BC	114		3	92	15
243	Maison Individuelle avec jardin		Q	de Quiers	5	BC	113		3	29	14
						A Reporter …		6	96	36	3 243

N° des Lots	Nature du Lot	Type de la Maison	SITUATION			CADASTRE					Nombre de voix dans l'Association Syndicale
			Îlot	Rue	N°	Section	Numéro	SUPERFICIE Ha	A	Ca	
						Report …		6	96	36	3 243
244	Maison Individuelle avec jardin		Q	de Quiers	6	BC	112		3	32	14
245	Maison Individuelle avec jardin		Q	de Quiers	7	BC	111		3	36	14
246	Maison Individuelle avec jardin		Q	de Quiers	8	BC	110		3	15	14
247	Maison Individuelle avec jardin		Q	de Quiers	9	BC	109		2	76	13
248	Maison Individuelle avec jardin		Q	de Quiers	10	BC	108		2	80	13
249	Maison Individuelle avec jardin		Q	de Quiers	11	BC	107		4	6	15
250	Maison Individuelle avec jardin		Q	de Quiers	12	BC	129		2	77	13
251	Maison Individuelle avec jardin		Q	de Quiers	13	BC	128		2	38	13
252	Maison Individuelle avec jardin		Q	de Quiers	14	BC	127		2	53	13
253	Maison Individuelle avec jardin		Q	de Quiers	15	BC	126		2	89	13
254	Maison Individuelle avec jardin		Q	de Quiers	16	BC	125		2	75	13
255	Maison Individuelle avec jardin		Q	de Quiers	17	BC	124		2	62	13
256	Maison Individuelle avec jardin		Q	de Quiers	18	BC	123		2	91	13
257	Maison Individuelle avec jardin		Q	de Quiers	19	BC	122		2	88	13
258	Maison Individuelle avec jardin		Q	de Quiers	20	BC	121		2	41	13
						A Reporter …		7	39	95	3 443

N° des Lots	Nature du Lot	Type de la Maison	SITUATION			CADASTRE					Nombre de voix dans l'Association Syndicale
			Îlot	Rue	N°	Section	Numéro	SUPERFICIE Ha	A	Ca	
						Report …		7	39	95	3 443
259	Maison Individuelle avec jardin		Q	de Quiers	21	BC	120		2	41	13
260	Maison Individuelle avec jardin		Q	de Quiers	22	BC	119		3	78	14
261	Groupe Scolaire		-			BC	130	1	0	0	-
262	Espaces verts et aires de jeux,aire de piscine						2-51-62-106-115-138-143-178-184-	3	49	49	-
262	Maison de l'Association		X	de Montdauphin	12b	BC					
	VOIRIE (voir remarque)							3	19	79	
						A Reporter …		15	15	42	3 470

REMARQUE : La propriété de la voirie a été transmise à la Commune.

Article 3 ADHÉSION aux PRÉSENTES

3.1 PRINCIPES

Les statuts de l'Association syndicale libre des Propriétaires du Groupe d'Habitations dit "Nouveau Village" font partie intégrante du présent document et sont stipulés en son TITRE 2.

Cette Association syndicale libre a pour objet la propriété, la gestion et l'entretien des parties communes du Groupe d'Habitations, ainsi que l'application du présent règlement dans toutes ses dispositions, telles qu'elles sont ci-après définies ou qu'elles résulteraient de celles qui pourraient être apportées.

3.2 MUTATION

Conformément à l'alinéa 1 de l'article 4 de l'Ordonnance n° 2004 - 623 du 1er juillet 2004, toute mutation d'un lot partie du groupe d'habitations de Nouveau Village, doit être notifiée au Président de l'Association syndicale libre par le notaire rédacteur de l'acte constituant cette mutation.

Tout propriétaire doit, conformément à l'alinéa 2 de ce même article de l'Ordonnance sus visée, en cas de transfert de propriété, informer aux termes de l'acte constatant la mutation, le futur propriétaire de l'inclusion des biens vendus dans le périmètre du groupe d'habitations de Nouveau Village, de l'existence de l'Association syndicale libre ainsi que des servitudes en découlant. A cette fin, le propriétaire cédant doit remettre à l'acquéreur, en présence et devant le notaire rédacteur de l'acte, copie des présents Règlement et Statuts.

En vue de l'information des parties à l'acte de mutation, le Président de l'Association syndicale libre doit délivrer au notaire chargé de recevoir l'acte constatant la mutation, un état daté indiquant, sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes qui correspondent à la quote-part du vendeur :

- le montant des charges non encore liquidées ou devenues exigible,
- le montant des charges résultant d'une décision antérieurement prise par l'Assemblée Générale mais non encore exécutoire,
- le cas échéant, le montant des sommes dues à un titre quelconque à l'Association syndicale libre, par le propriétaire cédant, avec leur justification,
- le montant des charges afférentes au lot concerné pour le dernier exercice approuvé et le dernier budget prévisionnel voté.

De même, le Président de l'Association syndicale libre se doit d'informer le notaire chargé de recevoir l'acte constatant la mutation, de la conformité ou non du lot cédé avec les présents règlement et statuts, en précisant, s'il y a lieu, ce qui leur est contraire, accompagné de la demande de mise en conformité ;

3.3 OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES

Les obligations des propriétaires, membres de l'Association syndicale libre, sont des obligations réelles, grevant les immeubles concernés quel que soient leurs propriétaires.

Les acquéreurs des lots 1 à 260 constituants le Groupe d'Habitations deviennent dès leur acquisition, de plein droit, membres de cette Association syndicale et, comme tels, tenus au respect de toutes les dispositions des présents statuts et règlement. En cas de location d'un lot, le Propriétaire est responsable de l'application des dites dispositions. L'Association syndicale n'a à connaître que le Propriétaire.

Par là même, le propriétaire s'engage à payer les charges résultant des coûts de gestion de l'Association syndicale libre. En cas de manquement à cet engagement, il peut, sur décision du Comité syndical, tel que défini en l'article 18 -1 être privé des droits de vote aux Assemblées Générales et cesser de pouvoir jouir des biens, servitudes et services gérés par l'Association syndicale, jusqu'à apurement de sa dette.

Article 4 SERVITUDES GÉNÉRALES D'URBANISME. INTERDICTION DES ÉTABLISSEMENTS CLASSÉS INSALUBRES

Il est interdit, sur toute l'étendue du Groupe d'Habitations, d'installer des établissements classés de la nomenclature de la loi de mil neuf cent dix sept sur les établissements dangereux et insalubres, modifiée par les lois des vingt avril mil neuf cent trente deux et dix neuf juillet mil neuf cent soixante seize (n° 76.663) et leurs modifications.

Sont de même interdits en tous points du Groupe d'Habitations les établissements dont le bruit, la trépidation, l'odeur, les fumées ou l'aspect pourraient être une gêne pour le voisinage.

Toute subdivision d'un lot est interdite, même dans le cas d'une indivision, étant entendu que la totalité des voiries : routes et places carrossables, trottoirs ou bande de terrain d'une largeur de un mètre dix centimètres les bordant ainsi que les divers réseaux d'eaux (pluviales ou usées), d'éclairage situés sous ces emprises ; a été cédée gratuitement à la Commune de CESSON. Les co-indivisaires ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour déroger à ce principe.

Article 5 RÉSEAUX SOUTERRAINS

5.1 LES SERVITUDES

Chaque lot devra supporter dans le jardinet qui sépare la maison de la voirie, le passage des réseaux souterrains (eaux, égouts, électricité, téléphone, gaz, etc.…, cette énumération n'étant pas limitative) qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds.

De telles servitudes entraînent le droit de regard permanent du personnel des services gestionnaires de chacun de ces réseaux.

Pour permettre la bonne utilisation des canalisations et branchements, la partie de jardin située sur la voie d'accès à la maison ne pourra être close que par des haies n'excédant pas zéro mètre cinquante centimètres de hauteur, dont les racines ne descendront pas au-delà de zéro mètre quarante de profondeur. Ces haies peuvent être d'essences diverses, mais toujours à feuilles persistantes. Elles doivent être implantées coté jardin au minimum à un mètre dix centimètres du bord de la chaussée.

5.2 CONSÉQUENCES DE CES SERVITUDES.

Au cas où, après d'éventuelles interventions des services gestionnaires sur les canalisations situées à l'intérieur de cette parcelle privative, certains travaux complémentaires de propreté

ou de remise en état des plantations seraient nécessaires, ceux-ci seront pris en charge par les sociétés intervenantes. Ils ne sont en aucun cas de la responsabilité de l'Association Syndicale libre.

La responsabilité du propriétaire est pleine et entière en cas de détériorations ou de désordres de son fait ou de ses commettants.

Il est interdit de construire au dessus des réseaux ou de créer des empêchements d'accès à ceux-ci. De ce fait, la partie privative qui sépare la maison de la voirie est frappée d'une servitude non ædificandi.

Il est interdit de planter toute végétation susceptible d'atteindre, par ses racines, les réseaux sous-jacents.

Chaque propriétaire de lot a la possibilité de prendre connaissance au Secrétariat du Comité syndical, tel qu'il est connu à ce jour, du plan général des réseaux souterrains. Il n'est communiqué qu'à titre d'information et ne peut être opposable à l'Association Syndicale.

Article 6 RESPECT DE LA CONCEPTION DU GROUPE D'HABITATIONS

6.1 PRINCIPES (modifié par AGE du 14/05/2019 et AGE du 07/07/2022)

L'Association syndicale est responsable de la préservation de la conception architecturale et paysagère du Groupe d'Habitations et d'en faire assurer le respect. A cette fin, elle peut se faire assister d'un Architecte. En conséquence, pour toute déclaration de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'habitation ou toute demande de permis de construire, le propriétaire peut demander un avis consultatif d'un architecte auquel il aura été fourni l'ensemble des Règlement et Statuts de Nouveau Village. Dans tous les cas, le propriétaire devra également obtenir un accord écrit du Président de l'Association Syndicale.
L'accord préalable de l'Association Syndicale concerne le respect de la conception d'ensemble, l'implantation, le style des façades et tout ce qui touche à l'aspect extérieur de l'habitation et de l'ensemble du lot, notamment : toiture, cheminée, façades, huisseries, couleurs, constructions annexes.
Toute demande d'autorisation de travaux touchant à l'aspect extérieur des habitations doit être transmise au secrétariat de l'Association Syndicale. Cette demande sera ensuite transmise à l'ensemble du Comité, qui devra rendre un avis dans un délai d'un mois suivant la demande.

6.2 LES LOGEMENTS INDIVIDUELS

6-2-1 - Implantation. (modifié par AGE du 14/05/2019 – Alinéa 4)

Il ne peut être édifié, sur chacun des lots individuels (lots 1 à 260 inclus) qu'une seule construction dite "maison individuelle" comportant un seul logement sauf cas prévus ci-après.

Lorsque deux maisons individuelles ont comme mur pignon un mur mitoyen, il y a lieu d'appliquer les dispositions du Code Civil sur la mitoyenneté.

En aucun cas, il ne peut être fait de constructions annexes quelconques telles que poulaillers, clapiers, hangars, vérandas ou tous édifices, même non fondés. Cependant, si un propriétaire veut édifier coté jardin une cabane dite "abri de jardin", il peut le faire si celui-ci est conforme aux stipulations précisées à l'Annexe dudit document.

Si la distance qui sépare le pignon d'une maison du jardin qui lui est accolé, est égale ou supérieure à deux mètres cinquante centimètres, le propriétaire peut édifier, dans le cadre de la législation existante, une construction annexe accolée au pignon, sous réserve de l'obtention, par ses soins, des accords tels que ceux prévus au paragraphe "6-1 - PRINCIPES" du présent article.

Cette construction doit constituer un ensemble présentant une unité de structure et de composition avec les constructions existantes. Elle ne peut comporter, suivant son type, plus de un ou deux niveaux sous combles. Sa toiture doit respecter la pente de la construction à laquelle elle est accolée.

Cependant, il ne peut être aménagé de voie d'accès de cette construction à la rue, si la distance minimale entre celles-ci est supérieure à sept mètres, sauf dérogation expresse prise en Assemblée Générale à la majorité simple, sur proposition du Président et après avis de l'Architecte conseil.

Il ne peut être édifié, hors abri de jardin, qu'une construction annexe par lot.

