



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78 103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET : 16000001400011

0000191 Modèles de documents de l'ASL des Propriétaires du Domaine du Bois de Chartres



Association Syndicale Libre
des Propriétaires du Domaine du Bois de Chartres

REGLEMENT du LOTISSEMENT

(PROJET 2014)

Le présent règlement est un document contractuel de droit privé fixant les relations des colotis entre eux. Tout propriétaire, faisant partie ou non du Syndicat, est invité à rappeler à tous ceux qui ne respecteraient pas le règlement la nécessité de se plier à celui-ci dans l'intérêt de tous.

ARTICLE 1- DESCRIPTION DU LOTISSEMENT

Le Lotissement est composé de :

- 79 lots, réservés à usage d'habitation unique, pour une superficie de vingt neuf hectares et vingt neuf ares. Une seule habitation pourra être édifée sur chaque lot
- d'un ensemble de parties communes indivises comprenant :
 - des chemins de circulation
 - un parc boisé
 - une zone d'installations sportives (Z.I.S.) comprenant des tennis, piscines, aire de jeux d'enfants, terrain de football, locaux de service et de réunion.

L'ensemble est décrit en préambule des statuts de L'ASL.

ARTICLE 2 - RESPECT DU CADRE ET DU SITE

- Toute division d'un lot est formellement prohibée.
- Tous les lots sont strictement réservés pour des constructions à l'usage d'habitation. Une seule habitation peut être édifée sur chaque lot.
- En sus du strict respect du règlement d'urbanisme local, chaque coloti doit avoir le souci de préserver le cadre et le site du lotissement et donc de se conformer à une règle générale : sont interdites toutes installations, constructions, activités personnelles ou professionnelles qui par leur nature, seraient à même de nuire par la vue, l'odeur ou le bruit au bien être du voisinage ou changeraient le caractère familial du lot.
- Chaque propriétaire est tenu de maintenir et entretenir des plantations suffisantes pour préserver la propreté et l'aspect boisé du Lotissement.
- L'entretien et les prélèvements de bois de la partie commune boisée sont pilotés par le Syndicat.

ARTICLE 3 – CIRCULATION ET STATIONNEMENT.

- Conformément au Code de la route et aux arrêtés municipaux:
 - Il est interdit d'utiliser des avertisseurs sonores à l'intérieur du domaine.
 - La vitesse sur cette voie routière est limitée à 30 km/h.
- Il est interdit de laisser des véhicules en stationnement sur les bas-côtés.
- Il est interdit d'utiliser les bas-côtés comme espace de stockage de matériels ou matériaux.
- La circulation des véhicules motorisés est totalement prohibée dans la Z.I.S., ainsi que dans le parc boisé. Par exception sont autorisés les véhicules à moteur utilisés pour récupérer le bois coupé.

ARTICLE 4 – ACCES AUX PARTIES COMMUNES.

- L'accès aux parties communes est réservé aux résidents, à leur famille et à leurs invités, qui respectent l'Article 23 des statuts de l'A.S.L et conformément aux règles générales précisées ci-après et à celles propres à chaque installation.
- Les personnes autres que celles visées ci-dessus qui accèdent aux parties communes s'exposent à des poursuites judiciaires diligentées par l'ASL.
- Afin d'éviter un éventuel encombrement des installations de la Z.I.S., le nombre d'invitations est réglementé dans les différentes annexes.
- Les invités doivent être accompagnés du coloti invitante ou d'une personne le représentant.
- Dans l'intérêt général, le Président du syndicat de l'ASL peut interdire l'accès à la Z.I.S. aux personnes qui ne respectent pas le présent règlement.
- Conformément à l'article 23 des statuts de l'ASL, tout coloti n'ayant pas acquitté ses charges annuelles cesse d'avoir accès à la Z.I.S.

ARTICLE 5 – UTILISATION DES INSTALLATIONS COMMUNES. RESPONSABILITES.

- Les installations sont utilisables dans les règles de sécurité légales, réglementaires ou édictées dans le présent règlement sous la seule responsabilité des propriétaires.
- Chaque coloti, propriétaire indivis des parties communes, est responsable civilement de lui-même, de sa famille et de ses invités en ce qui concerne le respect du présent règlement pour tout dommage, incident, accident ou dégradation occasionnelle ou subis. Le propriétaire usager s'engage à couvrir sa responsabilité civile par une assurance personnelle.
- Lorsque le propriétaire d'un immeuble compris dans le périmètre de l'ASL n'est pas résident, conformément à l'article 1.8 des statuts, il est tenu de communiquer le règlement du lotissement à l'occupant de son immeuble. Vis à vis de l'ASL, le propriétaire est tenu pour responsable du respect des règles communes par ledit occupant.
- L'attention est particulièrement attirée sur l'obligation de surveillance des enfants mineurs et sur la responsabilité des colotis à leur égard (Code civil articles 371-1 & 371-2). Les enfants âgés de moins de dix ans doivent être accompagnés de leurs parents ou d'adultes chargés de les surveiller d'une façon constante.
- L'Association ne peut en aucun cas être tenue pour responsable des dommages et accidents survenus dans des parties communes ou des nuisances causées à l'occasion de leur usage. Cette responsabilité incombe à chaque coloti que ce soit de son fait, du fait des occupants de sa propriété, du fait de sa famille ou de ses invités.
- L'ASL demande au coloti considéré comme responsable réparation de tous dommages subis par les installations communes.

