

17 AOÛT 1988

« SCI LES HAUTS DE GIF »

Cahier des charges

« LE HAMEAU DE LA CLAIRIÈRE »

Quartier 25

Maîtres Jean-Michel NORMAND et Gilbert ETASSE

NOTAIRES ASSOCIES

312 rue des Pyrénées, 75020 PARIS

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT HUIT
Le dix-sept août

Maître Jean-Michel NORMAND Notaire Associé soussigné de la Société Civile Professionnelle Titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de Paris et dénommée "Jean-Michel NORMAND et Gilbert ETASSE associés" dont le siège est à Paris 312, rue des Pyrénées, a reçu le présent acte authentique auquel ont concouru les personnes ci-après identifiées.

La Société dénommée "SCI LES HAUTS DE GIF" Société Civile Immobilière au capital de 10 000 F ayant son siège social à JOUY EN JOSAS (Yvelines), 1 rue du Petit Robinson, constituée aux termes de ses statuts établis suivant acte sous signatures privées en date du 2 juin 1987, enregistrée à VERSAILLES OUEST le 3 juin 1987, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le n° D 341 539 328.

REPRÉSENTÉE par :

Monsieur Jean-Yves ROBIC, Directeur de Programmes, agissant au nom et comme mandataire de :

Monsieur Patrice TESSIER Directeur de Société demeurant à JOUY EN JOSAS (Yvelines) 1, rue du Petit Robinson,

En vertu des pouvoirs qu'il lui a consentis aux termes d'un acte sous seings privés en date à JOUY EN JOSAS du 27 juillet 1988.

Monsieur Patrice TESSIER, agissant lui-même au nom et comme mandataire de Monsieur Nicolas POLITIS, Dirigeant de Société demeurant à PARIS (15^{ème}) 33, avenue du Maine, Tour Montparnasse.

EN VERTU des pouvoirs qu'il lui a consentis aux termes d'un acte sous seings privés en date à Paris du 16 mars 1988 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Monsieur POLITIS agissant lui-même en qualité de Directeur Général de la Société dénommée "LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA" Société Anonyme au capital de 8 000 000 Francs ayant son siège à PARIS, 33, avenue du Maine, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° B 722 032 778.

Fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 3 juin 1987.

La Société "LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS" elle-même gérante de la Société dénommée "LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS ET COMPAGNIE" Société en nom collectif au capital de 1 000 000 F dont le nom commercial est "NOUVEAUX CONSTRUCTEURS ÎLE DE FRANCE OUEST" ayant son siège social à JOUY EN JOSAS, Château de Montebello, chemin du Cordon, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro B 318.975.901.

Fonction à laquelle elle a été nommée et que son représentant a acceptée aux termes de l'article 17 des statuts de ladite Société.

Ayant tous pouvoirs notamment à l'effet des présentes en vertu desdits statuts et de la loi.

La Société "LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS ET COMPAGNIE"
agissant elle-même en qualité de GÉRANTE de la "SCI LES HAUTS DE GIF"

Fonction à laquelle elle a été nommée et que son représentant a acceptée aux termes des statuts de cette dernière.

Ayant tous pouvoirs notamment en vertu des présentes, en vertu desdits statuts et de la loi.

LEQUEL, ès-qualités, a établi de la manière suivante :

- Sous une première partie, le Cahier des Charges particulier du Quartier dénommé "HAMEAU DE LA CLAIRIÈRE".
- Sous une deuxième partie, les statuts de l'Association Syndicale Libre du Quartier "HAMEAU DE LA CLAIRIÈRE"

PREMIÈRE PARTIE
CHEVRY 2
CAHIER DES CHARGES PARTICULIER DU QUARTIER
DÉNOMMÉ "HAMEAU DE LA CLAIRIÈRE"

CHAPITRE PREMIER

GÉNÉRALITÉS

Article premier - Observation préliminaire

1°) Sur des terrains situés précédemment sur les Territoires des Communes de GOMETZ-le-CHATEL, GOMETZ-la-VILLE et GIF-SUR-YVETTE (Essonne) et actuellement, par suite du rattachement d'une partie de ces terrains à la commune de GIF-SUR-YVETTE, sur le Territoire des Communes de GOMETZ-le-CHATEL et GIF-SUR-YVETTE, a été entrepris la réalisation d'un ensemble immobilier de grande importance.

Cet ensemble immobilier porte la dénomination de "CHEVRY 2".

2°) La réalisation de l'ensemble immobilier avec création d'équipements et divers biens indispensables à son utilisation, a nécessité la formation d'une Association Syndicale Libre dite "ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE CHEVRY 2" de même que l'établissement d'un CAHIER DES CHARGES GÉNÉRAL, destiné :

- à déterminer les servitudes réciproques et perpétuelles profitant aux terrains d'assise de l'ensemble CHEVRY 2 ou les grevant.
- à fixer les règles d'intérêt général qui s'imposent à tout acquéreur.

Les Cahier des charges et statuts dont s'agit, ont été dressés aux termes d'un seul et même acte reçu par Maître HUBER Notaire à VERSAILLES et Maître PERRAUBEAU Notaire associé à LIMOURS, le 4 Janvier 1973, publié à la Conservation des hypothèques de PALAISEAU le 31 juillet 1973, volume 448, n° 8.

Les articles 10 et 31 dudit Cahier des Charges, ont été modifiés, aux termes d'un acte reçu par Me HUBER et Me PERRAUCHEAU notaires susnommés, le 26 janvier 1973, publié à ladite Conservation des hypothèques, le 14 février 1973, volume 455 n° 13.

Il résulte de l'article 2 des statuts, que font obligatoirement partie de l'Association, notamment tous les propriétaires divis de parcelles comprises dans le périmètre de CHEVRY 2 et tous les copropriétaires de fractions d'immeubles ou d'ensembles immobiliers à l'intérieur dudit périmètre.

Ledit Cahier des Charges Général a été modifié en ce qui concerne son assiette foncière, par incorporation de nouvelles parcelles, suivant actes reçus par lesdits Notaires, le 22 avril 1975, publié à ladite Conservation des hypothèques, le 14 mai 1975, volume 1134 n° 9 et le 7 juillet 1975, publié à ladite Conservation des hypothèques, le 18 août 1975, volume 1193 n° 18.

Et rectifié suivant acte établi par Maître HUBER Notaire susnommé, le 3 octobre 1975,

publié à ladite Conservation des hypothèques le 14 octobre 1975, volume 1231 n° 2.

Ce Cahier des Charges modifié, a en outre fait l'objet :

- d'un premier additif en date du 3 juin 1976, publié à la Conservation des hypothèques le 5 juillet 1976, volume 1426 n° 19.
- d'un deuxième additif en date du 18 octobre 1977, publié à la Conservation des hypothèques, le 22 novembre 1977, volume 1766 n° 18.
- d'un troisième additif en date du 7 juin 1979, publié à la Conservation des hypothèques, le 24 juillet 1979, volume 2279 n° 6.

Ledit Cahier des Charges a été modifié suivant acte reçu par Maître HUBER Notaire susnommé, le 16 janvier 1981 et le 16 novembre 1982, publié audit bureau des hypothèques le 20 décembre 1982, volume 3217 n° 11.

Enfin, ledit Cahier des Charges a fait l'objet d'un dernier modificatif reçu par ledit notaire, le 15 mars 1985, publié audit bureau des hypothèques, le 17 avril 1985, volume 3850 n° 3.