Chaque lot doit comporter la possibilité de garer au moins une voiture de tourisme sur son propre terrain, et ce, perpendiculairement à la voirie. Par sa définition dans le permis de construire, le garage doit offrir obligatoirement la possibilité d'y garer un véhicule automobile.

6-2-2 - Caractères essentiels des constructions. (modifié par AGE du 07/07/2022 – Alinéa (B))

A) Le style spécifique et originel des maisons individuelles, tel que prévu par le permis de construire concernant le Groupe d'habitations de Nouveau Village, comporte des éléments caractéristiques :

Toitures :

- à deux versants,
- couverture de couleur "ardoise foncée",
- souche de cheminée implantée en pignon ou extrémité de maisons mitoyennes,
- gouttières et faîtage de couleur grise,
- lucarnes sur versant de toiture ;

Ouvertures :

- Répartition, largeur et hauteur d'origine ;

Huisseries :

- De couleur blanche ;

Fenêtres et portes-fenêtres :

- à deux vantaux,
- type classique à grands carreaux ;

Garde corps :

- en métal peint,
- de couleur noire ou gris granit ;

Volets persiennés :

- à deux vantaux,
- de couleur verte ou grise, uniforme sur les deux façades ;

Porte d'entrée :

- à vantail vitré à carreaux,
- protégée par des volets persiennés extérieurs ;

Portes de garage : (modifié par AGE du 08/06/2023)

- Porte à deux vantaux ouvrant vers l'extérieur, posée au nu extérieur de la façade.
- Porte basculante ou sectionnelle posée en applique sur la face interne du mur.

Ces éléments d'architecture des toitures et façades doivent répondre aux caractéristiques définies en Annexe.

B) Rénovation ou remplacement : (modifié par AGE du 07/07/2022 – Alinéa 1)

La rénovation des façades et des toitures doit être effectuée régulièrement. L'aspect des zones impactées en résultant doit être celui qui existait à l'origine au moment de la transmission de propriété par le promoteur, sauf accord donné par le Comité syndical.

Le remplacement de tout ou partie de la construction doit respecter le principe, quels que soient les matériaux employés, d'une rénovation à l'identique. Dans ce contexte architectural, le terme "identique" signifie que la rénovation doit respecter l'aspect initial extérieur, les couleurs, les formes, les volumes ainsi que leur rapport, la répartition et la disposition des ouvertures, les formes et les couleurs.

6.3 LES JARDINS et CLÔTURES (modifié par du 07/07/2022 – Article 6-3-1-Alinéa (A))

6-3-1 - Chaque lot individuel comporte un jardin privatif divisé en deux parties :

A) L'une donnant sur la rue devant la maison et réservée à usage d'agrément. Elle ne peut être close que par des haies n'excédant pas cinquante centimètres de hauteur sauf accord écrit du Président de l'Association Syndicale après approbation du Comité Syndical. Ces haies peuvent être d'essences différentes mais toujours à feuillage persistant. Elles doivent être implantées à un mètre dix centimètres du bord de la chaussée et ne pas déborder sur celle-ci, conformément à l'article 5-1 du présent document. L'artificialisation de ce jardin pour accès voiture, piéton, ou tout autre motif ne peut excéder **deux tiers** de sa surface. Par ailleurs, cette artificialisation ou aménagement se confondant avec la pelouse doit prendre en compte les servitudes décrites à l'Article 5 du présent document.

B) L'autre, située sur la façade postérieure de la maison ne peut être utilisée qu'à usage d'agrément, de verger ou de potager, étant toutefois précisé que la surface du jardin potager ne doit pas excéder un tiers de la superficie de cette partie de terrain.

6-3-2 - La plantation des haies : (modifié par AGE du 14/05/2019- Alinéa 2)

La partie de jardin située sur la façade postérieure de la maison doit être close de haies à feuillage persistant.

La ligne, formée par les pieds des plantations constituant la haie, marque la limite de propriété du lot. En cas de contestation, le cadastre fait foi.

L'épaisseur de la haie ne doit, en aucun cas, déborder au-delà de la largeur autorisée, sur le lot 262 notamment sur l'espace de circulation des sentiers. Hauteur et largeur sont précisées en Annexe.

Elles doivent être entretenues en parfait état et taillées régulièrement, autant de fois qu'il est d'usage de le faire pour chaque essence choisie. Ces soins doivent être apportés avec la même régularité si le propriétaire a passé un contrat de location pour le lot qui lui appartient. Dans le cas où l'entretien ne serait pas assuré, l'Association syndicale pourra, après une mise en demeure faite au propriétaire, le faire effectuer aux frais de celui-ci.

Ces haies sont :

Obligatoires en ce qui concerne la limite séparative de chaque lot privé d'avec la propriété de l'Association syndicale (lot 262).

Facultatives en ce qui concerne les limites séparatives entre deux lots privés.

Elles peuvent ne pas être réalisées si les propriétaires de deux lots contigus sont d'accord pour qu'il n'y en ait pas. Dans le cas contraire, si l'un veut une séparation, l'autre doit s'y conformer. En cas de désaccord, chacun des propriétaires a la faculté de planter sa propre haie sur son propre terrain en respectant les distances légales.

6-3-3 - Les clôtures : (modifié par AGE du 14/05/2019)

Le jardin situé sur la partie postérieure de la maison, et exclusivement celui-ci, peut être clos d'un grillage. Ce grillage ne doit pas excéder la hauteur admise pour les haies et celles-ci doivent le masquer sur toute sa hauteur vers le lot 262. Ce grillage doit être implanté sur le lot privatif et répondre aux caractéristiques définies en Annexe. Un accès peut être ouvert sur le lot 262. Il peut être clos par un portillon qui répondra aux normes telles que définies en Annexe.

Article 7 UTILISATION et ENTRETIEN des PARTIES DIVISES (modifié par AGE du 07/07/2022 – Article 7-2-8)

7.1 DESTINATION DES LOTS

Les constructions ci-dessus définies ne peuvent être utilisées qu'à l'usage auquel elles sont destinées étant précisé que les lots destinés à une maison individuelle, d'après les indications de l'état descriptif précité, sont réservés à l'habitation.

Toutefois, l'exercice des professions libérales et artisanales dans les logements individuels est toléré à condition que l'activité exercée ne puisse gêner le voisinage par le bruit, l'odeur ou une circulation trop active. Les plaques annonçant les professions libérales ne devront pas dépasser trente centimètres dans leur plus grande dimension et être posées sur le mur de façade. Le propriétaire doit avertir par écrit de la date de début de cette activité le Comité syndical qui en prend note. Cette information doit figurer au compte rendu de la réunion du Comité syndical suivant immédiatement la réception de l'information fournie par le propriétaire.

7.2 PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES (modifié par AGE du 14/05/2019 - article 7-2-3 – article 7-2-8) (modifié par AGE du 07/07/2022 – article 7-2-8)

7-2-1 – Les constructions doivent être tenues en excellent état de propreté et d'entretien. Une mise en demeure pourra être faite, sur avis écrit de l'Architecte conseil, par le Comité syndical et des travaux ordonnés par celui-ci. L'ensemble des coûts résultant de cette intervention sera aux frais du propriétaire.

7-2-2 – Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même ou en cas d'intervention des services gestionnaires des réseaux souterrains, tel qu'il est dit à l'article 5 ci-dessus ou sur accord écrit du Conseil Syndical après avis de l'Architecte conseil. Le sol devra être remis en état.

7-2-3 – Les décharges (ordures, déchets et matériaux) sont proscrites sur les lots, voies et parties communes. En cas de l'existence d'une décharge, le Comité de l'Association peut, suite à une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception demandant son enlèvement, faire faire le nécessaire pour l'évacuer, les frais en résultant étant facturés au propriétaire du lot. Réf. : Cour de Cassation civile, chambre civile 3, du 08/03/2019, n°17-10.315 : trouble du voisinage.

7-2-4 – Les acquéreurs ne peuvent modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement.

7-2-5 – Il est interdit de procéder à un affichage ou une publicité sur les terrains, clôtures et constructions en dehors des panneaux de vente des lots, sauf en ce qui concerne les professions libérales tel que défini ci-dessus (paragraphe 7.1, alinéa 2) et les permis de construire.

7-2-6 – Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, aux balcons ou sur les terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voie d'accès, ainsi que sur les parties communes. Il est toléré de le faire dans la partie de jardin située sur la face postérieure à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur admise pour les haies. L'installation d'un système d'étendage permanent est formellement interdite à l'extérieur des maisons.

7-2-7 – Les volets persiennés et les portes seront toujours soigneusement entretenus et les peintures de celles-ci seront, s'il y a lieu, refaites de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné. Une mise en demeure pourra être faite par le Comité syndical et les travaux, ordonnés par celui-ci, effectués aux frais du propriétaire.

7-2-8 – Dans le cadre des rapports de bon voisinage et afin d'assurer la convivialité entre les habitants, l'usage des appareils de reproduction des sons (télévision, radio, instruments de musique, etc.…) n'est admis que si ceux-ci ne gênent pas les propriétaires voisins. Il en est de même pour toutes espèces de nuisance sonore, manifestation bruyante, circulation trop active

et d’une manière plus générale pour toute activité intempestive, notamment entre 22 heures et 7 heures.
Il revient aux copropriétaires de respecter la règlementation concernant le bruit et les nuisances sonores en vigueur sur la commune de Cesson.

7-2-9 - Les boîtes aux lettres obligatoires doivent être du modèle normalisé tel que défini en Annexe. Elles doivent être situées à distance de un mètre dix centimètres du bord de la chaussée, face inférieure à une hauteur de 85 centimètres. Elles peuvent être superposées pour desservir deux maisons.

7-2-10 - Chaque maison reçoit la télévision et la FM par un réseau de distribution depuis une antenne collective. Aucune antenne particulière extérieure n'est autorisée, sauf cas particuliers résultant du Droit à l'antenne après demande écrite au Comité syndical et accord de celui-ci. Toutefois, dès que le réseau collectif de distribution fournit le service équivalent à celui ayant justifié la pose de cette antenne ou lors de la vente de la propriété, celle ci doit être démontée sans délais par le propriétaire.

Article 8 UTILISATION ET ENTRETIEN DU LOT 262. (modifié par AGE du 07/07/2022 – Article 8-2-1

8.1 DÉTERMINATION (modifié par AGE du 07/07/2022 Alinéa 3)

Le lot 262, propriété de l'Association syndicale, correspond à tout le surplus de terrain tel qu'il est défini à l'article 2 paragraphes 2-2 et 2-4 in fine du présent document. Il comprend les espaces verts proprement dits, les sentiers piétonniers, les aires de jeux, l'aire de piscine et la Maison de l'Association syndicale.

Le lot 262 est frappé de servitude non aedificandi à l'exception des bâtiments annexes et d'éventuelles aires de jeux. Ceux-ci doivent être exécutés suivant des plans établis par l'Architecte conseil de l'Association syndicale.

Le total de la surface du lot 262 reste intangible en ce qui concerne son rapport avec chaque lot individuel propriété d’un membre de l’Association Syndicale Libre des propriétaires du groupe d’habitation de Nouveau Village. En conséquence, à surface égale, il est possible de procéder à un échange de terrain entre le lot 262 et un lot appartenant à un propriétaire. La demande écrite doit en être faite par le propriétaire concerné au Président de l'Association Syndicale. Celui-ci décide, en réunion du Comité Syndical et en accord avec ce dernier, de la suite à donner à cette requête. En cas d'avis favorable, le projet d'échange doit être soumis à l'Assemblée générale ordinaire annuelle suivant immédiatement la date d'acceptation par le Comité Syndical. Si cette Assemblée donne, à la majorité simple, son accord pour que l'échange de terrain soit réalisé, le propriétaire requérant prendra à sa charge toutes les dépenses et formalités juridiques, notamment administratives, en découlant pour réaliser cette opération, entre autres, celles nécessaires aux travaux de rectification de limite de propriété et celles relatives à l'intervention notariale et à l'enregistrement au cadastre. Une copie des documents sanctionnant la réalisation de l'échange doit être remise par le propriétaire demandeur au secrétariat du Comité Syndical.

L'Association syndicale a en charge les frais inhérents à la propriété et à l'entretien du lot 262.

8.2 USAGE

Le lot 262 est affecté à l'usage d'espaces verts, en dehors des aires de jeux, de l'aire de piscine ainsi que de la Maison de l'Association. Cette affectation a lieu à perpétuité à titre de servitudes réciproques.