ARTICLE 6 – ANIMAUX.

- Les chiens ne peuvent circuler que sous la surveillance et la responsabilité de leur propriétaire et si possible tenus en laisse.
- Les animaux ne doivent en aucun cas pénétrer dans les bâtiments du club house, dans les locaux annexes, sur les courts de tennis ainsi que dans l'enceinte des piscines.

ANNEXE 4 : LE BOIS

Le parc boisé du domaine s'étend sur 9 hectares. Il est parcouru par des sentiers forestiers. Le Bois du Domaine est un lieu privé interdit au public. Son accès est réservé aux personnes visées dans l'article 4 du présent règlement. La responsabilité des propriétaires est précisée par l'article 5 du présent règlement.

ARTICLE 1 – CADRE

- La coupe de bois sur les parcelles cadastrées E1424 et E1347 est autorisée aux colotis dans le cadre d'un plan annuel de coupe.
- Les coupes ne sont pratiquées que par les propriétaires et pour leur propre utilisation.
- La cueillette de baies et de champignons est pratiquée par les propriétaires et exclusivement pour leur propre consommation.
- Le Syndicat peut interdire l'accès au Bois pour des raisons de sécurité. De même il se réserve, dans l'intérêt général, le droit d'interdire partiellement ou totalement la coupe de bois.

ARTICLE 2 – PLAN DE COUPE

- Un plan de coupe d'entretien annuel est déterminé lors de la réunion d'une commission ad-hoc ouverte aux propriétaires désireux d'effectuer des coupes.
- Ce plan est élaboré d'un commun accord.
- La zone d'entretien qui est attribuée à un propriétaire est gérée par celui-ci selon le plan fixé pour l'unité de gestion concernée (UG1, 2, 3 ou 4)¹.

ARTICLE 3 – RESTRICTIONS

Les propriétaires disposant d'une zone d'entretien s'engagent à respecter les règles suivantes :

- Pratiquer des éclaircies sous les chênes adultes afin de favoriser le renouvellement.
- Abattre en priorité les châtaigniers malades.
- Dégager les arbres au sol, abattre les arbres penchés ou dangereux.
- Eclaircir les taillis de charmes en prélevant des arbres mûrs afin de favoriser la croissance des autres pousses.

ARTICLE 4 – STOCKAGE - ENLEVEMENT

- Si un stockage sur zone est effectué, la durée de stockage ne peut dépasser un an. Après cette durée le bois stocké est réattribué.
- Une dérogation autorisant la circulation exceptionnelle des véhicules chargés de l'enlèvement des coupes de bois dans la zone concernée est accordée aux propriétaires inscrits dans le plan de coupe annuel.

ARTICLE 5 – DETRITUS - DECHETS

- Les branchages résultant des coupes sont de préférence soit évacués, soit disséminés après recoupe éventuelle ou réduits en copeaux. S'il s'avère nécessaire d'effectuer un brûlis des branchages, ceux-ci sont brûlés par petits tas sur des lieux dégagés et sous surveillance dans le respect des périodes autorisées par les autorités compétentes. La maîtrise des feux est placée sous l'entière responsabilité de celui qui les a allumés.
- Il est rappelé aux propriétaires qu'il est interdit de déposer des débris dans l'espace boisé communautaire y compris les déchets verts issus de l'entretien des lots d'habitations.
- La forêt n'est pas une poubelle : chacun doit veiller à ce que lors de ses déplacements ou ceux de sa famille et invités en forêt, aucune bouteille, aucune poche, aucun papier ne soient abandonnés.

¹ Cf. plan des coupes de l'année en cours déterminé par la commission.

ANNEXE 2 : PISCINES

L'ensemble "piscines" comprend deux bassins et un local vestiaire-sanitaire. Cette installation constitue un lieu de détente et de baignade familial. Le fait d'entrer à la piscine constitue une acceptation sans réserve du présent règlement.

Ces installations sont privées. Le propriétaire usager en est propriétaire indivis. A ce titre, il est pleinement responsable civilement, pénalement et juridiquement de lui même, des membres de sa famille et de ses invités ainsi que de leur comportement.

