

# REGLEMENT D'HABITATION

Avis au lecteur -----

Le règlement d'habitation a été scanné avant d'être soumis à une reconnaissance optique de caractère. Le texte brut obtenu a fait l'objet d'une analyse orthographique et grammaticale automatique. Une intervention humaine a été nécessaire pour le mettre en forme avant de générer la table des matières. Malgré le soin apporté à ces différents traitements, des erreurs pourraient subsister. Aussi, vous êtes vivement invité à vous référer au document d'origine dont la pagination est indiquée entre accolades.

-----

ASSURANCE .....	2
RESEAUX .....	2
CHAUFFAGE .....	2
TELEDISTRIBUTION .....	2
DALLE : DECORATION - CIRCULATION - ENTRETIEN .....	2
CLOTURES .....	3
FACADES .....	3
TENUE DES PARTIES PRIVATIVES .....	4
INTERDICTIONS DIVERSES .....	4
OBLIGATIONS DES OCCUPANTS .....	4
CIRCULATION ET POLICE.....	4
ENLEVEMENT DES ORDURES MANAGERES PRIVEES .....	5
DEGAGEMENT DES ACCES .....	5
DUREE DES OUVRAGES.....	5
MODIFICATION DU REGLEMENT .....	5

{page 1}

La présente annexe regroupe les articles du règlement d'habitation concernant plus spécialement l'administration de la Z.A.C. du quartier des Juilliottes à Maisons-Alfort.

Parmi les articles repris, certains ont vu leur forme légèrement modifiée, pour les harmoniser à la situation des cessionnaires, après la livraison de leurs immeubles. Entre autres, le terme "cessionnaire" a été remplacé par le terme "propriétaire" déjà utilisé dans les statuts.

Ces modifications n'entraînent pas de novations.

Par contre, l'article "dégagement des accès" a été ajouté, en application des décisions de l'Assemblée Générale de l'Association du 24 Mars 1978.

{page 2}

## **ASSURANCE**

Chacun des propriétaires devra assurer sa responsabilité civile à l'égard des autres propriétaires et de toute autre tierce personne.

Les propriétaires devront également souscrire une police d'assurance multirisques, garantissant, entre autres, les risques "incendie" et "explosion" notamment en ce qui concerne les ouvrages, les dalles et leurs structures porteuses.

## **RESEAUX**

Sont privatifs, tous les réseaux d'alimentation situés en aval du raccordement et tous les réseaux d'évacuation situés en amont du raccordement.

Les propriétaires devront faire leur affaire des contrats à passer avec les organismes concessionnaires, et notamment, le paiement des sommes qui leur seront demandées.

Les différents réseaux et installations devront, dans la mesure du possible, être maintenus en état de permettre l'individualisation des consommations.

## **CHAUFFAGE**

Est commune : la chaufferie collective, le circuit primaire de canalisations jusqu'à la vanne d'arrivée dans chaque sous station, celles-ci étant à la charge des propriétaires.

Les plans de modification du réseau de chauffage secondaire et de la ou des sous stations réalisé par les propriétaires, devront être soumis, pour accord, au Directeur de l'Association.

{page 3}

En ce qui concerne l'exploitation de ces ouvrages, les propriétaires devront faire appel à un entrepreneur titulaire du certificat de qualification correspondant à l'exploitation à exploiter.

D'autre part, pour permettre au concessionnaire de chauffage de relever les compteurs et de contrôler le remplissage, les serrures des portes des sous stations seront, par mesure de sécurité, d'un type spécial, agréé par le concessionnaire, permettant à celui-ci d'utiliser un passe partout.

## **TELEDISTRIBUTION**

Chaque propriétaire, non raccordé initialement au réseau de télédistribution, sera tenu de s'y raccorder, dès lors que l'état de vétusté de ses antennes collectives deviendra tel que leur remplacement sera rendu nécessaire.

Il acquittera alors un droit de raccordement et devra s'adresser à l'installateur du réseau primaire, pour faire mettre en conformité, si besoin est, les installations intérieures à ses bâtiments, depuis la borne de raccordement jusqu'à la prise dans la salle de séjour. Par suite de cette obligation, la pose d'antenne extérieure est interdite.

## **DALLE : DECORATION - CIRCULATION - ENTRETIEN**

Les parties non construites et non closes de tous les terrains privés et publics et, sauf pour certains cas, les parties expressément désignées dans l'acte de cession, sont affectées à usage de parc et de

passage ; il sera établi sur ces parties, toutes les voies qui pourront être utiles à l'usage normal et bourgeois de chacun des fonds.

Les allées pour la promenade et le repos, les parterres, jeux d'enfants, pelouses et bassins, ou décorations d'agrément qui seront réalisés, seront à la disposition de tous les occupants des immeubles construits dans le périmètre de la Z.A.C.

{page 4}

Les espaces sur dalles seront assimilés à des espaces libres au sol.

L'entretien, la réparation et la réfection des espaces sur dalles incombent à l'Association Syndicale Libre des JULLIOTTES jusqu'à et y compris la chape de protection mécanique (ou ce qui en tient lieu) de la couche d'étanchéité elle-même de ces dalles dont l'entretien, la réparation et la réfection restent à la charge de leurs propriétaires.

Leur gestion et leur entretien seront d'ailleurs assurés par l'Association Syndicale, les propriétaires devront supporter toutes les servitudes qui résulteraient de cet entretien et de cette gestion.