8-2-1 - Espaces verts et sentiers : (modifié par du 07/07/2022 – Alinéa 3)

L'espace vert, aménagé, planté d'arbres, d'arbustes et de plantes diverses, doit toujours être conservé comme tel dans le cadre de la composition d'ensemble. Il peut y être établi des allées pour la promenade et le repos, des parterres, pelouses et bassins, des décorations d'agrément, des aires de jeux.

Les sentiers existants dans les espaces verts sont "des liaisons douces" et donc interdits aux véhicules motorisés (sauf pour les handicapés) à l'exception de ceux des services d'entretien et de police.

Il est interdit de cueillir des fleurs, de couper les arbres ou leurs branches, de graver des inscriptions dans leurs écorces et de planter, sauf accord écrit du Président après avis du Comité de l'Association Syndicale, dans les espaces verts communs.
Les propriétaires de chiens doivent prendre les dispositions pour ramasser les déjections de leurs animaux. De plus, les chiens doivent être tenus en laisse.

8-2-2 - Maison de l'Association syndicale : (modifié par AGE du 14/05/2019)

Sa destination est d'accueillir et de faciliter les activités découlant des missions du Comité syndical ; notamment celles relatives aux réunions du Comité Syndical, au Secrétariat et à l'entretien des sentiers et espace vert. Pour cela, sa conception architecturale doit être au plus près de celle du lotissement de Nouveau Village tout en pouvant répondre aux impératifs nécessités par sa destination telle que l'usage d'engins destinés à l'entretien de l'espace vert.

8-2-3 - Piscine et aires de jeux :

La jouissance de la piscine et de son environnement est déterminée par un règlement que le Comité syndical a la charge de rédiger, mettre à jour et afficher à l'entrée de celle-ci.

Le Comité syndical a la charge de la gestion des accès, de l'utilisation et de la police de la piscine et des aires de jeux.

8-2-4 – Usage du lot 262 par les locataires : (modifié par AGE du 14/05/2019)

Le propriétaire se doit d'informer l'Association Syndicale Libre de la location de son lot. Il est évident que les locataires suivent l'état de droit du propriétaire loueur. En conséquence, ils ont la jouissance des espaces verts et sentiers, de la piscine et des aires de jeux en lieu et place du propriétaire. De même, il en résulte que, si le Comité Syndical suspend la jouissance du lot 262 pour non paiement des charges, cette mesure s'applique aux locataires. Toutefois, est dénommé locataire toute personne signalée par le propriétaire comme titulaire d'un contrat de location en bonne et due forme d'une durée au minimum de six mois et ayant fait élection de domicile à Cesson (77240). Pour une durée de location inférieure, ces personnes seront considérées par l'Association Syndicale comme « invité ».

Article 9 EAUX VANNES, EAUX USÉES et AUTRES RÉSEAUX

Chaque propriétaire d'un lot enverra toutes les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) à l'égout collecteur.

Tous les réseaux divers installés à l'intérieur du terrain désigné à l'article 5 sont entretenus par l'Association syndicale dans la mesure où cet entretien n'incombe pas à une entreprise extérieure.

Le fonctionnement et l'entretien du réseau d'éclairage des sentiers, du réseau d'arrosage des espaces verts, de la télévision sont à la charge de l'Association syndicale. Il en serait de même pour tout réseau qui serait commandé par celle-ci.

Titre II STATUTS DE l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE "NOUVEAU VILLAGE"

Chapître 1 L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Article 10 CONSTITUTION

L'Association syndicale libre est constituée, dans les termes, des lois des 21 juin 1865, 22 décembre 1888, 21 juin 1965 ; des décrets du 22 décembre 1926 et du 16 décembre 1927 ; de l'Ordonnance du 1er juillet 2004, ainsi que tous les textes d'application, et fonctionne suivant les présents statuts.

Article 11 DÉTERMINATION DES MEMBRES (modifié par AGE du 07/12/2007 – Article 11-5)

11-1 - Par le seul fait de leur acquisition, tout titulaire de droits de propriété, copropriété, superficie, usufruit en nu propriété, sur les lots du groupe d'habitations " NOUVEAU VILLAGE " ci dessus désigné, est de plein droit et obligatoirement membre de la présente Association syndicale libre.

11-2 - Le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 Juin 1865 pour adhérer à la présente Association syndicale résulte exclusivement de l'acquisition par toute personne physique ou morale de toute fraction de la propriété immobilière d'un lot tel que défini à l'article 2 ; cette propriété pouvant porter tant sur un droit de pleine propriété que sur un droit de nu propriété ou d'usufruit.

11-3 - Si une personne morale est propriétaire, elle, et elle seule, fait partie de l'Association syndicale. Elle s'y fait représenter par une personne physique désignée par ses organes de direction.

11-4 - Tous les propriétaires ou leurs commettants devront se conformer aux obligations résultant du règlement du Groupe d'Habitations et des présents statuts.

11-5 – Les membres de l'Association Syndicale Libre des propriétaires du groupe d'habitations de Nouveau Village, réunis en Assemblée Générale Extraordinaire du 7 décembre 2007, décident de l'incorporation de l'ensemble immobilier construit sur la parcelle, jouxtant le lot 262, située du nord et à l'ouest sur la surface actuelle du lot 261 et comprenant 8 lots de 12 voix et 2 lots de 10 voix, soit un total de 116 voix venant s'ajouter aux 3470 voix déjà existantes. Les propriétaires de ces lots ont les mêmes droits et obligations, tels que définis dans les présents « règlement et statuts », que les autres membres de l'Association Syndicale Libre. Cette incorporation s'effectuera au fur et à mesure de la livraison par le promoteur des maisons aux propriétaires.

Article 12 OBJET

12-1 - L'Association syndicale libre a pour objet l'usage et la mise en œuvre des servitudes et conditions du règlement du Groupe d'Habitations.

12-2 - Elle assume la propriété, la garde, la gestion et l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif, leur amélioration, la création de nouveaux aménagements, la réglementation, la police, l'organisation et la mise en oeuvre des servitudes, charges et conditions résultant du règlement du Groupe d'Habitations, figurant en tête des présentes et en général, l'entretien et l'exécution de tous travaux jugés utiles pour une jouissance aussi complète que possible, des biens des différents propriétaires, pour faciliter par tous les moyens, la vie en commun de ceux-ci et de tous habitants de ce Groupe d'Habitations.

Article 13 RÉPARTITION DES DÉPENSES - FRAIS ET CHARGES.

L'Association répartit les dépenses entre ses membres et assure le recouvrement des cotisations mises aux charges de ceux-ci.

13-1 - RÉPARTITION DES DÉPENSES.

Les dépenses de l'Association syndicale sont calculées pour l'année en cours suivant le budget prévisionnel voté par l'Assemblée générale ordinaire annuelle de ladite année. Elles sont réparties entre ses membres au prorata du nombre de voix dont chacun dispose et tel qu'il figure au tableau des lots composant le groupe d'habitations de Nouveau Village ci-dessus indiqué à l'article 2-4, sauf accord unanime de ses membres sur une répartition différente.

La quote-part annuelle de chaque membre est appelable, à titre de provision, par quart dans la première quinzaine de chaque trimestre. Toutefois, l'Assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

13-2 - FRAIS et CHARGES.

13-2-1 - Les frais et charges de l'Association syndicale comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises en Assemblée Générale ainsi que celles découlant des charges annexes et dépenses de toute nature imposée par les lois et règlements de l'Autorité Publique.

13-2-2 - Sont formellement exclues des charges de l'Association syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou par la faute soit de l'un des membres de l'Association syndicale, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un des membres est légalement responsable.

13-2-3 - Les sommes dues par les membres de l'Association syndicale sont recouvrées par le Trésorier.

13-2-4 - En cas de non paiement d'au moins une provision trimestrielle, l'Association syndicale peut adresser une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception au propriétaire concerné. Huit jours, à compter de la date d'envoi de la lettre recommandée, des intérêts de retard courront sur les sommes dues au taux légal doublé. De plus, l'Association syndicale peut décider de l'application de mesures, notamment de celles stipulées aux articles 3-3 en son troisième paragraphe et 13-2-5 du présent document.

De même, les autres provisions trimestrielles ou toute autre créance de l'année budgétaire en cours, non encore échues, deviennent immédiatement exigibles, après mise en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, restée infructueuse pendant trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

13-2-5 - De même, l'Association syndicale peut décider, sur proposition conjointe du Président et du Trésorier, de recourir à tous les moyens du droit en sa possession. Ceux-ci peuvent aller jusqu'à la saisie de la totalité de l'immeuble afin d'obtenir le recouvrement des sommes dues.

Conformément à l'Ordonnance n° 2004- 632 du 1er juillet 2004, les créances de toute nature de l'Association syndicale à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur le lot faisant partie du groupe d'habitations de Nouveau Village et appartenant audit membre. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues aux trois premiers alinéas de l'article 19 de la loi de juillet 1965.

Les frais nécessaires exposés par l'Association Syndicale, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement amiable de la ou des créances justifiées à l'encontre du propriétaire sont imputables à ce seul propriétaire.

13-2-6 - Au cas où un lot du Groupe d'Habitations vient à appartenir à plusieurs copropriétaires dans le cadre de la loi du 10 juillet mil neuf cent soixante cinq, il y a solidarité et indivisibilité entre tous les copropriétaires et membres du Syndicat de celui-ci à l'égard de l'Association syndicale, pour toutes sommes dues et non réglées dans le mois de son échéance par un copropriétaire de telle sorte que celle-ci peut à son choix, poursuivre le recouvrement de sa créance, soit en saisissant la totalité de l'immeuble en question; sauf à exercer la saisie simultanément contre tous les copropriétaires, soit poursuivre pour le tout un seul copropriétaire ou en même temps, plusieurs d'entre eux.

13-2-7 - Le propriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant à l'Association Syndicale, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure et d'avocats, dont la charge est répartie entre les autres propriétaires.

Article 14 DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE

L'Association a pour titre " Association syndicale libre des Propriétaires du Groupe d'Habitations de "NOUVEAU VILLAGE".

Le lieu de son siège est fixé par simple décision du Comité Syndical qui pourra décider de son transfert en tout autre endroit.

Son adresse figure à l'article A1 de l'Annexe des présents statuts.

Sa durée est illimitée. Toutefois, elle prendra fin si elle se trouve déchargée des obligations pour lesquelles elle a été constituée ou si une Assemblée Générale telle que définie ci-après au Chapitre 5 des présents statuts décide de la dissoudre.

Article 15 STRUCTURE (modifié par AGE du 07/07/2022)

L'Association syndicale comprend les organes suivants : un comité, un bureau, une Assemblée Générale. Ses règles d'organisation et de fonctionnement (Titre II Statuts du présent document) sont fixées par l'Assemblée Générale Extraordinaire à la majorité simple.

Chapître 2 Le COMITÉ SYNDICAL

Article 16 COMPOSITION DU COMITÉ SYNDICAL.

16-1 - LES MEMBRES ÉLUS. (modifié par AGE du 07/07/2022)

Il comporte, au minimum, cinq personnes et, au maximum, seize personnes ayant voix délibérative, élues parmi ses membres par l'Assemblée Générale. Toutefois, en cas de carence de candidature, l'Assemblée Générale peut nommer une personne en dehors de ses membres. Les membres du Comité sont élus pour trois ans et rééligibles sans limitation du nombre de mandats.

16-2 - LE BUREAU DU COMITÉ SYNDICAL.

Après chaque Assemblée Générale, le Comité syndical élit, pour un an renouvelable, son Bureau parmi ses membres.

Celui-ci comprend un Président du Comité et par là même, de l'Association syndicale libre, un Vice-président, un Trésorier et un Secrétaire Général.

16-3 - LES MEMBRES COOPTÉS.

En dehors des membres élus par l'Assemblée Générale, le Comité peut, par cooptation, accueillir d'autres personnes en son sein. Celles-ci n'auront que voix consultative lors des délibérations du Comité.

Article 17 FONCTIONNEMENT DU COMITÉ SYNDICAL

17-1 - CONVOCATIONS. (modifié par AGE du 07/07/2022)

Le Comité syndical est convoqué par son Président sans condition de délais ni de forme. Le Président est tenu de procéder à cette convocation, s'il en est requis par écrit par au moins deux personnes dudit Comité. Cette requête devra figurer au registre des comptes rendus du Comité syndical.
La réunion a lieu dans l'endroit désigné par le Président.