Lesdits Cahier des Charges et Statuts de l'Association Syndicale Libre de CHEVRY 2 ont prévu, vu l'importance du programme de CHEVRY 2, sa réalisation progressive et l'opportunité de ne pas grouper tous les propriétaires dans une structure communautaire unique, que des Cahiers des Charges particuliers pourraient être établis pour chacun des quartiers de CHEVRY 2 et que des Associations Syndicales Libres grouperaient les propriétaires de ces divers quartiers.

Article deuxième - Objet du présent Cahier des Charges

I. - La Société Civile Immobilière LES HAUTS DE GIF a entrepris la réalisation d'un ensemble immobilier sur les parcelles cadastrées section AK n° 273 et 276 ci-après plus amplement désignés et qui sont situés sur le territoire de la commune de GIFT-SUR-YVETTE (Essonne) CHEVRY 2.

Cet ensemble immobilier portera la dénomination "HAMEAU DE LA CLAIRIÈRE".

II. - La Société Civile Immobilière LES HAUTS DE GIF sera ci-après appelée "La Société" et cette expression couvrira ladite société, quelles que soient, par la suite, les modifications de son objet ou de sa raison sociale.

III. - La Société établit le présent Cahier des Charges en vue de :

- déterminer l'assiette foncière du Quartier dénommé "HAMEAU DE LA CLAIRIÈRE".
- déterminer les servitudes réciproques et perpétuelles grevant ou profitant aux terrains d'assise de l'ensemble immobilier.
- poser les règles d'intérêt général qui sont imposées par la Société aux propriétaires desdits terrains.

Article troisième - Acquisition des terrains constituant le Quartier.

Suivant acte reçu par Me Jean-Michel NORMAND Notaire Associé soussigné, le 9 Juin 1987, la SCI LES HAUTS DE GIF s'est notamment portée acquéreur des parcelles ci-après sises

à GIF-SUR-YVETTE (Essonne) d'une superficie totale de HUIT HECTARES QUATRE VINGT SEPT ARES SOIXANTE DOUZE CENTIARES (8ha 87a 72ca),

Cadastrées alors, savoir :

- Section AK numéro 273, lieudit "Plaine de Frileuse" pour quarante-six ares soixante-dix centiares, ci ----- 46a 70ca
- Section AK numéro 276, lieudit Plaine de Frileuse"
pour huit hectares quarante et un ares deux centiares, ci ----- 8ha 41a 02ca

ENSEMBLE : HUIT HECTARES QUATRE VINGT SEPT ARES
SOIXANTE DOUZE CENTIARES, ci ----- 8ha 87a 72ca

Cette acquisition réalisée de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE DU PARC DE BELLEVILLE dont le siège social est à GIF-SUR-YVETTE (Essonne) Hall de vente de CHEVRY 2, a eu lieu moyennant un prix payé, partie comptant et partie à terme et entièrement réglée depuis.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de PALAISEAU le 4 août 1987, volume 4561 n° 3.

Une note sur l'origine de propriété trentenaire de la propriété ci-dessus désignée demeurera ci-jointe et annexée après mention.

Article quatrième - Tableau parcellaire.

Suivant documents d'arpentage numéros 1482H et 1483D établis par Monsieur Jean-Claude HOUSSINOT Géomètre-Expert à LIMOURS le 31 Mai 1988, ayant fait l'objet de deux procès-verbaux du cadastre en date à PALAISEAU du 20 juin 1988 dont la publication au bureau des hypothèques de PALAISEAU est requise par le comparant, simultanément aux présentes,

Il a été procédé comme suit à la division du terrain acquis :

Numéro de la parcelle	Cadastral		Superficie	
	Section	Numéro		
1	AK	397	6a	16ca
2	AK	398	3a	38ca
3	AK	399	4a	09ca
4	AK	400	4a	08ca
5	AK	401	3a	92ca
6	AK	402	3a	87ca
7	AK	403	3a	60ca
8	AK	404	2a	87ca
9	AK	405	3a	18ca
10	AK	406	3a	23ca
11	AK	407	3a	34ca
12	AK	408	3a	50ca
13	AK	409	3a	87ca
14	AK	284	3a	10ca
15	AK	285	2a	95ca
16	AK	286	3a	13ca
17	AK	287	3a	31ca
18	AK	288	3a	12ca

19		AK	289	3a	01ca
20		AK	290	2a	90ca
21		AK	291	3a	03ca
22		AK	292	3a	18ca
23		AK	293	3a	23ca
24		AK	294	3a	15ca
25		AK	295	3a	15ca
26		AK	296	3a	16ca
27		AK	297	2a	86ca
28		AK	298	3a	15ca
29		AK	299	4a	03ca
30		AK	300	3a	13ca
31		AK	301	3a	25ca
32		AK	302	3a	52ca
33		AK	303	3a	46ca
34		AK	304	3a	11ca
35		AK	305	3a	63ca
36		AK	306	3a	88ca
37		AK	307	3a	89ca
38		AK	308	5a	69ca
39		AK	309	3a	30ca
40		AK	310	3a	16ca
41		AK	311	3a	53ca
42		AK	313	3a	95ca
43		AK	314	3a	76ca
44		AK	315	3a	86ca
45		AK	316	4a	42ca
46		AK	317	4a	33ca
47		AK	318	3a	31ca
48		AK	319	3a	48ca
49		AK	320	3a	54ca
50		AK	321	3a	34ca
51		AK	322	3a	50ca
52		AK	323	3a	52ca
53		AK	324	3a	10ca
54		AK	325	3a	36ca
55		AK	326	3a	17ca
56		AK	327	3a	20ca
57		AK	328	3a	29ca
58		AK	329	3a	22ca
59		AK	330	3a	28ca
60		AK	331	3a	79ca
61		AK	332	2a	83ca
62		AK	333	2a	95ca
63		AK	334	2a	63ca
64		AK	335	3a	04ca
65		AK	336	2a	52ca
66		AK	337	3a	25ca
67		AK	338	3a	19ca
68		AK	339	3a	23ca
69		AK	340	3a	29ca
70		AK	341	3a	48ca
71		AK	342	3a	15ca

72	AK	343	3a	23ca
73	AK	344	2a	84ca
74	AK	345	3a	14ca
75	AK	346	4a	10ca
76	AK	410	2a	94ca
77	AK	411	2a	93ca
78	AK	412	2a	73ca
79	AK	413	2a	53ca
80	AK	414	2a	60ca
81	AK	415	2a	71ca
82	AK	416	2a	47ca
83	AK	417	2a	73ca
84	AK	418	2a	65ca
85	AK	419	3a	00ca
86	AK	347	2a	81ca
87	AK	348	2a	48ca
88	AK	349	2a	95ca
89	AK	350	3a	17ca
90	AK	351	3a	20ca
91	AK	352	2a	19ca
92	AK	353	2a	88ca
93	AK	354	2a	61ca
94	AK	355	2a	55ca
95	AK	356	3a	06ca
96	AK	357	2a	59ca
97	AK	358	2a	90ca
98	AK	359	2a	52ca
99	AK	360	2a	39ca
100	AK	361	2a	51ca
101	AK	362	3a	00ca
102	AK	363	2a	57ca
103	AK	364	2a	85ca
104	AK	365	2a	71ca
105	AK	366	2a	60ca
106	AK	367	2a	67ca
107	AK	368	2a	01ca
108	AK	369	2a	80ca
109	AK	370	2a	83ca
110	AK	371	3a	58ca
111	AK	372	3a	16ca
112	AK	373	2a	97ca
113	AK	374	2a	58ca
114	AK	375	2a	64ca
115	AK	420	2a	74ca
116	AK	421	2a	60ca
117	AK	422	2a	41ca
118	AK	423	2a	20ca
119	AK	424	2a	29ca
120	AK	425	3a	44ca
121	AK	426	2a	66ca
122	AK	427	2a	64ca
123	AK	428	2a	87ca
124	AK	429	2a	98ca