Les propriétaires seront tenus de subir le passage sur leur emprise et même dans les sous sols des bâtiments, des réseaux d'eau, de gaz, d'électricité moyenne et basse tension, de télécommunication, ainsi que les réseaux divers.

Les propriétaires devront laisser libre le passage des équipes chargée de la pose, de l'entretien et de la réparation de tous les ouvrages communs, initialement réalisés par la Société d'Aménagement, et en général, de tous services chargés de la gestion et de l'entretien de l'ensemble immobilier.

Dans l'intérêt général, les propriétaires sont tenus d'accepter, sans pouvoir réclamer d'indemnité à ce titre, l'implantation des plaques et panneaux de signalisation, des lampadaires ou appareils d'éclairage effectuée à la demande de la Société d'Aménagement, de l'Association Syndicale ou de la Commune, dans son fonds ou sur ses bâtiments.

## **CLOTURES**

Les clôtures sont généralement interdites, sauf :

- pour les équipements publics,-après consultation de la Société d'Aménagement ou de l'Association Syndicale.

{page 5}

- accord express de la Société d'Aménagement ou de l'Association, avant tout commencement d'exécution et notamment sur le type de clôture à utiliser.

## **FACADES**

Les propriétaires devront soumettre à l'approbation de l'Association Syndicale leurs propositions concernant le ravalement ou les modifications qu'ils envisagent d'apporter à leurs façades, et en particulier, la nature des revêtements envisagés.

## TENUE DES PARTIES PRIVATIVES

Il ne pourra être établi, ni sur les façades des bâtiments, ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité, à la sécurité et à la fonction de l'ensemble immobilier.

## INTERDICTIONS DIVERSES

Il ne pourra être établi sur les parties privatives :

- aucun établissement insalubre, dangereux ou incommode.
- aucun établissement industriel ou atelier pouvant gêner les occupants des propriétés voisines.
- aucune publicité ou affichage, autres que ceux autorisés par la Société d'Aménagement ou l'Association Syndicale.
- Les dispositions ne s'appliquent pas à la chaufferie collective dont la réalisation est prévue par le plan d'aménagement

## OBLIGATIONS DES OCCUPANTS

Les règlements intérieurs concernant l'occupation des immeubles devront

{page 6}

prévoir, en particulier, que les occupants :

a) seront tenus de

- observer les consignes et les règlements édictés par l'Association Syndicale, en vue de la gestion, de l'entretien et de l'utilisation des espaces collectifs.
- appliquer les prescriptions édictées par l'Association Syndicale, en matière de circulation sur les voies privées, tant pour les piétons que pour les véhicules.

b) n'auront pas le droit de :

- faire ou laisser faire des approvisionnements après 11 heures
- secouer ou battre des tapis aux fenêtres après 10 heures
- placer aux fenêtres ou balcons ou sur les façades des pare-vent ou grillages
- entreposer des objets quelconques dans les espaces et locaux collectifs sauf ceux expressément réservés à cet effet.
- installer des antennes individuelles ou de T.S.F. ou de télévision.
- jeter quoi que ce soit par les fenêtres.
- laisser sécher du linge aux fenêtres, loggias ou balcons.

## CIRCULATION ET POLICE

Jusqu'à ce que les voiries et places soient remises à la Commune, au Département ou à l'Etat, l'Association Syndicale réglera la circulation et le stationnement des piétons et des véhicules de toutes sortes, selon les règles

{page 7}

qui lui paraîtront les plus aptes à assurer un fonctionnement satisfaisant de l'ensemble immobilier.

Les prescriptions Imposées dans ce but seront rappelées par des panneaux de signalisation.

### **ENLEVEMENT DES ORDURES MANAGERES PRIVEES**

La collecte des ordures ménagères est interdite. L'enlèvement sera assuré à la diligence de l'Association Syndicale. Cette dernière précisera les obligations des propriétaires et des gardiens d'immeubles en cette matière. Si l'enlèvement venait à être assuré par les Services Municipaux, les propriétaires et les gardiens respecteraient les règles édictées par la Commune en cette matière.

### **DEGAGEMENT DES ACCES**

En hiver, par temps de gel ou de neige, les gardiens des immeubles devront assurer, par sablage ou balayage, le dégagement et le maintien de chemins d'accès aux entrées des immeubles depuis les parties de circulation dégagées par les Services de l'Association Syndicale ou les Services Municipaux.

### **DUREE DES OUVRAGES**

Après l'achèvement des travaux d'aménagement et de construction, et sous réserve des dispositions légales, les propriétaires seront tenus de maintenir, pendant un délai de 30 ans, l'affectation de leurs parties privatives en conformité avec le plan d'aménagement sommaire de zone.

Passé ce délai, toute modification de l'affectation de sa propriété, devra être soumise à l'accord préalable de la Commune, après décision de l'Association Syndicale réunie en Assemblée.

{page 8}

### **MODIFICATION DU REGLEMENT**

Tant que la Société d'Aménagement restera propriétaire de terrains dans le périmètre de la Z.A.C., elle pourra modifier ou compléter les dispositions du présent règlement d'habitation, étant entendu que ces modifications ne seront pas applicables aux propriétaires en place, sauf à obtenir leur accord express.

Après l'achèvement de l'opération et lorsque la Société d'Aménagement aura cédé l'intégralité des terrains, les propriétaires ne pourront modifier les dispositions du présent règlement que par une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire de l'Association Syndicale convoquée spécialement à cet effet, et prise dans les conditions de l'article 13 des statuts.

[Suit le tableau d'identification des lots et le tableau des servitudes grevant lesdits lots]