ARTICLE 1- ACCES

- Les périodes et les horaires d'ouvertures des bassins sont fixés par le Syndicat. Le seul moyen d'accès est la porte automatique, commandée par un badge magnétique. Chaque propriétaire est détenteur d'un badge, muni d'un code personnel. Un badge perdu ou cassé est remplacé aux frais du bénéficiaire. Sa restitution est impérative lors du départ du lotissement.
- Ne peut pénétrer dans "l'ensemble piscine" que la personne munie du badge accompagnée d'au maximum six autres personnes enfants ou adultes.
- N'ont pas accès dans l'enceinte des piscines
 - les personnes en état d'ivresse,
 - les personnes atteintes d'une maladie contagieuse, d'affection cutanée, avec des blessures, ou des pansements,
 - toutes personnes pouvant porter atteinte à la tranquillité des usagers et au bon fonctionnement de l'établissement,
 - les mineurs ne sachant pas nager et les enfants de 10 ans et moins, non accompagnés d'une personne majeure en tenue de bain. Il est rappelé que les enfants mineurs accédant à la piscine sont sous l'entière responsabilité de leurs parents ou d'un adulte responsable désigné par leurs soins.
 - les animaux, mêmes tenus en laisse ou portés sur les bras
- Les plages et les piscines sont exclusivement réservées aux personnes en tenue correcte.
- Le petit bain est réservé en priorité aux plus jeunes ne sachant pas nager, éventuellement accompagnés de leurs parents.
- Pour des raisons de maintenance, de qualité des eaux ou de sécurité, les bassins peuvent être fermés sur décision du Syndicat.

ARTICLE 2- HYGIENE ET SECURITE

- La responsabilité de l'ASL ne pourra être engagée en cas d'incidents, d'accident ou de noyade. Il est notamment rappelé que les enfants accédant à la piscine sont sous l'entière responsabilité de leurs parents ou d'un adulte responsable désigné par leurs soins.
- Les différentes profondeurs des bassins sont indiquées par des panneaux aux extrémités de chaque bassin.
- Un panneau comportant les numéros d'appel d'urgence est apposé sur la façade du Club-House côté piscines.
- Une perche et une bouée de sauvetage sont réglementairement à disposition. Ces équipements ne doivent être utilisés que pour des raisons de sécurité.
- Les résultats du contrôle sanitaire des eaux de piscine réalisés deux fois par saison par un laboratoire d'analyses agréé sont affichés sur les panneaux à l'entrée de la piscine.
- Le non respect des consignes d'hygiène et de sécurité peut entraîner la fermeture de la piscine sur décision des organismes ayant compétence en matière d'affaires sanitaires.
- Le port de maillot ou short de bain est strictement obligatoire pour la baignade. Les enfants en bas-âge doivent porter des couches-culottes adéquates.
- Il est également interdit de marcher en chaussures dans l'enceinte de la piscine.
- La douche et le passage par le pédiluve sont des obligations absolues avant d'entrer dans la piscine. Ces deux prescriptions ont une répercussion immédiate sur la qualité sanitaire de l'eau des bassins.

- Il est formellement interdit :
 - de laisser ou de déposer sur les plages des bassins des objets en verre (bouteilles,...) ou tout autre matériel ou objet susceptibles de provoquer des accidents.
 - de jouer dans la piscine avec des objets durs tels que ballons ou balles en cuir. Seul l'usage des ballons en plastique ou en mousse est toléré. L'usage de matelas pneumatiques et appareils flottants est interdit aux moments d'affluence.
 - de sauter et de plonger.
 - de jeter des personnes depuis les plages bordant les bassins. D'une manière générale, les jeux violents ou dangereux, les bousculades, courses autour des bassins ainsi que tous les actes susceptibles de gêner les usagers sont interdits.
 - de monter sur les barres métalliques de protection des robinets de remplissage, ainsi que de prendre appui sur les barres de sécurité entourant le grand bassin.
- Par ailleurs, la présence d'alcool dans l'enceinte de la piscine est strictement interdite. Il est en outre interdit de faire marcher un appareil audio et plus généralement de produire tout bruit susceptible de gêner les autres usagers. Il est aussi rappelé qu'il est interdit de pique-niquer dans l'enceinte de la piscine; sont autorisés en revanche les boissons, paquets de gâteaux...
- Les papiers et tous autres déchets seront déposés dans les poubelles placées à cet effet. Les mégots de cigarettes devront être jetés dans les cendriers mis à disposition autour des bassins.
- Afin de faciliter la fermeture quotidienne de la piscine, il est demandé à tous les usagers de rapporter chaises et objets de jeu à l'emplacement où ils ont été trouvés en arrivant.