125	AK	430	2a	67ca
126	AK	431	2a	57ca
127	AK	432	2a	89ca
128	AK	433	2a	43ca
129	AK	434	2a	85ca
130	AK	435	2a	33ca
131	AK	436	2a	29ca
132	AK	437	2a	22ca
133	AK	438	2a	32ca
134	AK	439	2a	74ca
135	AK	440	3a	34ca
136	AK	441	4a	02ca
137	AK	442	3a	13ca
138	AK	443	2a	64ca
139	AK	444	2a	21ca
140	AK	445	2a	20ca
141	AK	446	3a	05ca
142	AK	447	2a	99ca
143	AK	448	2a	61ca
144	AK	449	3a	07ca
145	AK	450	2a	78ca
146	AK	451	3a	00ca
147	AK	452	3a	26ca
148	AK	453	2a	95ca
149	AK	454	3a	59ca
150	AK	455	3a	35ca
151	AK	456	4a	48ca
	AK	457		34ca
	AK	458		56ca
	AK	459		11ca
	AK	460		49ca
	AK	461		44ca
	AK	462		11ca
	AK	463		67ca
	AK	464		06ca
	AK	465		08ca
	AK	466		49ca
	AK	467	3a	64ca
	AK	468	4a	04ca
	AK	469	3a	97ca
	AK	470	3a	15ca
	AK	471	1ha 36a	60ca
	AK	472		09ca
	AK	473	76a	97ca
	AK	376		28ca
	AK	377		42ca
	AK	378		34ca
	AK	379		29ca
	AK	380		15ca
	AK	381		38ca
	AK	382		22ca
	AK	383		39ca
	AK	384		28ca

	AK	385	1a	39ca
	AK	386	6a	06ca
	AK	387		38ca
	AK	388	1a	14ca
	AK	389	6a	10ca
	AK	390	7a	46ca
	AK	391	7a	58ca
	AK	392	8a	62ca
	AK	393	8a	83ca
	AK	394	5a	72ca
	AK	395	1ha 30a	55ca

OBSERVATION EST ICI FAITE :

- a) que les parcelles numéros 1 à 151 sont destinées à recevoir des maisons individuelles avec leur jardin.
- b) que les parcelles cadastrées section AK numéros 395 et 471 sont destinées à recevoir des maisons individuelles avec leur jardin qui constitueront la deuxième tranche de l'opération et seront divisées ultérieurement en autant de parcelles que de maisons individuelles.
- c) et que les parcelles cadastrées section AK n°s 376 à 395 et 457 à 473 constitueront des espaces communs, voies de circulation, parkings, etc.

Article cinquième - Servitudes de droit privé.

1°) La Société déclare qu'il résulte du titre de propriété ci-dessus visé, qu'aucune servitude autre que celles rappelées ci-après et que celles énoncées audit titre de propriété ou figurant aux titres de propriété antérieurs et rappelées sous l'article troisième bis du Cahier des Charges concernant les terrains d'assise de l'ensemble immobilier dit CHEVRY 2, ne grève les terrains susvisés.

Elle déclare n'avoir constitué ni laissé créer aucune servitude depuis son acquisition, le tout sans préjudice des servitudes instituées par le présent Cahier des Charges ou rappelées dans le Cahier des Charges concernant les terrains d'assise de l'ensemble immobilier dit "CHEVRY 2".

2°) Les terrains du Quartier étant compris dans le périmètre de l'ensemble immobilier CHEVRY 2, ces terrains et leurs propriétaires sont soumis aux servitudes et obligations imposées par le Cahier des Charges de CHEVRY 2, susvisé en l'article premier et lesdites servitudes et obligations étant réciproques, en profitent.

3°) Servitudes au profit de la SOCIÉTÉ LYONNAISE DES EAUX ET DE L'ÉCLAIRAGE.

Aux termes de deux Arrêtés de Monsieur le Préfet de l'Essonne, en date du dix avril mil neuf cent soixante-treize, numéros 73-2042 et 73-2043, il a été créé au profit de la SOCIÉTÉ LYONNAISE DES EAUX ET DE L'ÉCLAIRAGE, une servitude de passage de canalisation d'eau, dans une bande de terrain d'une largeur de six mètres, notamment sur les parcelles cadastrées commune de Gif-SUR-YVETTE, section A1 numéro 479 et section C numéro 566.

Cette servitude a été publiée au bureau des hypothèques de PALAISEAU le 25 juin

1973, volume 546 n° 1.

Les parcelles sus-énoncées cadastrées section AI numéro 479 et section C numéro 566, ont été divisées aux termes de deux documents d'arpentage établis par Monsieur HOUSSINOT Géomètre-expert à LIMOURS, numéros 1207 et 1208, en date du 13 janvier 1983.

Par suite de ces divisions, la servitude de passage de canalisations se trouve implantée sur les parcelles cadastrées section AI numéros 531, 539 et 637 provenant de la division de la parcelle section AI numéro 479 et sur la parcelle section C numéro 1142 provenant de la division de la parcelle section C numéro 566.

Ces parcelles cadastrées section AI numéros 531, 539 et 637 et section C numéro 1142, ne sont pas comprises dans l'assiette foncière du Cahier des Charges du QUARTIER, ainsi que le tout est représenté au plan du Quartier qui demeurera ci-joint et annexé après mention.

En conséquence, tous les propriétaires d'immeubles ou de biens et droits immobiliers soumis au présent Cahier des Charges, donnent tous pouvoirs à la SCI LES HAUTS DE GIF à l'effet de dresser avec la SOCIÉTÉ LYONNAISE DES EAUX ET DE L'ÉCLAIRAGE, un acte ayant pour effet de limiter l'assiette foncière de la servitude sur les seules parcelles concernées par suite de la division sus-énoncée.

Article cinquième bis - Servitudes de droit administratif

I. - ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ "LE PARC DE BELLEVILLE"

1°) Crédation de la Z.A.C.

Tous les terrains du Quartier sont inclus dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté "LE PARC DE BELLEVILLE" dont la création, l'aménagement et la réalisation ont fait l'objet des actes administratifs suivants :

Savoir :

- Arrêté numéro 70-2920 en date du 8 juillet 1970 de Monsieur le Préfet de l'Essonne, agissant sur l'initiative conjointe des communes de GIF-SUR-YVETTE, GOMETZ-LA-VILLE et GOMETZ-LE-CHATEL, créant, conformément aux dispositions de l'article 16 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation, la Zone d'Aménagement Concerté du PARC DE BELLEVILLE (qui sera appelée la Z.A.C.), à l'intérieur d'un périmètre défini sur un plan annexé audit arrêté.

- Arrêté numéro 71-976 en date du 18 février 1971 de Monsieur le Préfet de l'Essonne, prenant en considération, le plan d'aménagement de ladite Z.A.C. et le Règlement qui l'accompagne.

- Arrêté numéro 71-977 en date du 18 Février 1971 de Monsieur le Préfet de l'Essonne, approuvant la convention conclue le 3 juin 1968 et son avenant en date du 29 décembre 1970, entre le Syndicat Intercommunal des communes de GIF-SUR-YVETTE, GOMETZ-LA-VILLE et GOMETZ-LE-CHATEL confiant à la S.C.I. DU PARC DU BELLEVILLE, l'aménagement de la Z.A.C. ; étant précisé que lesdites communes avaient déclaré dans la convention du 3 juin 1979, vouloir se substituer un Syndicat Intercommunal à constituer entre elles et dont la création a été effectivement approuvée par Arrêté de Monsieur le Préfet de l'Essonne, en date du 25 juin 1979.