17-2 - DÉLIBÉRATIONS.

Les délibérations du Comité syndical sont prises à la majorité simple. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

En cas d'absence du Président, la prépondérance sera donnée d'abord à la voix du Vice-président, sinon à celle du Trésorier, sinon à celle du Secrétaire Général.

Le Comité syndical délibère valablement alors même que cinq membres, dont deux membres du Bureau, sont présents.

17-3 - CONSIGNATIONS DES DÉLIBÉRATIONS.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre tenu par le Secrétaire Général du Comité syndical et signé par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

En outre, elles doivent être, ainsi que toutes copies à produire en justice, signées et certifiées par deux membres du Bureau.

Article 18 POUVOIRS DU COMITÉ SYNDICAL

18-1 - PRINCIPE.

Le Comité syndical assure la bonne application, par les propriétaires des lots composant le Groupe d'Habitations dit "Nouveau Village", des règles et obligations stipulées au Titre 1 du règlement du Groupe d'Habitations du présent document, et représente l'Association syndicale vis à vis des tiers et de toute Administration.

Conformément à l'article 18-4-16 ci après, il peut décider la publication du solde détaillé par propriétaire et envers ceux n'ayant pas acquitté leurs charges, l'application de mesures, notamment de celles stipulées aux articles 3-3 en son troisième paragraphe et 13-2-5 du présent document.

Le Comité syndical, lorsque la majorité de ses membres le juge nécessaire, peut décider de convoquer une Assemblée Générale extraordinaire.

18-2 - CHOIX DES COLLABORATEURS.

Le Comité syndical peut engager, diriger, gérer, révoquer tout employé et fixer sa rémunération.

Le Comité syndical choisit l'Architecte conseil. Il peut le révoquer au cas où ce dernier ne remplit pas ou plus sa fonction telle que précisée dans le contrat passé avec lui.

18-3 - TRAVAUX.

Le Comité syndical peut :

18-3-1 - réaliser les travaux et constructions, entrant dans l'objet social, ayant un caractère ordinaire et, en tous cas, n'excédant pas le montant tel qu'indiqué à l'annexe des présents statuts, étant précisé que ce montant peut être modifié par l'Assemblée Générale Ordinaire ;

18-3-2 - faire de même exécuter tous travaux extraordinaires décidés par l'Assemblée Générale ;

18-3-3 - commander l'exécution de tous travaux qui seraient urgents, à charge d'en référer à l'Assemblée Générale suivant immédiatement la date de commande. Si le montant de ceux-ci nécessite une augmentation de charges, une Assemblée Générale extraordinaire doit être convoquée au préalable pour une prise de décision ;

18-3-4 - dresser et arrêter avec l'Architecte conseil, tous ingénieurs, architectes et entrepreneurs, tous plans, devis et marchés, remplir à cet effet toutes formalités administratives, demander tous permis de bâtir, toutes attributions de primes à la construction ;

18-3-5 - procéder, avec l'Architecte conseil, à la réception des travaux visés ci-dessus.

18-4 - GESTION. (modifié par AGO du 16/03/2018 – Article 18-4-12 et Article 18-4-17) (modifié par AGE du 07/07/2022 – ajouter l'Article 18-4-18)

Le Comité syndical est habilité à prendre toute mesure urgente ou non dans l'intérêt de l'Association syndicale et pour le respect des dispositions du règlement du Groupe d'Habitations, à charge d'en référer à l'Assemblée Générale suivant immédiatement la date de prise de ces mesures.

Il peut, entre autres :

18-4-1 - déterminer les pouvoirs des membres de son Bureau en plus de ceux qui sont attribués de droit par les présents statuts ;

18-4-2 - déléguer, sur proposition de son Président, tout ou partie de ses pouvoirs à l'un de ses membres ;

18-4-3 - conférer des pouvoirs à telle personne que bon lui semble et par mandat spécial, pour un objet et une durée déterminée, avec ou sans faculté de substituer. Ce mandat spécial devra être signé par le Président ou, s'il est empêché, par au moins deux membres du Bureau, sinon par au moins cinq membres du Comité ;

18-4-4 - acquérir et céder toutes mitoyennetés, stipuler et accepter toutes servitudes et passer tous baux, après accord de l'Assemblée Générale ;

18-4-5 - consentir, sur proposition et avec l'accord exprès du Trésorier, tous désistements et mainlevées avec ou sans paiements de tous privilèges, hypothèques, actions résolutoires et autres droits quelconques ;

18-4-6 - décider de toute action judiciaire civile, soit en demandant soit en défendant, traiter, transiger, compromettre et en déférer, au cas par cas, le pouvoir à son Président ;

18-4-7 - arrêter, avec son Trésorier, les comptes qui doivent être soumis à l'Assemblée Générale, faire un rapport sur ces comptes et sur la situation de l'Association syndicale ;

18-4-8 - approuver toute modification touchant les caractères généraux des constructions telle que prévue à l'article 6 du règlement du Groupe d'Habitations, demandée par un ou plusieurs propriétaires. Ces modifications devront, avant d'être approuvées par le Comité syndical, avoir été soumises à l'Architecte conseil de l'Association syndicale. Si celui-ci donne un avis consultatif favorable, il est nécessaire d'obtenir un vote à la majorité simple ou qualifiée suivant les cas, de l'Assemblée Générale suivant immédiatement la date d'accord donnée par le Comité syndical au demandeur. Toutefois, en cas de refus du Comité syndical, le propriétaire peut demander par écrit que ces propositions de modifications soient présentées à l'Assemblée Générale annuelle immédiatement suivante. Le Comité syndical a obligation de le faire ;

18-4-9 - autoriser, sur demande d'un propriétaire, après avoir pris avis consultatif auprès de l'Architecte conseil, d'une modification compatible avec les stipulations figurant à l'Annexe ;

18-4-10 - proposer à l'Assemblée Générale par le truchement de son Président, les modifications qu'il désire apporter à l'Annexe du présent document ;

18-4-11 - décider de l'envoi d'une lettre recommandée au propriétaire pour la non conformité de son immeuble aux règlement et statuts ;

18-4-12 - mettre en demeure un propriétaire d'effectuer la mise en conformité ou la réfection de l'aspect extérieur de sa maison individuelle, des clôtures, de la taille, de l'entretien des haies et, de manière exhaustive, de réparer tout manquement aux présents Règlement et Statuts ; en cas de contestation sur l'implantation des haies, le plan cadastral fera foi.

18-4-13 - avertir le notaire, en cas de transmission de bien, de tout manquement aux présents Règlement et Statuts et d'en demander la remise en conformité à l'occasion du transfert de propriété ;

18-4-14 - permettre à un propriétaire, en vertu du droit à l'antenne, de recourir à un moyen de réception hors réseau commun, aux conditions stipulées par le responsable du Comité syndical chargé de ce sujet conformément à l'article 7-2-10 du présent document ;

18-4-15 - autoriser un propriétaire à faire des fouilles dans son fond aux conditions telles que définies à l'article 7-2-2 du présent document ;

18-4-16 - poursuivre, sur proposition circonstanciée conjointe du Président et du Trésorier, tout membre de l'Association syndicale qui n'aurait pas acquitté ses charges, contre lui ou tout débiteur solidaire, en vue du recouvrement des sommes dues et d'appliquer toutes mesures, notamment celles stipulées aux articles 3-3 en son troisième paragraphe et 13-2-5 du présent document.

18-4-17 – Le Comité tient à jour un dossier afférent à chaque lot, élabore l'échéancier de traitement des non-conformités, conserve la preuve par l'écrit de toute non-conformité signalée au propriétaire.

18-4-18 – Constituer des pôles d'activités composés des membres du Comité pour la mise en œuvre de ces missions.

Chapître 3 Le BUREAU

Article 19 COMPOSITION (modifié par du 07/07/2022 – Article 19-1)

19-1 - Il se compose du Président, du Vice Président, du Trésorier et du Secrétaire Général, qui pourront chacun être épaulés par un adjoint.
Leur mandat est d'une durée d'un an, renouvelable et sans limitation. Ils sont élus, par le Comité syndical en son sein, dans les deux mois maximums suivant la tenue de l'Assemblée Générale annuelle, jusqu'à la nomination d'un nouveau Bureau.
Les décisions prises par le Bureau le sont de façon collégiale, en tenant compte de l'avis de l'ensemble des membres du Bureau.

Après une Assemblée Générale et dans l'attente de l'élection des membres du nouveau Bureau, les fonctions de celui-ci sont assurées par les membres en exercice du précédent Bureau et en cas de carence de l'un ou plusieurs de ces membres, par le(s) membres du Comité syndical sortant, en fonction de l'ancienneté de leur mandat.

19-2 - En cas d'empêchement du Président, celui-ci est remplacé par le Vice-président. En cas d'empêchement du Trésorier, celui-ci est remplacé par le Secrétaire Général et

réciproquement. En cas d'empêchement simultané, un autre membre du Bureau assurera la fonction et si ce n'est pas possible, un membre du Comité syndical assumera l'intérim.

Article 20 Le PRÉSIDENT

Le Président assure la direction Générale de l'Association.

20-1 - TENUE DES RÉUNIONS.

Le Président détermine la date, l'heure et le lieu de tenue des Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire et les convoque. Il fixe leur ordre du jour, les préside, y présente le rapport moral du Comité syndical et assume le déroulement de celles-ci. Il détermine la date, l'heure et le lieu de tenue des réunions du Comité syndical, sauf cas exceptionnel. Il en fixe l'ordre du jour, les préside et en assure le déroulement.

Il doit informer l'Assemblée Générale des prises de décisions concernant les mesures et travaux urgents effectués durant l'exercice concerné.

20-2 - LA GESTION.

Le Président prend toutes mesures urgentes dans l'intérêt de l'Association syndicale et pour le respect des dispositions du règlement du Groupe d'Habitations, à charge d'en référer dès que possible au Comité syndical.

Il peut, par délégation du Comité syndical, intenter toute action judiciaire soit en demandant, soit en défendant, traiter, transiger, compromettre.

Il propose au Comité syndical, qui en délibère, de déléguer tout ou partie de ses pouvoirs à l'un de ses membres, de conférer des pouvoirs à une ou plusieurs personnes étrangères ou non à l'Association syndicale, en leur accordant, si bon lui semble, la faculté de substituer.

Il a, comme le Trésorier, la signature pour ouvrir tout compte en banque ou chèques postaux au nom de l'Association syndicale, pour déposer ou retirer des fonds, émettre ou acquitter des chèques. Il peut, en cas d'absence, en déléguer le pouvoir à un autre membre du Bureau ou en cas d'empêchement simultané, à un membre du Comité syndical.

Il signe les mandats spéciaux conférant des pouvoirs à des personnes désignées par le Comité syndical.

Il gère les employés de l'Association syndicale ou en délègue la gestion à un membre du Comité syndical.

Le Président ou le Secrétaire Général notifie les décisions, or le recouvrement des charges ou toute autre créance due à l'Association syndicale, au propriétaire concerné.

Il peut proposer, de façon circonstanciée, au Comité syndical, conjointement avec le Trésorier, de prendre les décisions nécessaires en recouvrement des sommes dues par des membres de l'Association syndicale, notamment des mesures telles que celles stipulées aux articles 3-3 en son troisième paragraphe et 13-2-5 du présent document.

Article 21 Le VICE PRÉSIDENT

Il assure l'intérim en cas d'absence du Président et, par là même, assume pendant son absence les responsabilités et pouvoirs du Président.

Article 22 Le TRÉSORIER

Le Trésorier détient l'encaisse, il effectue les encaissements et les paiements ordonnés par le Président.

Il peut, comme le Président, faire ouvrir tous comptes de banque ou chèques postaux au nom de l'Association syndicale.

Il a, comme le Président, la signature pour déposer ou retirer des fonds, émettre et acquitter des chèques. Il peut, en cas d'absence, en déléguer le pouvoir à un autre membre du Bureau ou, en cas d'empêchement simultané, à un membre du Comité.

Il tient les comptes et les différents états et pièces comptables de l'Association syndicale dont il assure la conservation.

Il informe le Comité syndical et sur proposition de celui-ci, donne son accord exprès à tous désistements et mainlevées avec ou sans paiements de tous privilèges, hypothèques, actions résolutoires et autres droits quelconques.

Il arrête les comptes. Il rédige le rapport financier. Il propose les dates de début et de clôture de l'exercice budgétaire à venir ainsi que le budget prévisionnel. Il présente l'ensemble à l'Assemblée Générale.