ARTICLE 3 – APPLICATION DU REGLEMENT

- Toute personne, membre de l'Association, faisant partie ou non du Syndicat, est invitée à rappeler à tout usager ne respectant pas le règlement la nécessité de se plier à celui-ci dans l'intérêt de tous.
- Tout utilisateur ne respectant pas le règlement ou se conduisant d'une manière incorrecte ou gênante pour les autres usagers, peut être exclu temporairement de la piscine par les responsables.

ANNEXE 3 : INSTALLATIONS SPORTIVES ET JEUX

L'ensemble des installations sportives comprend deux courts de tennis, une aire de jeux multi-sports, un panier de basket, une table de ping-pong, un terrain de football ainsi que des jeux pour les enfants.

Ces installations communes sont à usage privé. Ces installations doivent être utilisées conformément à leurs règles d'usage. La responsabilité des propriétaires est précisée par l'article 5 du présent règlement.

ARTICLE 1 - ACCES

- Les personnes visées à l'article 4 du présent règlement peuvent accéder aux installations sportives et de jeux.
- Les enfants de moins de 10 ans doivent être accompagnés par un adulte.
- Il est demandé aux joueurs de refermer la porte des courts de tennis en fin de partie.
- En cas de manifestation propre à la vie du Domaine les installations peuvent être réservées à un usage prioritaire (tournoi, festivités...).

ARTICLE 2 – UTILISATION

- Le court de tennis situé coté forêt est strictement réservé à la pratique du tennis. Toute autre activité y est proscrite. Les utilisateurs doivent privilégier le port de chaussures de sport adaptées. Ils procèdent à son balayage si nécessaire.
- Le court de tennis situé coté parking est libre d'accès et réservé au tennis. La pratique du tennis ballon y est toutefois tolérée.
- Le terrain central multisports permet toute forme d'activités et de jeux de ballons. Son usage est prioritairement réservé aux enfants.
- L'usage des jeux pour enfants (balançoires, toboggans, ...) est réservé aux jeunes enfants sous la surveillance et la responsabilité de leurs parents dans les conditions précisées pour chaque jeu.
- Il est rappelé que les véhicules motorisés sont formellement interdits dans l'ensemble des parties communes.

ANNEXE 1 : CLUB-HOUSE

Le Club-house est constitué d'une salle de 84 m², meublée de chaises et de tables, de sanitaires et d'une pièce annexe aménagée en cuisine, équipée d'appareils ménagers et de vaisselle.

Ces installations sont privées. Le propriétaire usager en est propriétaire indivis. A ce titre, il est pleinement responsable civilement, pénalement et juridiquement de lui même, des membres de sa famille et de ses invités ainsi que de leur comportement.

ARTICLE 1 – CONDITIONS GENERALES.

- La mise à disposition de la salle et de la cuisine est uniquement réservée aux propriétaires du domaine en règle dans le paiement de leurs charges.
- Une réservation préalable devra être effectuée auprès du Syndic responsable.
- L'usage de cette installation est exclusivement privatif et sous l'entière responsabilité du signataire de la convention établie pour la circonstance.
- Le propriétaire utilisateur dégage l'ASL de toute responsabilité en cas de dommages ou d'accident survenu à l'occasion de la mise à sa disposition du Club-house.
- L'invité doit veiller à ce que ses invités respectent les règles en vigueur : respect de l'environnement, circulation, stationnement, nuisances sonores....
- L'utilisation du Club-house par un propriétaire ne doit en aucune façon entraver celle de la piscine par les autres propriétaires.
- Les clefs des locaux sont remises exclusivement au propriétaire signataire de la convention, par le responsable du club-house, membre du Syndicat.

ARTICLE 2 – FRAIS.

- Une somme forfaitaire, dont le montant est voté par l'Assemblée Générale de l'A.S.L., est réglée par le propriétaire, signataire de la convention. Elle est destinée à couvrir les frais généraux qu'entraîne l'utilisation des locaux (électricité, gaz,...).

ARTICLE 3 – PRISE EN COMPTE.

- Un état des lieux et un inventaire des équipements et matériels sont effectués au moment de la prise en compte et de la restitution et sont joints à la convention.
- Un chèque de caution est remis au responsable du club house lors de l'inventaire initial. Le montant de la caution est fixé par le Syndicat de l'A.S.L. Ce chèque est rendu lors de la restitution des clés à condition que les locaux et matériels soient retrouvés dans l'état où ils ont été confiés.
- Les dégâts, pertes ou défauts de nettoyage dont peuvent souffrir les installations du club-house sont à la charge du signataire de la convention et viennent s'ajouter aux sommes forfaitaires dues.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

- Lors de l'occupation du Club-house, seul le véhicule chargé de porter le matériel est autorisé à stationner momentanément au-delà de la barrière du parking.
- Le stationnement de tout autre véhicule est formellement interdit en dehors de l'aire réservée à cet effet.