2°) Dissolution du Syndicat Intercommunal

Les limites territoriales des Communes de GOMETZ-LA-VILLE, GOMETZ-LE-CHATEL et GIF-SUR-YVETTE ont été modifiées par décret du 14 Novembre 1975.

Par suite, aux termes d'un arrêté numéro 75-6515 bis en date du 1^{er} décembre 1975 de Monsieur le Préfet de l'ESSONNE, le Syndicat Intercommunal du PARC DE BELLEVILLE a été dissout et la commune de GIF-SUR-YVETTE a succédé de plein droit audit Syndicat Intercommunal, pour l'Étude, la réalisation, la gestion des équipements de la Zone d'Aménagement Concerté du PARC DE BELLEVILLE.

3°) Nouveau Plan d'Aménagement de ZONE - Arrêté du 20 Avril 1976.

Aux termes d'un arrêté numéro 76-1999 du 20 avril 1976 de Monsieur le Préfet de l'Essonne :

- l'Avenant numéro 2 de la Convention de Z.A.C. du 3 juin 1969, annexé audit Arrêté, a été approuvé.

- et le nouveau plan d'Aménagement de Zone annexé audit arrêté, a été pris en considération et s'est substitué au précédent.

4°) Nouveau plan d'Aménagement de ZONE - Arrêté du 24 avril 1978.

Aux termes d'un arrêté numéro 78-2093 du 24 avril 1978, de Monsieur le Préfet de l'Essonne :

- le plan périmétral de la Z.A.C. du PARC DE BELLEVILLE annexé audit arrêté, a annulé et remplacé celui annexé à l'Arrêté numéro 70-2920 du 8 juillet 1970 susvisé.

- le nouveau plan d'Aménagement de Zone annexé audit arrêté, a été approuvé.

- et l'Avenant numéro 3 de la Convention de Z.A.C. du 3 juin 1969, conclu entre la commune de GIF-SUR-YVETTE et la SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE DU PARC DE BELLEVILLE et annexé audit arrêté, a été approuvé.

5°) Le PAZ a été modifié pour autorisation d'emprise à voie de liaison "Plateau Vallée" dit V6 par Arrêté Préfectoral du 8 juillet 1983.

6°) En vertu d'un acte sous signatures privées en date à GIF-SUR-YVETTE du 27 novembre 1985, il a été établi entre la commune de GIF-SUR-YVETTE et la SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE DU PARC DE BELLEVILLE, un avenant numéro 4, à la convention de Z.A.C. du 3 juin 1969, sus-énoncé.

II. - ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ

Par arrêté numéro 12-262 du 17 octobre 1969 de Monsieur le Préfet de l'Essonne, le Territoire des Communes de GOMETZ-LA-VILLE et GOMETZ-LE-CHATEL, dont partie a été transférée sur celui de la Commune de GIF-SUR-YVETTE, à l'exception des terrains situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération, a été constitué en Zone d'Aménagement Différé.

Par arrêté numéro 74-3571 du 11 juin 1974, de Monsieur le Préfet de l'Essonne, a été créée une Zone d'Aménagement Différé définitive, sur une partie du terrain de la commune de GOMETZ-LE-CHATEL.

Par décret du 15 juillet 1974, a été défini le périmètre définitif de ladite Zone d'Aménagement Différé, dans lequel sont compris les terrains des quartiers.

Par Arrêté numéro 78-4038 du 28 juillet 1978 de Monsieur le Préfet de l'Essonne, les parcelles qui appartenaient au Territoire de la commune de GOMETZ-LE-CHATEL et de la commune de GOMETZ-LA-VILLE et qui ont été rattachées à la commune de GIFT-SUR-YVETTE, par décret du 14 novembre 1975, ont été exclues du périmètre de la Zone d'Aménagement Différé ci-dessus visée.

Les terrains compris au présent Quartier sont en conséquence situés en dehors du périmètre des Zones d'Aménagement Différé ci-dessus visées, et par suite, affranchis de la réglementation prévue par la loi numéro 62-848 du 26 juillet 1962 et les Lois et Décrets qui l'ont modifiée et complétée.

III. - PERMIS DE CONSTRUIRE

La première tranche de l'ensemble immobilier objet du présent Cahier des Charges a fait l'objet d'un permis de construire délivré par Monsieur le Maire de GIFT-SUR-YVETTE le 22 mars 1988, sous le numéro 272.87.W.5091 au profit de la SCI LES HAUTS DE GIFT.

En application de celui-ci, chaque parcelle de terrain devra souffrir les servitudes de passage, d'entretien et de réfection de toutes canalisations souterraines ou à ciel ouvert ainsi que tous réseaux et tous ouvrages annexes (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, gaz, téléphone, télédistribution, etc.) – ladite énonciation n'étant pas limitative – qui pourront être utiles.

À cet effet, tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre accès et ne pourra jamais s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées, étant entendu que lesdits travaux devront être effectués et les lieux remis en état aux frais du bénéficiaire de la servitude.

Il est ici précisé que la Société se réserve le droit de :

- Déposer tout modificatif au permis ci-dessus énoncé pour les lots non vendus.
- Modifier en plus ou en moins le nombre de lots privatifs qui seront créés ultérieurement.

IV. - DIVISION DU PROGRAMME PAR TRANCHES.

L'ensemble immobilier objet du présent Cahier des Charges sera divisé en "TRANCHES".

La première tranche comprend les cent cinquante et une villas numérotées de UN à CENT CINQUANTE ET UN.

La consistance et la division parcellaire des tranches ultérieures de construction seront établies au fur et à mesure par la Société, par acte modificatif au présent Cahier des Charges.

La Société se réserve la possibilité :

- de subdiviser la deuxième tranche en autant de parcelles qu'elle désirera et de déposer toute demande de permis de construire.
- d'utiliser les V.R.D. (Voies et Réseaux Divers) de la première tranche pour les besoins

des tranches ultérieures ; ces V.R.D. ayant été conçus dès le départ pour l'ensemble de l'opération.

V. - SERVITUDE NON ALTIUS TOLLENDI

Le comparant déclare que l'administration a conditionné la délivrance du permis de construire l'ensemble immobilier, objet du présent Cahier des Charges, à la création d'une servitude dite "non altius tollendi", consistant en l'obligation de maintenir les cotes altimétriques des faîtages des toitures des pavillons, telles que lesdites cotes sont mentionnées au dossier déposé à l'appui de la demande de permis de construire.

En conséquence, tout propriétaire d'un lot de l'ensemble Immobilier, objet du présent Cahier des Charges, s'interdit et interdit formellement à ses ayants droit, à titre de servitude perpétuelle, réelle et gratuite, le droit de surélever les constructions et d'une façon plus générale, d'apporter à celles-ci toutes modifications qui auraient pour conséquence un dépassement des cotes altimétriques des faîtages des toitures figurant au dossier déposé à l'appui de la demande de permis de construire.

Article sixième - Composition et structure foncière du programme

I. Programme - Destination du groupe d'habitations

1°) En sa qualité de réalisatrice de l'ensemble immobilier, la Société y construit des groupes d'habitation et réalise des équipements communs en relation avec la destination générale du complexe immobilier.

2°) Cette destination est principalement un ensemble résidentiel.

3°) La définition ci-dessus généralement faite du programme n'a pas pour objet de constituer pour la Société une obligation à l'égard de ses Acquéreurs, sous-Acqüéreurs ou tiers quelconques quant à la réalisation de ce programme et au calendrier de cette réalisation.