Il recouvre les sommes dues par les membres de l'Association syndicale et peut proposer, de façon circonstanciée, au Comité syndical, conjointement avec le Président, de prendre toute mesure nécessaire à leur recouvrement, notamment celles stipulées aux articles 3-3 en son troisième paragraphe et en 13-2-5 du présent document.

Article 23 Le SECRÉTAIRE GÉNÉRAL

Il s'assure, lors des réunions du Comité syndical, de la signature de la fiche de présence par les membres participants. Il s'assure, après les réunions du Comité syndical, de la rédaction du compte rendu de séance, avec la liste des membres présents et celle des membres excusés, de son émargement par les membres y ayant assisté, de sa consignation au registre adéquat et de l'envoi d'une copie à chaque Délégué de rue.

Il assure la conservation de ces registres.

Il enregistre la demande écrite de convocation du Comité syndical rédigée par au moins deux membres dudit Comité et en fait de même pour la fiche de présence et le compte rendu des réunions informelles tel que prévu à l'article 17-1 du présent document.

Le Secrétaire Général ou le Président notifie les décisions, or le recouvrement des charges ou toute autre créance due à l'Association syndicale, au propriétaire concerné.

Il enregistre et suit les mises en demeure, hors questions financières, concernant les propriétaires. Il enregistre et suit les informations émanant des propriétaires relatives à une activité de professions libérales (article 7-1, 2ème paragraphe du présent document).

Chapître 4 AUTRES INTERVENANTS

Article 24 L'ARCHITECTE-CONSEIL (modifié par AGE du 07/07/2022)

24-1 - DÉSIGNATION. (modifié par du 07/07/2022 – Alinéa 1)

Le Comité syndical peut se faire assister, en ce qui concerne les questions relatives aux constructions, par un Architecte conseil.

Il est choisi par le Comité syndical qui peut le révoquer s'il ne remplit pas ou plus sa mission telle que définie dans le contrat passé avec lui. Le Comité syndical se doit de lui trouver un successeur dans les meilleurs délais.

Le nom, l'adresse de l'Architecte conseil et les tarifs pratiqués suivant le contrat passé par le Comité syndical avec celui-ci doivent être mis à la disposition des propriétaires par le Comité syndical.

24-2 - INTERVENTION À LA DEMANDE D'UN PROPRIÉTAIRE. (modifié par AGE du 07/07/2022)

Pour toute modification touchant à l'aspect extérieur de son habitation ou de son lot, le propriétaire doit solliciter par écrit l'avis du Comité syndical et peut solliciter l'avis consultatif d'un architecte auquel aura été transmis l'ensemble des Règlement et Statuts de Nouveau Village. Le Comité syndical informe, par écrit, le propriétaire de sa décision.

24-3 - INTERVENTION À LA DEMANDE DU COMITÉ SYNDICAL.

Le Comité peut charger l'Architecte conseil de missions d'étude rétribuées par l'Association syndicale.

24-4 - DIVERGENCE ENTRE LE COMITÉ SYNDICAL ET L'ARCHITECTE.

En cas de désaccord entre le Comité syndical et l'Architecte conseil et si une négociation n'a pu aboutir, sur un avis consultatif donné par celui-ci, le Comité syndical se doit de présenter le différend à l'Assemblée Générale immédiatement suivante pour que celle-ci prenne une décision.

Article 25 LES DÉLÉGUÉ(E) S DE RUE

25-1 - DÉSIGNATION et MISSIONS. (modifié par AGO du 16/03/2018) (modifié par AGE du 07/07/2022 – Alinéa 4)

Chaque ensemble de propriétaires rassemblés autour d'une rue, se doit normalement d'avoir un(e) délégué(e). Celui-ci est obligatoirement membre de l'Association syndicale et avoir été agréé par le Comité syndical.

Il représente :

- d'une part, le Comité syndical auprès des habitants de la rue, notamment en ce qui concerne les informations d'intérêt général qui pourraient être nécessaires au respect des statuts et règlement de l'Association syndicale ;
- d'autre part, les habitants de la rue auprès du Comité syndical en informant celui-ci sur les questions, suggestions ou problèmes collectifs rencontrés dans la rue.

Le délégué de rue a voix consultative lorsqu'il participe à une réunion du Comité syndical.

Les Délégués de rue sont réunis au minimum deux fois par an par les membres du

Le délégué de rue aide les nouveaux arrivants en les informant et en leur donnant les conseils sur le fonctionnement de la vie quotidienne de Nouveau Village tels que : piscine, TV et autres questions qui pourraient se poser.

Le Délégué de rue distribue le courrier émanant du Comité syndical.

Le Délégué de rue reçoit automatiquement une copie des comptes-rendus des réunions du Comité syndical.

Il peut conseiller, dans le respect des Règlement et Statuts, les propriétaires sur toute question relative à des projets de modifications concernant les maisons individuelles et leurs jardins privatifs. Cependant, il doit rappeler la nécessité de solliciter par écrit l'approbation du Comité syndical, car il ne peut prendre de décision à sa place. Il peut ainsi jouer un rôle d'accueil, de lien entre les résidents et de conseil.

A cette fin, il et informé de l'échéancier du traitement des non-conformités des lots rassemblés autour de la rue.
Il signale immédiatement au Comité tout manquement au respect des Règlement et Statuts qui affecterait le respect de la conception du groupe d'habitations – Article 6 – page 27/57 – complété par le Titre III Annexe page 51/58 à 57/58.

25-2 - LE DÉLÉGUÉ DE RUE ET L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE. (Modifié par AGO du 18/03/2016)

Le délégué de rue assiste le Comité syndical dans la convocation et la détermination du Quorum aux Assemblées Générales.

A cette fin, Il en distribue les convocations conformément à l'article 28 paragraphes 2 et 3 des présents statuts.

Il retourne le document émargé par les propriétaires, ou leur mandant, ainsi que les convocations non remises au secrétariat de l'Association.

Conformément à l'article 30 "organisation des Assemblées Générales" des présents statuts, il réceptionne, le jour de l'Assemblée Générale les propriétaires ou leur mandant, leur fait émarger la feuille de présence, collationne et vérifie les pouvoirs puis comptabilise les voix concernant la rue dont il est délégué. Il en fournit le décompte aux scrutateurs une fois que ceux ci sont désignés.

Une fois le compte rendu de l'Assemblée Générale officialisé, le secrétariat de l'association remet au délégué de rue la liste des propriétaires de la rue n'ayant pas opté pour recevoir par courriel le compte rendu de l'assemblée générale ainsi que ceux qui n'ont pas ouvert leur courrier informatique dans les deux mois suivant la date de la tenue de l'Assemblée Générale. Le délégué de rue en remet en main propre à chaque propriétaire ou son mandant, un exemplaire du compte rendu contre l'émargement de la liste de distribution et informe au plus tard dans le mois qui suit le secrétariat de l'Association des comptes rendus qui n'ont pu être remis.

Chapître 5 : L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

Article 26 COMPOSITION DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'Assemblée Générale se compose des propriétaires des lots constituant le groupe d'habitations de Nouveau Village, tel qu'il figure à l'article 2.4 du présent document, étant entendu que l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire :

- au cas où un lot est la propriété indivise de plusieurs personnes, ces indivisaires sont tenus de se faire représenter par l'un d'eux ;
- au cas où le lot est propriété d'une personne morale, celle-ci se fait représenter par une personne physique à qui a été donné mandat.

Article 27 FRÉQUENCE ET MAJORITÉS AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

27-1 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE.

Elle se réunit une fois par an dans le cours du semestre qui suit la clôture de l'exercice social mentionné à l'article 31 ci après, au lieu indiqué par le Président dans la lettre de convocation.

Elle se prononce sur l'exercice écoulé et les propositions concernant le nouvel exercice.

Ses décisions, sous réserve de l'obtention du quorum, sont prises à la majorité simple, c'est-à-dire à la moitié plus une des voix exprimées des membres présents ou représentés sans tenir compte des abstentions ou, le cas échéant, des bulletins blancs ou nuls.

27-2 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE. (modifié par AGE du 07/07/2022)

Elle se réunit au lieu indiqué par le Président dans la lettre de convocation :

- lorsque la majorité des membres du Comité syndical le juge nécessaire,
- lorsque la demande écrite en a été faite au Président par des membres de l'Association syndicale représentant au moins le quart des voix de l'ensemble des membres constituant l'Association syndicale.
- lorsque l'ordre du jour concerne une modification des Règlement et Statuts.
- lorsque l'ordre du jour concerne une demande, votée par l'Assemblée générale plus de deux mois auparavant, de dissolution de l'Association syndicale Libre.

Ses décisions, sous réserve de l'obtention du quorum, sont prises soit à la majorité qualifiée des trois quarts des membres présents ou représentés en ce qui concerne les modifications des Règlement et Statuts, de dissolution, soit à l'unanimité telle que prévu à l'article 13 - 1 du présent document, soit à la majorité simple pour toute autre décision.

Article 28 CONVOCATION AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES (modifié par AGO du 18/03/2016)

Les convocations doivent comporter le lieu, le jour, l'heure de la réunion, l'ordre du jour, les rapports moraux et financiers, les prévisions budgétaires pour l'exercice suivant, les textes des motions proposées par le Comité syndical et un formulaire pouvant servir à établir un pouvoir.

Elles sont portées à la connaissance des propriétaires ou à leur commettant au plus tard trois semaines avant la date de la tenue de l'Assemblée Générale.

28 – 3 – 1 par courrier électronique.

Le propriétaire ayant fait le choix de recevoir la convocation par courriel, se doit au préalable de signifier ce choix par courrier au secrétariat de l'association. Celui-ci en prend acte et le signifie audit propriétaire. Ce choix est valable une fois pour toute à moins que ledit propriétaire décide de le résilier en suivant le même processus.

Le courriel de convocation est envoyé au plus tard quatre semaines avant la date de la tenue de l'Assemblée Générale. Le secrétariat suit l'ouverture des courriels et indique sur la liste de présence que le destinataire a bien « ouvert » son courriel. Au cas où ce courriel de convocation n'a pas été « ouvert » dans la semaine, le secrétariat recoure au processus décrit en 28 – 3 – 2 par distribution manuelle ci-après.

28- 3 – 2 par distribution manuelle

Cette distribution concerne les propriétaires n'ayant pas fait le choix en temps voulu de recourir à la convocation par courrier électronique. Elle est faite par les Délégués de rue qui en effectuent remise en main propre et font émarger, par le propriétaire ou par son commettant, les feuilles de présence qui serviront à nouveau le jour de la tenue de l'Assemblée Générale. La signature de ces feuilles constitue l'attestation de réception de la convocation.

28 -3 – 3 par lettre recommandée

En ce qui concerne les propriétaires absents ou domiciliés en un autre lieu, les convocations leur sont adressées au plus tard deux semaines avant la date de l'Assemblée Générale, par lettre recommandée avec accusé de réception au domicile qu'ils ont fait connaître.

Article 29 QUORUM DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Les membres de l'Association syndicale disposent, au titre de chacun des lots du Groupe d'Habitations, du nombre de voix figurant à l'article 2-4 du présent document, en l'état descriptif de division parcellaire au regard de chacun des lots.

Les membres de l'Association syndicale peuvent se faire représenter par un mandataire choisi parmi les autres membres de l'Association, leur conjoint, un ascendant ou un descendant du mandant. Les mandats se donnent par écrit en utilisant de préférence le formulaire accompagnant la convocation à l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale Ordinaire est valablement constituée lorsque le nombre de voix correspondant aux propriétaires présents ou représentés est au moins égal à la moitié plus une du total des voix de l'ensemble des membres constituant l'Association syndicale. Ce quorum est des deux tiers pour une Assemblée Générale Extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas obtenu lors d'une première Assemblée Générale, une seconde est convoquée dans un délai maximum de deux mois calendaires aux mêmes conditions que la première, avec le même ordre du jour et aucune règle de quorum ne s'applique à cette deuxième Assemblée Générale. Cette seconde convocation ne comporte que le lieu, le jour, l'heure de la réunion. Il y est adjoint un formulaire pouvant servir à établir un pouvoir.

Article 30 ORGANISATION DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES (modifié par du 07/07/2022 – Alinéa 8)

Les feuilles de présence, émargées lors de la remise des convocations, doivent l'être à nouveau par chaque membre de l'Association syndicale, ou son mandant muni d'un pouvoir dûment rempli, et présent à l'Assemblée Générale. Elles seront certifiées par les membres du Bureau de l'Assemblée Générale.