En conséquence, la Société n'est tenue à l'égard de ses Acquéreurs, Locataires ou Ayants-droits que si, et dans la mesure ou les actes de vente, de location ou quelconques, stipulaient expressément une obligation de cette nature.

II. Composition de la majeure partie de l'ensemble immobilier

1°) La composition de l'ensemble immobilier a été généralement définie par le plan de masse du permis de construire visé en l'article cinquième.

Ce plan a prévu que l'ensemble immobilier serait composé essentiellement d'habitations.

Il ne sera pas fait ici de plus ample relation des dispositions générales de ce plan ; lequel peut être consulté par tout intéressé à la Direction Départementale du Ministère de l'Equipment. Toutefois, un exemplaire de ce document demeurera annexé au présent acte déposé en l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

2°) Sans préjudice de l'observation faite en l'article 9-II-1°, la Société se réserve de prendre à tout moment, l'initiative de demander à l'autorité compétente la modification du plan, sans avoir à recueillir préalablement l'autorisation ou à demander le concours d'aucun propriétaire de l'ensemble immobilier.

3°) En tout état de cause, la Société se réserve, sans demande de modification du plan d'aménagement, de renoncer, en accord avec les autorités administratives compétentes, à construire dans les zones qu'elle déterminera et d'y créer tous espaces verts nouveaux.

Article septième –
Consistance et caractéristiques techniques pour chaque type de logement
Tableau des parcelles.

1°) L'ensemble immobilier réalisé par la Société sera composé essentiellement de pavillons d'habitation dont la description par type pour la première tranche de l'opération, est établie ainsi qu'il suit :

Type FLORENCE :

Une maison de cinq/six pièces principales, édifiée sur dalle d'un rez-de-chaussée et d'un étage comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, salon, salle à manger, cuisine, lingerie, W.C., placard, garage.
- à l'étage : mezzanine et dégagement desservant trois chambres avec placard, dont une avec salle-de-bains, W.C., salle-de-bains indépendante.

Type MONACO :

Une maison de six pièces principales, édifiée sur dalle composée d'un rez-de-chaussée et d'un étage, comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, salon, salle à manger, cuisine, lingerie, W.C., placard, garage.
- à l'étage : dégagement desservant quatre chambres dont trois avec placard et une avec salle de bains, W.C., salle-de-bains indépendante.

Type BIARRITZ :

Une maison de 5/6 pièces principales, édifiée sur dalle d'un rez-de-chaussée et d'un étage, comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, salon, salle-à-manger, cuisine, chambre, salle-de-bains, lingerie, W.C., placards, garage.
- à l'étage : palier, mezzanine, deux chambres avec placard, W.C., salle de bains, balcon.

Type CHANTILLY :

Une maison de 6/7 pièces principales édifiée sur dalle, d'un rez-de-chaussée et d'un étage, comprenant ;

- au rez-de-chaussée : entrée, salon, salle à manger, cuisine, chambre, douche, lingerie, W.C., garage.
- à l'étage : mezzanine et palier desservant deux chambres avec placard, une chambre avec salle-de-bains et dressing, W.C., salle-de-bains, balcon.

Type NEUILLY :

Une maison de 7 pièces principales édifiée sur dalle, d'un rez-de-chaussée et d'un étage, comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, salon, salle à manger, cuisine, une chambre avec

douche, lingerie, W.C., garage.

- à l'étage : dégagement desservant trois chambres avec placard, une chambre avec salle de bains et dressing, un W.C., salle-de-bains, balcon.

Type DEAUVILLE :

Une maison de 7/8 pièces principales, édifiée sur dalle, d'un rez-de-chaussée et d'un étage comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, salon, salle à manger, jardin d'hiver, cuisine, lingerie, une chambre avec douche, W.C., garage.

- à l'étage : mezzanine, dégagement desservant quatre chambres avec placard dont une avec salle-de-bains et W.C., balcon, salle-de-bains, W.C.

Type FLORIDE :

Une maison de 5 pièces principales, édifiée sur dalle, d'un rez-de-chaussée et d'un étage comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée avec placard, salon et coin repas, cuisine, lingerie, W.C., garage.

- à l'étage : mezzanine et dégagement desservant trois chambres avec placard dont une avec salle-de-bains, W.C., salle-de-bains avec placard.

Type MEXICO :

Une maison de 6 pièces principales édifiée sur dalle, d'un rez-de-chaussée, un étage et combles aménagées, comprenant ;

- au rez-de-chaussée : entrée avec placard, salon, coin repas, cuisine, lingerie, W.C., garage.

- à l'étage ; mezzanine et dégagement desservant trois chambres avec placard dont une avec salle-de-bains, W.C., salle-de-bains avec placard.

- combles : une chambre

Type CAPRI :

Une maison de 5 pièces principales édifiée sur dalle d'un rez-de-chaussée et d'un étage, comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée avec placard, salon et coin repas, cuisine, office, W.C., garage.

- à l'étage ; mezzanine et dégagement desservant trois chambres avec placard dont une avec salle-de-bains, W.C., salle-de-bains.

Type VENISE :

Une maison de 6 pièces principales, édifiée sur dalle, d'un rez-de-chaussée, d'un étage, combles aménagées, comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée avec placard, salon et coin repas, cuisine, office, W.C., garage.

- à l'étage : mezzanine et dégagement desservant trois chambres avec placard dont une avec salle-de-bains, W.C., salle de bains.

- combles : une chambre.

Type MARBELLA :

Une maison de 6 pièces principales, édifiée sur dalle d'un rez-de-chaussée et d'un étage comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée avec placard, salon et coin repas, cuisine, lingerie, W.C., garage.
- à l'étage ; mezzanine et dégagement desservant quatre chambres avec placard dont une avec salle-de-bains, W.C., salle-de-bains, balcon.

Type MOGADOR :

Une maison de 6/7 pièces principales édifiée sur dalle d'un rez-de-chaussée et d'un étage, comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée avec placard, salon et coin repas, cuisine, cellier, une chambre avec salle d'eau et placard, garage.
- à l'étage : mezzanine et dégagement desservant trois chambres avec placard dont une avec salle de bains, W.C., salle-de-bains.

Type JERSEY :

Une maison de 7/8 pièces principales édifiée sur dalle d'un rez-de-chaussée, d'un étage et combles aménagées, comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée avec placard, salon, coin repas, cuisine, cellier, une chambre avec placard et salle d'eau, W.C., garage.
- à l'étage : mezzanine et dégagement desservant trois chambres avec placard et dont une avec salle-de-bains, W.C., salle-de-bains.
- combles : une chambre.

Article huitième- Tableaux des parcelles

1°) Les parcelles figurant au tableau descriptif ci-après, sont destinées à recevoir des maisons individuelles avec leur jardin qui seront la propriété privative de leurs acquéreurs.

Numéro de Parcelle	Type de Maison	Nombre de Pièces Principales	Cadastral		Contenance
			Section	Numéro	
1	DEAUVILLE	7/8	AK	397	6a 16ca
2	NEUILLY	7	AR	398	3a 38ca
3	MONACO	6	AK	399	4a 09ca
4	NEUILLY	7	AK	400	4a 08ca
5	DEAUVILLE	7/8	AK	401	3a 92ca
6	CHANTILLY	6/7	AK	402	3a 87 ca
7	DEAUVILLE	7/8	AK	403	3a 60ca
8	CHANTILLY	6/7	AK	404	2a 87ca
9	DEAUVILLE	7/8	AK	405	3a 18ca
10	CHANTILLY	6/7	AK	406	3a 23ca
11	NEUILLY	7	AK	407	3a 34ca
12	DEAUVILLE	7/8	AK	408	3a 50ca
13	NEUILLY	7	AK	409	3a 87ca

14	MONACO	6	AK	284	3a 10ca
15	CHANTILLY	6/7	AK	285	2a 95ca
16	FLORENCE	5/6	AK	286	3a 13ca
17	CHANTILLY	6/7	AK	287	3a 31ca
18	DEAUVILLE	7/8	AK	288	3a 12ca
19	CHANTILLY	6/7	AK	289	3a 01ca
20	FLORENCE	5/6	AK	290	2a 90ca
21	CHANTILLY	6/7	AK	291	3a 03ca
22	CHANTILLY	6/7	AK	292	3a 18ca
23	DEAUVILLE	7/8	AK	293	3a 23ca
24	CHANTILLY	6/7	AK	294	3a 15ca
25	FLORENCE	5/6	AK	295	3a 15ca
26	CHANTILLY	6/7	AK	296	3a 16ca
27	FLORENCE	5/6	AK	297	2a 86ca
28	CHANTILLY	6/7	AK	298	3a 15ca
29	DEAUVILLE	7/8	AK	299	4a 03ca
30	FLORENCE	5/6	AK	300	3a 13ca
31	CHANTILLY	6/7	AK	301	3a 25ca
32	FLORENCE	5/6	AK	302	3a 52ca
33	CHANTILLY	6/7	AK	303	3a 46ca
34	FLORENCE	5/6	AK	304	3a 11ca
35	CHANTILLY	6/7	AK	305	3a 63ca
36	CHANTILLY	6/7	AK	306	3a 88ca
37	DEAUVILLE	7/8	AK	307	3a 89ca
38	BIARRITZ	5/6	AK	308	5a 69ca
39	CHANTILLY	6/7	AK	309	3a 30ca
40	DEAUVILLE	7/8	AK	310	3a 16ca
41	BIARRITZ	5/6	AK	311	3a 53ca
42	MONACO	6	AK	313	3a 95ca
43	DEAUVILLE	7/8	AK	314	3a 76ca
44	CHANTILLY	6/7	AK	315	3a 86ca
45	DEAUVILLE	7/8	AK	316	4a 42ca
46	BIARRITZ	5/6	AK	317	4a 33ca
47	CHANTILLY	6/7	AK	318	3a 31ca
48	DEAUVILLE	7/8	AK	319	3a 48ca
49	MONACO	6	AK	320	3a 54ca
50	CHANTILLY	6/7	AK	321	3a 34ca
51	FLORENCE	5/6	AK	322	3a 50ca
52	CHANTILLY	6/7	AK	323	3a 52ca
53	FLORENCE	5/6	AK	324	3a 10ca
54	CHANTILLY	6/7	AK	325	3a 36ca

55	DEAUVILLE	7/8	AK	326	3a 17ca
56	CHANTILLY	6/7	AK	327	3a 20ca
57	DEAUVILLE	7/8	AK	328	3a 29ca
58	CHANTILLY	6/7	AK	329	3a 22ca
59	FLORENCE	5/6	AK	330	3a 28ca
60	BIARRITZ	5/6	AK	331	3a 79ca
61	VENISE	6	AK	332	2a 83ca
62	JERSEY	7/8	AK	333	2a 95ca
63	FLORIDE	5	AK	334	2a 63ca
64	JERSEY	7/8	AK	335	3a 04ca
65	VENISE	6	AK	336	2a 52ca
66	JERSEY	7/8	AK	337	3a 25ca
67	VENISE	6	AK	338	3a 19ca
68	JERSEY	7/8	AK	339	3a 23ca
69	MARBELLA	6	AK	340	3a 29ca
70	JERSEY	7/8	AK	341	3a 48ca
71	FLORIDE	5	AK	342	3a 15ca
72	JERSEY	7/8	AK	343	3a 23ca
73	VENISE	6	AK	344	2a 84ca
74	FLORIDE	5	AK	345	3a 14ca
75	MOGADOR	6/7	AK	346	4a 10ca
76	FLORIDE	5	AK	410	2a 94ca
77	MARBELLA	6	AK	411	2a 93ca
78	FLORIDE	5	AK	412	2a 73ca
79	FLORIDE	5	AK	413	2a 53ca
80	VENISE	6	AK	414	2a 60ca
81	MARBELLA	6	AK	415	2a 71ca
82	MEXICO	6	AK	416	2a 47ca
83	CAPRI	5	AK	417	2a 73ca
84	MEXICO	6	AK	418	2a 65ca
85	CAPRI	5	AK	419	3a 00ca
86	MEXICO	6	AK	347	2a 81ca
87	CAPRI	5	AK	348	2a 48ca
88	MARBELLA	6	AK	349	2a 95ca
89	CAPRI	5	AK	350	3a 17ca
90	MARBELLA	6	AK	351	3a 20ca
91	MEXICO	6	AK	352	2a 19ca
92	CAPRI	5	AK	353	2a 88ca
93	MEXICO	6	AK	354	2a 61ca
94	CAPRI	5	AK	355	2a 55ca
95	MOGADOR	6/7	AK	356	3a 06ca

96	MEXICO	6	AK	357	2a 59ca
97	MOGADOR	6/7	AK	358	2a 90ca
98	CAPRI	5	AK	359	2a 52ca
99	MEXICO	6	AK	360	2a 39ca
100	FLORIDE	5	AK	361	2a 51ca
101	JERSEY	7/8	AK	362	3a 00ca
102	VENISE	6	AK	363	2a 57ca
103	JERSEY	7/8	AK	364	2a 85ca
104	MARBELLA	6	AK	365	2a 71ca
105	FLORIDE	5	AK	366	2a 60ca
106	VENISE	6	AK	367	2a 67ca
107	FLORIDE	5	AK	368	2a 01ca
108	VENISE	6	AK	369	2a 80ca
109	FLORIDE	5	AK	370	2a 83ca
110	CAPRI	5	AK	371	3a 58ca
111	MEXICO	6	AK	372	3a 16ca
112	MARBELLA	6	AK	373	2a 97ca
113	VENISE	6	AK	374	2a 58ca
114	CAPRI	5	AK	375	2a 64ca
115	FLORIDE	5	AK	420	2a 74ca
116	MARBELLA	6	AK	421	2a 60ca
117	FLORIDE	5	AK	422	2a 41ca
118	FLORIDE	5	AK	423	2a 20ca
119	VENISE	6	AK	424	2a 29ca
120	MOGADOR	6/7	AK	425	3a 44ca
121	CAPRI	5	AK	426	2a 66ca
122	MEXICO	6	AK	427	2a 64ca
123	MARBELLA	6	AK	428	2a 87ca
124	MOGADOR	6/7	AK	429	2a 98ca
125	CAPRI	5	AK	430	2a 67ca
126	MEXICO	6	AK	431	2a 57ca
127	CAPRI	5	AK	432	2a 89ca
128	MOGADOR	6/7	AK	433	2a 43ca
129	MOGADOR	6/7	AK	434	2a 85ca
130	MEXICO	6	AK	435	2a 33ca
131	CAPRI	5	AK	436	2a 29ca
132	MEXICO	6	AK	437	2a 22ca
133	CAPRI	5	AK	438	2a 32ca
134	MOGADOR	6/7	AK	4.39	2a 74ca
135	MEXICO	6	AK	440	3a 34ca
136	MARBELLA	6	AK	441	4a 02ca

137	CAPRI	5	AK	442	3a 13ca
138	MOGADOR	6/7	AK	443	2a 64ca
139	CAPRI	5	AK	444	2a 21ca
140	CAPRI	5	AK	445	2a 20ca
141	MOGADOR	6/7	AK	446	3a 05ca
142	MONACO	6	AK	447	2a 99ca
143	CHANTILLY	6/7	AK	448	2a 61ca
144	NEUILLY	7	AK	449	3a 07ca
145	CHANTILLY	6/7	AK	450	2a 78ca
146	NEUILLY	7	AK	451	3a 00ca
147	DEAUVILLE	7/8	AK	452	3a 26ca
148	MEXICO	6	AK	453	2a 95ca
149	JERSEY	7/8	AK	454	3a 59ca
150	VENISE	6	AK	455	3a 35ca
151	MARBELLA	6	AK	456	4a 48ca
PHASE ULTÉRIEURE DE CONSTRUCTION				AK	395 1ha 30a 55ca
PHASE ULTÉRIEURE DE CONSTRUCTION				AK	471 1ha 36a 60ca

2°) Les parties communes figurent sous teinte jaune sur le plan parcellaire sus-énoncé.