Le jour de l'Assemblée Générale, chaque membre présent de l'Association syndicale émarge la feuille de présence et remet, dûment signé, son justificatif du nombre de ses voix. De même, le mandataire émarge, au nom de son mandant la feuille de présence et remet, dûment signé par le propriétaire, le pouvoir qui lui donne mandat de représentation à l'Assemblée. Toutefois un propriétaire n'ayant pas acquitté ses charges ne peut représenter un ou plusieurs autres propriétaires.

Les membres du Comité syndical peuvent refuser le droit de vote à un membre propriétaire n'ayant pas acquitté ses charges ou à son mandant. Dans ce cas, ses voix ne peuvent être comptabilisées dans le décompte pour l'obtention du quorum.

L'obtention du quorum est vérifiée avant l'ouverture de la séance par le décompte des voix résultant de l'émargement des feuilles de présence. A cette occasion, le Président est informé du nom des deux membres, à l'exclusion des membres du Comité, détenant le plus grand nombre de voix, les leurs et celles des membres dont ils sont les mandataires. Ils sont alors nommés comme scrutateurs par le Président qui leur demande de contrôler le décompte des voix et de l'avertir dès que le quorum est atteint.

Dès lors, le Président de l'Association syndicale qui préside de droit l'Assemblée Générale, assisté du Secrétaire Général de l'Association syndicale, constate le fait que le quorum est atteint et déclare la séance ouverte ; ou que le quorum n'est pas atteint et déclare que l'Assemblée Générale est repoussée à une date ultérieure conformément à l'article 29 relatif aux Assemblées Générales du présent document.

Il annonce la constitution du Bureau de l'Assemblée Générale formé par le Président, le Secrétaire Général et les deux scrutateurs. Son rôle sera de certifier la véracité du compte-rendu des délibérations de l'Assemblée Générale.

Dans le cas où le Président de l'Association syndicale et / ou tous les membres du Comité syndical donneraient leur démission au cours de l'Assemblée Générale, la suite de la tenue de cette Assemblée serait assurée par les scrutateurs.

Lorsque l'Assemblée Générale est élective, les membres sortants ainsi que le nombre de postes vacants sont ajoutés à l'ordre du jour de la convocation. Tout copropriétaire en règle de ses charges peut candidater.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président de l'Assemblée Générale déclare alors la séance close.

Sous la responsabilité du Secrétaire Général, le compte-rendu, signé par les membres du Bureau de l'Assemblée Générale, est consigné par ordre de date dans un dossier ouvert à cet effet.

Un exemplaire de ce compte-rendu sera remis en main propre par le Délégué de rue au propriétaire ou à son mandant, contre émargement de la liste de distribution ou par envoi recommandé dans le mois suivant l'Assemblée Générale.

Les délibérations de l'Assemblée Générale et toutes copies à produire en justice ou ailleurs, sont signées et certifiées par le Président ou le Secrétaire Général. Il en est de même des copies et extraits des statuts ainsi que toute autre pièce concernant la vie sociale.

Article 31 POUVOIR DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES (modifié par du 07/07/2022 – Alinéa 2)

L'Assemblée Générale de l'Association syndicale, statuant dans les conditions de quorum et de majorité prévues aux articles 27et 29 du présent document, est souveraine pour toutes les questions entrant dans l'objet de l'Association syndicale. Elle détermine, sur propositions du Trésorier, les dates de début et de clôture de l'exercice budgétaire.

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les présents Statuts et le Règlement du Groupe d'Habitations dont elle a pour objet d'assurer l'exécution.

Il lui est toutefois interdit de porter atteinte au droit de propriété de l'un de ses membres et de modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote.

Cependant, si une modification ne concerne que certains membres, celle-ci ne peut intervenir que s'ils sont consentants et que l'Assemblée Générale approuve cette modification à la majorité simple.

Il est précisé que l'Association syndicale ne pourra apporter aucune modification au programme d'aménagement primitif, tel qu'il est défini par le permis de construire, sauf accords de l'Assemblée générale et des autorités administratives compétentes.

Article 32 DÉLIBÉRATION AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES (modifié par AGE du 07/07/2022 – Alinéa 1 et Article 32-1 et Article 32-6)

Tout membre de l'association, en règle de ses charges, peut voter en présentiel, par procuration, ou par correspondance jusqu'au jour de l'Assemblée Générale. Ce vote par correspondance peut être réalisé par courrier, par mail ou par le biais de formulaires électroniques à remplir. La clôture des votes par correspondance a lieu quand débute l'Assemblée Générale. Le dépouillement de ces votes est effectué en séance par deux membres désignés par le Comité ainsi que le ou la secrétaire salarié(e) de l'association.

L'Assemblée générale ne peut délibérer que sur les questions qui sont mentionnées expressément dans l'ordre du jour. Les demandes des propriétaires, sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception, pour l'inscription à l'ordre du jour d'un sujet à débattre, sont prises en compte au fur et à mesure tout au long de l'année par le Secrétaire Général qui en informe, en réunion, le Comité Syndical. Ces demandes doivent lui parvenir avant la rédaction de la convocation à l'Assemblée générale, sinon elles seront inscrites à l'ordre du jour de l'Assemblée générale suivante.

Pour les votes en présentiel, les votes sont effectués à main levée, sauf demande expresse de l'Assemblée Générale acceptée à la majorité simple des membres présents ou représentés. Le décompte des voix « pour », « contre », « abstention » est fait par les scrutateurs du Bureau de l'Assemblée Générale.

L'Assemblée générale délibère notamment :

32-1 – uniquement en Assemblée Générale Extraordinaire sur les propositions de dissolution de l'Association syndicale ou de modification à apporter au Règlement et aux Statuts du Groupe d'Habitations, toutefois la dissolution de l'Association syndicale après avoir été votée par l'Assemblée, ne peut être prononcée que par une nouvelle délibération de la dite Assemblée, convoquée à cet effet au plus tôt deux mois après la première délibération statuant à la majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés, et après accomplissement par tous les intéressés, des obligations prises en charge ;

32-2 - sur la gestion du Comité syndical qui doit, à l'Assemblée générale ordinaire annuelle, rendre compte des opérations accomplies pendant l'exercice précédent, ainsi que la situation financière. Elle se prononce sur les quitus à donner au rapport moral et au rapport financier ;

32-3 - sur l'acquisition ou la vente de tout immeuble, la réalisation de tout échange immobilier, ceci dans la limite de l'objet social ;

32-4 - sur le budget prévisionnel du futur exercice financier, sur tous les travaux extraordinaires à exécuter et sur les emprunts à contracter, les dépenses à engager dont le montant pour une seule prestation ou investissement, dépasse le chiffre tel qu'indiqué à l'Annexe des présents statuts en ce qui concerne la réalisation de travaux et constructions entrant dans l'objet social, ayant un caractère ordinaire ; ce chiffre étant révisable par l'Assemblée Générale à la majorité simple des voix et sur le montant des charges en résultant ;

32-5 - sur le nombre de membres composant le Comité syndical, sur leur élection ou leur reconduction pour trois ans ;

32-6 – uniquement en Assemblée Générale Extraordinaire : sur les modifications apportées à l'Annexe stipulée en l'article 35 du présent document. Elle en vote son application à la majorité simple des voix, sauf en ce qui concerne les modifications qui toucheraient aux stipulations définies par "l'article 6 – "RESPECT DE LA CONCEPTION DU TYPE D'HABITATIONS" du présent document. Si celles-ci nécessitent une Assemblée Générale Extraordinaire devant se prononcer à la majorité des trois quarts des voix, l'ensemble de la nouvelle Annexe serait proposé à ladite Assemblée.

32-7 - tout propriétaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de remise du compte rendu de l'Assemblée Générale pour contester une décision de ladite Assemblée. Cette disposition doit figurer à la fin de tout compte rendu d'Assemblée Générale.

Chapître 6 DISPOSITIONS DIVERSES

Article 33 PUBLICITÉ ; JURIDICTION

Un extrait des règlement et statuts initiaux du 26 octobre 1966 a été publié dans un journal d'annonces légales de l'arrondissement de MELUN, une expédition transmise à Monsieur le Préfet de Seine et Marne aux fins d'insertion dans le Recueil des actes de la Préfecture de MELUN et dans le Bulletin Officiel et une expédition a été également publiée au Bureau des Hypothèques de MELUN.

Toute modification apportée à ces règlement et statuts, hormis l'Annexe, doit être déclarée à la Préfecture du département de Seine et Marne dans les trois mois suivant la délibération de l'Assemblée Générale et publiée au Journal Officiel dans un délai de un mois à compter de la date de délivrance du récépissé émanant de la Préfecture.

Pour l'exécution des présents « règlement et statuts », il est fait attribution de juridiction des Tribunaux de l'arrondissement de MELUN.

Article 34 TRANSFORMATION EN ASSOCIATION AUTORISÉE.

Par le fait même de l'acquisition d'un des lots composant le Groupe d'Habitations dit "Nouveau Village", le propriétaire pour lui ou tout ayant droit, donne son accord à la transformation éventuelle de l'Association syndicale Libre en Association syndicale Autorisée, dans les conditions prévues par les articles huit et suivants de la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq L-1865, complétée par celle du vingt deux décembre mil huit cent quatre vingt huit L-1888, vingt et un juin mil neuf cent soixante cinq L-1965 et l'Ordonnance du premier juillet deux mil quatre O-2004.

Cette faculté peut être utilisée si les propriétaires ne peuvent plus s’entendre et qu’aucune gestion ne peut être effectuée

De même, l’administration (en l’occurrence, le Préfet) peut décider cette conversion quand un état de péril le justifie tels que fonds à l’abandon, défaut d’entretien, etc… Les Associations autorisées sont de droit public. Elles sont sous l’autorité préfectorale et gérée par elle.

Article 35 L'ANNEXE (modifié par AGE du 07/07/2022 – Alinéa 4)

L'Annexe au présent document détermine notamment les caractéristiques spécifiques du style des maisons individuelles et des éléments implantés sur les lots.

Cette Annexe se veut être en conformité avec les normes françaises et / ou européennes en vigueur.

Elle fait partie intégrante du présent règlement du Groupe d'Habitations dit "Nouveau Village" et des statuts de son Association syndicale. Elle est révisable chaque année en fonction de l'évolution des techniques et des normes.

Le Président en propose, s'il y a lieu, les modifications, ajouts ou retraits, à l'Assemblée Générale Extraordinaire annuelle qui se prononce à la majorité simple.

Ce document est propriété de l'Association Syndicale Libre du Groupe d'Habitations de Nouveau Village.

Toute reproduction, même partielle, doit avoir, au préalable, obtenu l'autorisation du propriétaire, sinon elle constitue une contrefaçon passible des peines prévues par la loi du 11 mars 1957

Titre III ANNEXE

Article 1 SIÈGE DE L'ASSOCIATION. (modifié par AGE du 14/05/2019)

En référence à l'article 14 des statuts, le siège de l'Association syndicale libre est fixé à :

CESSON (Seine et Marne - 77240) 12 rue de Montdauphin

Article 2 MONTANTS DES TRAVAUX A DISCRÉTION DU COMITÉ SYNDICAL

Ainsi que le stipule l'article 18-3-1 des statuts, le Comité syndical peut réaliser, hors urgence, sans devoir en référer à l'Assemblée générale tous travaux et constructions entrant dans l'objet social et ayant un caractère ordinaire dont le montant unitaire TTC n'excède pas 4.000 € (quatre mille euros).

Article 3 CARACTÉRISTIQUES SPÉCIFIQUES DES HABITATIONS

A-3-1 - Façades et pignons (modifié par AGO du 12/04/2013) – (modifié par AGE du 14/05/2019)

Revêtement uniforme de peinture ou enduit de couleur blanc (RAL9010).

Les enduits fins du type enduits à la chaux sont autorisés s'ils sont blancs.