Le tableau ci-après définit leurs références cadastrales, contenance et nature.

Cadastre		Contenance	Nature	Teinte
Section	Numéro			
AK	376	28ca	Espace Commun	Jaune
AK	377	42ca	Parking	"
AK	378	34ca	Parking	"
AK	379	29ca	Parking	"
AK	380	15ca	Parking	"
AK	381	38ca	Parking	"
AK	382	22ca	Parking	"
AK	383	39ca	Parking	"
AK	384	28ca	Parking	"
AK	385	1a 39ca	Sente Piéton	"
AK	386	6a 06ca	Sente Piéton	"
AK	387	38ca	Voie Pompier	"
AK	388	1a 14ca	Voie Pompier	"
AK	389	6a 10ca	Voie Tertiaire	"
AK	390	7a 46ca	Voie Tertiaire	"
AK	391	7a 58ca	Voie Tertiaire	"
AK	392	8a 62ca	Voie Tertiaire	"
AK	393	8a 83ca	Voie Tertiaire	"
AK	394	5a 72ca	Voie Tertiaire	"

AK	457	34ca	Espace Commun	"	
AK	458	56ca	Espace Commun	"	
AK	459	11ca	Parking	"	
AK	460	49ca	Parking	"	
AK	461	44ca	Parking	"	
AK	462	11ca	Parking	"	
AK	463	67ca	Sente Piéton	"	
AK	464	06ca	Sente Piéton	"	
AK	465	08ca	Sente Piéton	"	
AK	466	49ca	Sente Piéton	"	
AK	467	3a 64ca	Voie Tertiaire	"	
AK	468	4a 04ca	Voie Tertiaire	"	
AK	469	3a 97ca	Voie Tertiaire	"	
AK	470	3a 15ca	Voie Tertiaire	"	
AK	472	09ca	Transformateur	"	
AK	473	76a 97ca	Voie Secondaire	"	

Ces parcelles sont destinées à recevoir les voiries principales et secondaires, les espaces verts, les chemins piétons et les parkings visiteurs.

Elles sont appelées à être transférées pour devenir la propriété de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE "LE HAMEAU DE LA CLAIRIÈRE" régissant l'ensemble immobilier.

3°) Il est en outre précisé que le programme de construction n'est donné qu'à titre purement indicatif. Le comparant rappelle en effet, que la Société se réserve le droit d'apporter aux lots invendus toutes modifications, sans avoir de ce fait à obtenir un accord quelconque des propriétaires des lots vendus.

Tout acquéreur d'un ou plusieurs lots ne pourra éléver aucune réclamation au sujet des voies projetées ou existantes, en raison de leur position ou de leur profil.

Article neuvième –

Modification et extension éventuelle du périmètre du présent Cahier des Charges

1°) La Société a la faculté, aussi longtemps que la construction de l'ensemble immobilier et l'aménagement du Quartier ne sont pas terminés et dans un délai de cinq ans après cette terminaison, de modifier l'implantation des voies secondaires ou particulières et espaces verts qui seront créés pour le Service du Quartier. Elle pourra en outre, dans le même délai, modifier par voie d'extension, les surfaces des parcelles ci-dessus visées, destinées aux espaces verts et autres et incorporer dans le périmètre du Cahier des Charges, de nouvelles parcelles à destination autre que de terrains à bâtir.

2°) Cette modification s'opérera par voie de déclarations reçues par acte authentique, sur la comparution du représentant légal de la Société et sans le concours de l'Association Syndicale Libre du Quartier dont il sera parlé ci-après.

Cette modification ainsi réalisée, sera opposable à tous propriétaires et occupants et à ladite Association Syndicale à partir du moment où la déclaration ci-dessus aura été publiée au bureau des hypothèques et où la Société en aura fait part à l'Association Syndicale Libre.

Article dixième – Distraction de certaines parcelles de l'assiette foncière.

Seront éventuellement distraits de l'assiette foncière du présent Cahier des Charges :

1°) Si leur classement dans la voirie communale est accepté, les voies secondaires qui seront créées pour la desserte du Quartier.

2°) Par suite de leur cession aux collectivités publiques ou organismes intéressés, les parcelles dont la cession aux collectivités ou organismes intéressés est ou sera imposée par l'autorité compétente ou conviendra à la Société et auxdites collectivités ou organismes intéressés.

Cette distraction aura lieu d'office et sans formalité ni autorisation des propriétaires ou de l'Association Syndicale Libre du Quartier, par le seul fait du classement.

La Société en informera l'Association Syndicale Libre du Quartier.

Article onzième – Dépendance et autonomie du présent Cahier des Charges.

1°) Ainsi qu'il a été dit en l'article premier, le Quartier de "HAMEAU DE LA CLAIRIÈRE" est compris dans CHEVRY 2 et en conséquence, tous les terrains et fonds le constituant sont soumis aux règles générales des cahiers des charges de CHEVRY 2.

Ainsi que le présent Cahier des Charges se trouve sous la dépendance des cahiers des charges de CHEVRY 2 dont les dispositions s'appliquent nonobstant toutes stipulations du présent Cahier des Charges qui pourraient apparaître éventuellement contraires.

2°) En revanche, le présent Cahier des Charges en ce qu'il contient des stipulations complémentaires ou supplémentaires non contraires est autonome par rapport aux cahiers des charges sus-énoncés.

Article douzième – Effet du présent Cahier des Charges.

1°) Le présent Cahier des Charges est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie, des immeubles de la zone territoriale soumise audit Cahier des Charges.

2°) À cette fin, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des biens immobiliers situés dans la zone soumise au présent Cahier des Charges, par reproduction in extenso ou tout au moins par référence à un acte déposé chez un notaire, qu'il s'agisse d'une première vente ou de revente ou de locations successives, l'omission de cette formalité engage la responsabilité de l'intéressé.

CHAPITRE DEUXIÈME

DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX CONSTRUCTIONS AUX CLÔTURES ET AUX ESPACES NON CONSTRuits

Article treizième – Opérations de construction

1°) La Société construit et vend les immeubles ou biens et droits immobiliers constituant le groupe d'habitations, conformément aux plans et spécifications ayant fait l'objet d'un permis de construire ou de tous modificatifs à ce permis et aux plans et spécifications annexés aux actes de vente en l'État Futur d'Achèvement et les livre à ses acquéreurs, après achèvement des ouvrages.

2°) La Société est seule juge, sauf à respecter à l'égard de chaque acquéreur les plans et spécifications contractuels de la vente, de l'aspect extérieur des maisons, de la nature de leurs matériaux et de leurs couleurs et crée par conséquent, l'harmonie du Quartier le cas échéant, dans la diversité.