Les façades peuvent être rénovées pour différentes raisons :

- entretien ; réfection des ravalements fatigués par les années.
- isolation par l'extérieur des maisons : les maisons sont très peu isolées, il est envisageable d'effectuer une isolation par l'extérieur mais cela entraîne différentes conséquences qu'il convient d'étudier : scellement des volets après modifications des gonds, remplacement des appuis de fenêtres, traitement des angles, traitement de la surépaisseur par rapport aux maisons mitoyennes.
- L'isolation par panneautage pré-laqués ou pré-enduite est autorisée. La surface de finition doit avoir l'aspect de l'enduit fin tel que décrit au 1er alinéa (dont coloris RAL 9010).
- Les fenêtres et portes-fenêtres des extensions devront respecter les mêmes proportions que celles de la maison existante (en façades et en pignons). Elles seront équipées de volets persiennés dont l'aspect doit être identique à ceux de la construction existante.

A-3-2 - Toiture

A3-2-1 - Couverture

Différentes solutions sont envisageables en remplacement des ardoises en fibrociment existantes :

- Ardoises en fibrociment (type Eternit), épaufrées (dont l'arête est irrégulière et biseautée), rectangulaires, lisse ou non (pour information : ces tuiles sont maintenant sans amiante)
- Ardoises naturelles, épaufrées, rectangulaires.

Dans les deux cas, les ardoises n'ont plus le même format que celui d'origine, le « liteaunage » doit donc être refait et il faut traiter le lien avec les toitures mitoyennes qui devront être traitées de la même manière.

Les pureaux (parties visibles de l'ardoise) doivent être entiers et rectangulaires : les ardoises épaulées ne sont pas compatibles avec les normes de pose (DTU) et ne sont pas dans l'esprit architectural régional de Nouveau Village.

Il en est de même pour les ardoises à pans coupés ou en losange qui sont interdites.

Les faîtages seront, dans le cas de l'ardoise, réalisés en terre cuite couleur ardoise ou en zinc

Les cheminées seront rectangulaires, au ton de l'enduit des façades.

A3-2-2 - Gouttières

Les gouttières sont de couleur grise.

Le PVC est déconseillé (durée de vie plus courte)

Les descentes sont peintes de la couleur de la façade ou laissées naturelles.

A3-2-3 - Ouvertures (permis de construire obligatoire) (AGE du 14/05/2019)

Elles sont limitées par versant de toit. Elles doivent correspondre, au maximum, au nombre d'ouvertures existantes sur une travée de façade.

Elles peuvent être constituées par des châssis ou des lucarnes.

Châssis de toit : (type Velux) (modifié par AGO du 09/04/2010) – (modifié par AGE du 14/05/2019) – (modifié par AGE du 28/05/2026)

- Les châssis de toit de type Velux sont autorisés, qu'ils soient de type encastré ou de type rénovation (non encastré), sous réserve d'une intégration harmonieuse à la toiture.
- Les châssis accolés l'un à l'autre sont interdits. On doit veiller pour l'harmonie de la façade à ce que leur implantation soit réalisée dans l'axe des ouvertures.
- Les volets roulants extérieurs sont autorisés. sous réserve d'une intégration discrète et d'une teinte assortie à la toiture ou aux menuiseries existantes.
- Une copie du dossier déposé en mairie doit être communiquée à l'ASL préalablement à la réalisation des travaux. L'autorisation de l'ASL ne dispense pas du respect des règles d'urbanisme applicables.

Lucarnes (à la capucine) (modifié par AGE du 14/05/2019)

- Construites sur les versants du toit,
- La pente sera identique à celle du toit,
- la toiture doit être à trois pans et la pente du pan frontal identique à celle du toit,
- les jouées (cotés) et la toiture sont habillées du même matériau. (style ardoise),
- les protections extérieures seront du type persiennes, repliables de couleur blanche.
- les fenêtres sont à vantaux vitrés de même style que les fenêtres principales.

- Les coffres de volets roulants extérieurs posés « en saillie » sont autorisés.

PS : Lors du dépôt de demande du permis de construire, on devra particulièrement étudier l'emplacement, les proportions et la nature des montants des lucarnes.

A3-2-4 - Isolation de la toiture (modifié par AGO du 23/03/2012)

L'isolation de la toiture par l'ajout sur les poutres ou les chevrons de mousse de polyuréthanne par exemple peut être envisagée. Cependant, il faut noter que cela peut entraîner un léger rehaussement de l'ardoise qu'il faudra donc traiter vis à vis des toitures mitoyennes.

Les propriétaires peuvent réaliser une isolation extérieure de leur maison. Elle devra répondre, en ce qui concerne « les prescriptions relatives à la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur » à déposer au secrétariat du comité pour l'architecte conseil.

A3-2-5 - Rappel

Toute transformation concernant la toiture (ouvertures / rénovation de la couverture / constructions de lucarnes / déplacement de cheminée…) doit obligatoirement être soumise à l'approbation du Comité et de l'Architecte conseil et donner lieu au dépôt d'une demande d'autorisation de permis de construire.

A3-2-6- Cheminées (adopté lors de l'AGE du 14/05/2019)

La cheminée située en pignon – mitoyen ou non – fait partie intégrante du style et doit être conservée.
La pose d'un conduit métallique en pignon ou en façade est interdite.
La pose d'une cheminée adossée à un pignon, construite de manière traditionnelle est possible.

La pose d'une cheminée en 2ème moitié haute du versant arrière de la toiture est possible.
Ces cheminées doivent être de section carrée ou rectangulaire et leur coloris doit être semblable à celui des cheminées existantes (RAL 9010). Il est nécessaire de respecter le processus afférent à la modification de l'aspect extérieur d'une habitation.

A3-2-7- Antenne (adopté lors de l'AGE du 14/05/2019)

Dans le cadre de l'application du « droit à l'antenne » la pose de l'antenne devra faire l'objet d'une concertation avec le Comité pour que cette pose entre dans l'esthétique du style de Nouveau Village. En cas de contestation, l'avais de l'architecte conseil fera autorité.

A-3-3 - PORTE D'ENTRÉE (modifié par AGE du 07/07/2022 – Article 3-3-1)

Elle est à 1 vantail, vitré, à grands carreaux.

A-3-3-1 - Ouverture

Dimension maçonnerie (tableaux) : largeur 1,21 m, hauteur 2,30 m.

Aucun élargissement d'ouverture n'est autorisé.

Est autorisée la pose d'une porte d'une largeur de 90 cm (respectant les mêmes proportions soubassement / vitrage) avec un trumeau fixe ou ouvrant de 30 cm, vitré respectant la proportion de la porte.

A-3-3-2 - Caractéristiques (modifié par AGE du 14/05/2019)

- panneau de soubassement : hauteur 2/7ème de la hauteur totale, plein / mouluré avec relief extérieur.
- partie vitrée : hauteur 5/7ème, 6 carreaux à croisillons blancs, (dits "petits bois"), croisillons en relief moulurés ou à pente.
- couleur : blanc cassé (type RAL 9010).
- matériau : tout matériau (alu laqué etc.) permettant de conserver l'aspect "à l'identique".
- Se référer pour les cotes aux schémas disponibles au secrétariat (sauf cotes spécifiques pour les portes de la rue de Quiers).
- Les petits bois intégrés type PVC sont tolérés – les petits bois « laiton » sont interdits.

A-3-4 - VOLETS

Sont concernées les fenêtres / portes-fenêtres / porte d'entrée.

A-3-4-1 - Volets (modifié par AGE du 14/05/2019)

- volets battants à deux vantaux,
- volets persiennés ou à aspect persienné sur chaque face interne et externe,
- lamelles d'aspect ouvert et en oblique,
- bandeau / plein de renforcement aux 2/3 de la hauteur à partir du haut,
- ferrures de même couleur que les volets,
- matériau : bois / alu laqué / P.V.C. éventuellement / tout matériau permettant de reproduire l'aspect "à l'identique" tel décrit plus haut.
- couleur : les couleurs admises sont vert-noir (type RAL 6005 ou RAL 6009), gris moyen à clair (type RAL 7035 ou RAL 7038),
- le volet persienné peut comporter une partie projetable,
- la pose de volets battants solidaires d'un cadre inséré dans le tableau de la fenêtre est tolérée si la peinture du cadre est blanche (RAL 9010).

Il est conseillé pour casser l'uniformité des rues, de respecter l'alternance de gris et de vert voulue par le concepteur.

A3-4-2 - Garde-corps

- métal à l'identique,
- couleur noire (RAL 9005) ou gris granit (RAL 7026)

A-3-5 - FENÊTRES ET PORTES-FENÊTRES

Pour les cotes, on peut se référer aux documents disponibles au secrétariat.

A-3-5-1 - Proportions des ouvertures

Les dimensions d'origine (hauteur/largeur) doivent être respectées, aucun élargissement d'ouverture n'est autorisé.

A-3-5-2 - Aspect (modifié par AGE du 14/05/2019)

- fermeture à deux vantaux "à la française",
- fenêtres à six carreaux / portes-fenêtres à huit carreaux,
- cloisonnées par des croisillons blancs,
- les croisillons sont en relief moulurés ou à pente,
- les petits bois intégrés type PVC sont tolérés – les petits bois « laiton » sont interdits.

A-3-5-3 - Couleur

Blanc cassé type RAL 9010

A-3-5-4 - Matériau

Bois ou aluminium laqué ou tout matériau respectant l'aspect identique du bois initial

A-3-5-5 - Création d'ouvertures

Des ouvertures en pignon, (position et proportions) doivent faire l'objet d'une étude (Comité, Architecte, Déclaration de travaux ou permis de construire).

A-3-5-6 - Création d'une partie fixe et/ou pleine (adopté lors de l'AGE du 14/05/2019)

La modification des proportions par la création d'une partie fixe et/ou pleine est interdite.

A-3-5-7 – Grilles de sureté (adopté lors de l'AGE du 14/05/2019)

Les grilles de sureté sont tolérées, leur dessin devra être sobre, barreaudage vertical.

A-3-6 - PORTES DE GARAGE (modifié par AGE du 08/06/2023)

A-3-6-1 – Porte à deux vantaux ouvrant vers l'extérieur, posée au nu extérieur de la façade

- vantail plein sur cadre à bandeau central, sans oculus, sans porte piéton,
- remplissage vertical par lattes,
- matériau : bois / alu laqué / métal laqué,
- lattes et ferrures de la même couleur que celle des volets de l'habitation,
- les gonds initiaux doivent être arasés s'ils ne sont plus utilisés,
- la largeur utile initiale de 2,40 m doit être conservée ;

A-3-6-2 – Porte basculante ou sectionnelle posée en applique sur la face interne du mur

- panneau ou sections sans oculus, sans porte piéton,
- marqués de rainures verticales / lattes verticales
- matériau : bois/alu laqué/métal laqué,
- panneau ou sections de la même couleur que les volets de l'habitation,
- la gorge d'appui des vantaux battants doit être comblée,
- les gonds initiaux doivent être arasés,

- la largeur utile de 2,40 m doit être conservée ;

A-3-6-3 – la pose en tunnel est interdite.

Article 4 ÉLÉMENTS, HORS HABITATION, IMPLANTÉS SUR LES LOTS

A-4-1 - ABRIS DE JARDIN (modifié par AGE du 07/07/2022)

Un abri de jardin par habitation est toléré.

- Son implantation doit respecter les règles de bon voisinage en cas de mitoyenneté des jardins.
- La construction doit être de type démontable.
- Le matériau utilisé : bois, matière végétale, bois composite ou résine.
- Couleur : Lazure ton naturel foncé, lazure verte foncée ou blanche ou peinture vert foncé type RAL 6005/6009 ou peinture grise d'une teinte identique à celle des volets.
- Toiture de même matériau ou tuiles en aggloméré ou revêtement (peinture) dans une tonalité se confondant au mieux avec l'environnement de l'implantation.
- Dimensions : les dimensions maximums à ne pas dépasser : surface au sol 5 m², hauteur du faîte 2,2m, porte simple ou à double ventaux.

A-4-2 - Extension : (modifié par AGE du (08/06/2023)

Les extensions en façade rue et en façade jardin sont interdites : Verrières, vérandas, etc.

Sont autorisées côté jardin les pergolas, sous réserve d'une autorisation du Comité et de respecter les spécifications suivantes :

- La pergola doit être adossée au mur de la façade (pergola murale ou autoportée).
- Elle peut être couverte par différents systèmes.
- Profondeur maximale de 3m.
- Largeur maximale équivalent à 2 travées de la maison.
- Hauteur maximale de 3.20m.
- Matériaux autorisés : bois et métal.
- Coloris autorisés : gris, blanc ou bois naturel.
- Toute pergola de plus de 5m² doit être soumise à une autorisation en mairie (une déclaration préalable suffit, sauf si la superficie est supérieure à 20 m², il faudra alors faire une demande de permis de construire).
- La section des traverses et montants ne peut pas dépasser 15cm par 15cm.

A-4-3 - Boîte aux lettres :

Elles sont obligatoires (cf Statuts et règlement de l'Association : article 7 paragraphe 7-2-9)

Elles doivent :

- respecter la norme AFNOR D27405, note DIF 2458 de "la Poste" article n° 111-14-1 du code de la construction et de l'habitation et arrêté ministériel n° 1802 du 29/06/1999
- être placées de façon qu'elles soient facilement accessibles au préposé : base à 85 cm de hauteur et à 1 m 10 du bord de la route,
- être de la couleur admise pour les volets mais de préférence de couleur verte.

En cas de non-respect de cette réglementation, un CIDEX pourrait être installé en tête de rue par "la Poste" :

A-4-4 - Installations diverses : (modifié par AGE du 07/07/2022)

Les installations fixes (non amovibles) ou permanentes ne sont pas autorisées. (Barbecues extérieurs maçonnés, étendoirs à linge fixes, etc.)

A-4-5 Auvent (modifié par AGO du 23/03/2007) - (modifié par AGE du 07/07/2022)

Un auvent de protection, d'après le projet initial, peut-être construit pour les maisons à deux étages sur la façade rue au dessus de la porte d'entrée (soumis à demande d'autorisation de travaux avec croquis cotés.) Il doit respecter les prescriptions suivantes :

- Charpente en bois ou en aluminium, peinte en blanc (6 à 12 cm)

- Couverture en ardoise naturelle, ou couverture opaque.

- Deux types de toiture possible :

    - Pans droits : L 300 cm, 1 80 à 90 cm, pente 40°, hauteur à la base du toit 235 à 245.

    - Pans coupés : L 300 cm, 1 80 à 90cm, pente 45°, hauteur à la base du toit 235 à 245.

A-4-6 Installations de chaudière (modifié par AGO du 11/04/2008) (modifié par AGO du 16/03/2018) (modifié par AGE du 07/07/2022)

Les nouvelles installations permettant l'évacuation des vapeurs engendrées par une chaudière doivent faire l'objet d'une étude et obtenir un accord écrit du Comité Syndical, et répondre aux exigences suivantes :

- le percement en façade est interdit,
- l'évacuation par une cheminée est à privilégier,
- si la construction présente un pignon distant de plus de 6 mètres de la maison mitoyenne, alors le percement en sera toléré. Cette demande doit être complétée des éléments suivants :
- un plan de situation (vue de dessus),
- un schéma du pignon sur lequel est reporté le percement envisagé ainsi que son diamètre,
- une photo de la buse (copie du catalogue du fournisseur).

L'installation de système de production de chaleur et d'énergie autres (pompes à chaleur, panneaux solaires ou photovoltaïques, géothermie…) doit également faire l'objet d'une étude et obtenir un accord écrit du Comité Syndical.

A-4-7 Installations techniques (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux solaires et photovoltaïques)
Les installations techniques de type pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisées sous réserve d'une autorisation préalable de l'ASL. La demande doit être accompagnée d'un dossier comprenant notamment :

- un plan d'implantation sur la parcelle et, le cas échéant, en toiture ou en façade,
- les caractéristiques techniques des équipements (dimensions, puissance, niveau sonore, type d'unité),
- une notice d'intégration architecturale et paysagère,
- tout document permettant d'apprécier leur impact visuel depuis l'espace public et les parcelles voisines.

L'ASL statue au regard de l'harmonie générale du lotissement et de la qualité architecturale des constructions.
L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions techniques strictes dans les cas suivants :

- atteinte caractérisée à l'harmonie architecturale ou à la cohérence visuelle d'ensemble du lotissement,
- implantation ou visibilité directe depuis l'espace public ou les voies internes lorsqu'une solution techniquement réalisable et plus discrète existe,
- nuisances sonores, vibrations ou impacts d'usage incompatibles avec le caractère résidentiel et qualitatif du site,
- défaut d'intégration architecturale ou paysagère satisfaisante.

Les équipements doivent être implantés en privilégiant, lorsque cela est techniquement possible :

- les zones non visibles depuis l'espace public et les espaces communs,
- les dispositifs de dissimulation (écrans techniques, habillages, caches, intégration paysagère),
- la réduction maximale des nuisances sonores et vibratoires.

Lorsque les installations sont soumises à autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire), le pétitionnaire doit transmettre à l'ASL une copie complète du dossier déposé en mairie, ainsi que l'autorisation délivrée avant le début des travaux.

Aucun travaux ne peut être engagé sans que l'ASL ait été informée de la décision d'urbanisme et ait rendu sa propre décision.

Pour les installations de type pompe à chaleur, le demandeur devra également fournir l'accord écrit des voisins directs concernés par l'implantation du dispositif. Cet accord est indispensable à l'instruction et à l'acceptation du dossier par l'ASL.

L'ASL statue au regard de l'harmonie générale du lotissement, de la qualité architecturale des constructions, ainsi que du respect de la tranquillité des occupants et de la limitation des nuisances sonores ou visuelles susceptibles de porter atteinte à la qualité de vie du voisinage.

Article 5 CLÔTURES (modifié par AGE du 07/07/2022)

A-5-1 - Haies du jardin privatif.

Elles ne doivent pas excéder 1,90 m en hauteur ou 2,10 m quand celles-ci sont en limite de rue ou d'espaces communs.
Elles ne doivent pas dépasser de plus de 40 cm sur les espaces communs à compter de la limite de propriété.

A-5-2 - Grillage

- Il est implanté sur le lot privatif,
- Sa hauteur est au maximum de 1,90 m ou 2,10 m quand celui-ci est en limite de rue ou d'espaces communs,
- Il doit être de couleur verte se confondant avec la végétation,
- Il doit être tendu par des piquets rigides de même couleur,
- La haie extérieure doit le masquer sur toute sa hauteur.

A-5-3 - Portillon

- Il est constitué d'un seul battant,
- Sa hauteur de l'encadrement est au maximum de 1,90 m ou 2,10 m quand celui-ci est en limite de rue ou d'espaces communs,
- Sa largeur est au maximum de 1,20 m,
- L'ensemble (portillon et encadrement) peut être de couleur blanche ou d'un vert se confondant avec la végétation. Si le matériau choisi est le bois, il peut être laissé de couleur naturelle.

Article 6 POSSIBILITÉ DE GARER LES VOITURES

Il est possible d'aménager le terrain frappé de servitude « non aedificandi » s'étendant devant chaque habitation pour pouvoir garer plusieurs voitures. Toutefois, afin de sauvegarder (cf. Article 6-1 du règlement) la conception paysagère du groupe d'habitation et d'éviter la dégradation des pelouses, cette réalisation doit être soit la continuité à l'identique de la descente de garage déjà existante, soit un aménagement se confondant avec la pelouse.

Article 7 APPENDICES (Ajouter par AGE du 07/07/2022)

Livret de bienvenue et des bonnes pratiques - juin 2020
- A l'usage des habitants de Nouveau Village
- Edition : juin 2020
- Disponible en version numérique sur le site internet de Nouveau Village et en version papier au secrétariat
- Objet de ce livret :
  - Présenter les grandes lignes de nos Règlement et Statuts
  - Vous permettre de mieux les comprendre afin de vous en faciliter l'explication.

Caractéristiques techniques
- Portant sur les éléments extérieurs de nos habitations
- Edition : novembre 2020
- Objet de ce livret ouvrants – volets :
  - Constitution
  - Eléments fondamentaux

Document Isolation thermique par l'extérieur – ITE

Mise à jour des Statuts

Titre I :

- Article 6.1 Alinéa 1 (AGE du 14/05/2019) et (AGE du 07/07/2022) page 27
- Article 6-2-1 Alinéa 4 (AGE du 14/05/2019) page 27
- Article 6-2-2 Alinéa (B) (AGE 07/07/2022) page 28
- Article 6-3-1- Alinéa (A) (AGE 07/07/2022) page 29
- Article 6-3-2 Alinéa 2 (AGE du 14/05/2019) page 30
- Article 6-3-3 (AGE du 14/05/2019) page 30
- Article 7-2-3 (AGE du 14/05/2019) page 31
- Article 7-2-8 (AGE du 14/05/2019) et (AGE du 07/07/2022) page 31
- Article 8-1 Alinéa 3 (AGE du 07/12/2007) page 32
- Article 8-2-1 Alinéa 3 (AGE du 07/07/2022) page 32
- Article 8-2-2 (AGE du 14/05/2019) page 33
- Article 8-2-4 (AGE du 14/05/2019) page 33
- Article 6-2-2 (AGE du 08/06/2023) page 28
- Article 6-3-1 (AGE du 28/05/2026) page 29

Titre II :

- Article 11-5 (AGE du 07/12/2007) page 35
- Article 15 (AGE du 07/07/2022) page 37
- Article 16-1 (AGE du 07/07/2022) page 37
- Article 17-1 (AGE du 07/07/2022) page 38
- Article 18-4-12 (AGOE du 16/03/2018) page 41
- Article 18-4-17 (AGO du 16/03/2018) page 41
- Article 18-4-18 (AGE du 07/07/2022) page 41
- Article 19-1 (AGE du 07/07/2022) page 41
- Article 24-1 Alinéa 1 (AGE du 07/07/2022) page 44
- Article 24-2 (AGE du 07/07/2022) page 44
- Article 25-1 (AGO du 16/03/2018) et Alinéa 4 (AGE du 07/07/2022) page 44
- Article 25-2 (AGO du 18/03/2016) page 45
- Article 27-2 (AGE du 07/07/2022) page 46
- Article 28 (AGO du 18/03/2016) page 46
- Article 30 Alinéa 8 (AGE du 07/07/2022) page 48
- Article 31 Alinéa 2 (AGE du 07/07/2022) page 49
- Article 32 Alinéa 1 (AGE du 07/07/2022) page 49
- Article 32-1 Alinéa (AGE du 07/07/2022) page 50
- Article 32-6 (AGE du 07/07/2022) page 50
- Article 35 Alinéa 4 (AGE du 047/07/2022) page 51

Titre III - Mise à jour des Règlement :

- Titre III – ANNEXE Article 1 (AGE du 14/05/2019) page 52
- A-3-1 - Façade et pignons (AGO du 12/04/2013) et (AGE du 14/05/2019) page 52
- A-3-2-3 - Ouvertures (AGO du 09/04/2010) et (AGE du 14/05/2019) page 53
- A-3-2-4 - isolation toiture (AGO du 23/03/2012) page 54
- A-3-2-6 - Cheminées (AGE du 14/05/2019) page 54
- A-3-2-7 - Antenne (AGE du 14/05/2019) page 54
- A-3-3-1 - Porte d'entrée ouverture (AGE du 07/07/2022) page 54
- A-3-3-2 - Caractéristiques (AGE du 14/05/2019) page 55

- A-3-4-1 - Volets (AGE du 14/05/2019) page 55
- A-3-5-2 - Aspect (AGE du 14/05/2019) page 55
- A-3-5-6 - Création d'une partie fixe et/ou pleine (AGE du 14/05/2019) page 56
- A-3-5-7 - Grille de sureté (AGE du 14/05/2019) page 56
- A-4-1 - Abris de jardin (AGO du 16/03/2018) et (AGE du 07/07/2022) page 57
- A-4-4 – Installations diverses (AGE du 07/07/2022) page 57
- A-4-5 - Auvent (AGO du 23/03/2007) et (AGE du 07/07/2022) page 57
- A-4-6 - installation chaudière (AGO du 11/04/2008) et (AGO du 16/03/2018) et (AGE du 07/07/2022) page 58
- A-5-1 – Haies du jardin privatif (AGE du 07/07/2022) page 58
- A-5-2 – Grillage (AGE du 07/07/2022) page 58
- A-5-3 – Portillon (AGE du 07/07/2022) page 58
- Article 6 - Possibilité de garer les voitures (AGO du 16/03/2018) page 59
- Article 7 – Appendices (AGE du 07/07/2022) page 59
- Article A-3-6 - Porte de garage (modifié par AGE du 08/06/2023) page 56
- Article A-4-2 - Extension (modifié par AGE du 08/06/2023) page 57
- Article A-4-4 - Installations diverses (modifié par AGE du 28/05/2026) page 60
- Article 3-2-3 – Ouvertures (modifié par AGE du 28/05/2026) page 54