Article quatorzième – Rappel des règles permanentes générales afférentes aux constructions. Aux clôtures et aux espaces non construits.

Toutes les dispositions du chapitre troisième du Cahier des Charges de CHEVRY 2 sont applicables au Quartier et deviennent ainsi des règles propres du présent Cahier des Charges.

L'Association Syndicale Libre du Quartier dont il sera parlé ci-après, exercera concurremment et seule, s'il lui convient, avec l'Association Syndicale Libre de CHEVRY 2, les pouvoirs de contrôle et, le cas échéant, de contrainte en cas d'infraction.

Article quinzième – Service d'Architecture.

Il est rappelé que le Cahier des Charges de CHEVRY 2, a institué un Service d'Architecture et définit sa mission.

Il est précisé que le présent Cahier des Charges n'institue aucun service de même nature à l'échelon du Quartier sur la considération que l'harmonie de l'ensemble de CHEVRY 2 est un objectif qui serait Irréalisable si des services d'architecture particuliers étaient institués, quartier par quartier.

Il est stipulé qu'une telle institution pourrait être valablement faite, mais par une décision prise à l'unanimité des propriétaires du Quartier, sans le consentement écrit et préalable du Syndicat de l'Association Syndicale Libre de CHEVRY 2.

Article quinzième bis - Servitudes particulières

1°) Talus extérieurs

Certains lots du Quartier du HAMEAU DE LA CLAIRIÈRE seront bordés, en bout de parcelle, par un talus protégeant des nuisances phoniques, réalisé sur le domaine public.

Chacun des lots bénéficiera de la jouissance PRÉCAIRE et gratuite de la partie

intérieure du talus au droit de sa parcelle et ne pourra être limité du terrain voisin que par des haies végétales, clôtures ou murets dont la hauteur ne pourra dépasser quatre-vingts centimètres.

En contrepartie, chaque propriétaire maintiendra engazonnée et entretiendra la partie intérieure du talus dont il a la jouissance.

Le talus bordant la future V6 sera surmonté d'une clôture en bois.

Afin de préserver l'harmonie du Quartier, l'entretien des deux faces de cette clôture sera assuré par l'Association Syndicale Libre du Quartier HAMEAU DE LA CLAIRIÈRE.

2°) Servitudes de passages

Au Nord-Est de l'ensemble immobilier objet du présent Cahier des Charges, un bassin de retenue d'eau sera réalisé sur l'emprise communale.

En conséquence, les voies de circulation secondaires et tertiaires et les sentiers piétonniers de l'ensemble immobilier seront grevés d'une servitude de passage public au profit de la Ville de GIF-SUR-YVETTE, pour permettre l'accès des ouvriers, techniciens et ingénieurs chargés des travaux de maintenance de ce bassin.

3°) Entretien des espaces verts entourant le bassin de retenue d'eau :

Le bassin de retenue dont il est question ci-dessus sera entouré de plantations et d'espaces verts dont l'entretien sera à la charge de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU HAMEAU DE LA CLAIRIÈRE, à moins que la Commune de GIF-SUR-YVETTE ne décide de prendre cet entretien à sa charge.

4°) Écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales s'évacueront suivant la pente naturelle du terrain. Les points bas recevront une grille avaloir raccordée au réseau.

De ce fait, le ruissellement des eaux de pluie d'un fonds constituera une servitude résultant de la situation naturelle des lieux et s'imposera comme telle à chaque acquéreur.

En conséquence, il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun, de recevoir les eaux provenant du fonds supérieur. Tout propriétaire d'un lot ne pourra donc ni modifier sensiblement les noues réalisées sur les parcelles, ni les obturer, ni les déplacer, sans avoir exécuté des travaux de substitution conduisant à un résultat au moins aussi satisfaisant et après accord de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU QUARTIER LE HAMEAU DE LA CLAIRIÈRE.

CHAPITRE TROISIÈME

DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX ÉQUIPEMENTS COMMUNS

Article seizième – Énumération des Équipements

1°) Ne seront pas ici énumérés ceux des équipements communs de CHEVRY 2, décrits dans le Cahier des Charges de l'ensemble immobilier et qui, quoique susceptibles de profiter à tous les propriétaires de CHEVRY 2, ne sont ni transférables en propriété à l'Association Syndicale particulière de Quartier, ni mis à la charge quant à leur entretien, des propriétaires

du quartier.

Corrélativement, il sera fait état ci-après des équipements transférables à ladite Association ou dont l'entretien est à la charge des propriétaires du quartier.

Ne sont pas davantage énumérés ici les équipements d'infrastructure (eau, électricité, assainissement) dont le statut est fixé par le Cahier des Charges de CHEVRY 2 et ne comporte aucune dérogation pour le quartier considéré.

2°) Les équipements communs sont :

- l'éclairage public ;
- les postes de transformation E.D.F. ;
- les réseaux de télécommunication ;
- les espaces verts ;
- les réseaux d'eau potable ;
- les voies secondaires, tertiaires et particulières (chemins piétons).

Article dix-septième –
Propriété et charges d'entretien des équipements du quartier.

1°) Éclairage

La Société crée les installations d'éclairage public nécessaires et installe les postes de transformation E.D.F.

La propriété desdites installations suit celle des voies.

Les propriétaires du Quartier en assument la charge de l'entretien et de la consommation.

2°) Voies

Le périmètre du Quartier comprend des voies dites de circulation secondaire et particulière (chemins piétons).

La propriété de ces voies est transférée par la Société à l'Association Syndicale Libre de Quartier ci-après créée lors de son achèvement.

L'entretien en est alors assumé par l'Association Syndicale Libre du quartier.

3°) Télécommunication

a) Téléphone

Les propriétaires n'assument aucune charge à cet égard.

b) Télévision et modulation de fréquence

Les propriétaires assument la charge des réseaux de distribution établie dans le périmètre du Quartier, en ce compris la partie de ces réseaux qui seraient établis dans les voies dont la propriété serait transférée à l'Association Syndicale Libre de CHEVRY 2.

Les propriétaires en assument l'entretien, même s'ils ne se font pas raccorder au réseau.

Il est précisé que le Cahier des Charges de CHEVRY 2, interdit l'installation d'antenne

particulière sur les toitures ou les murs.

4°) Espaces verts

La Société aménage des espaces verts à usage de tous les propriétaires.

Elle en transfert la propriété à l'Association Syndicale du Quartier après son achèvement.

CHAPITRE QUATRIÈME

DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX CHARGES

Article dix-huitième – Énumération des charges

1°) Les charges assumées par tous les propriétaires du quartier sont constituées :

a) Par les contributions aux dépenses de CHEVRY 2, mises à la charge de l'Association Syndicale créée aux termes des présentes par le Cahier des Charges de CHEVRY 2.

b) Par les dépenses afférentes à la propriété et à la jouissance des équipements transférés à l'Association Syndicale créée aux termes des présentes, ou à l'entretien de certains autres équipements ainsi qu'il a été dit au chapitre précédent, et notamment par les dépenses afférentes aux espaces énumérés à l'article 15bis qui précède.

c) Le cas échéant, par les dépenses afférentes aux éléments d'équipements nouveaux dont la création serait décidée par l'Association Syndicale Libre du Quartier.

d) Par les frais de fonctionnement de ladite Association.

Article dix-neuvième – Répartition des charges

1°) La répartition des charges se fait entre tous les propriétaires, suivant les règles qui vont être énoncées.

2°) Par propriétaire, pour l'application du principe ci-dessus, on entend :

a) Toute Association Syndicale particulière créée dans l'ensemble immobilier pour grouper les propriétaires d'un Quartier à partir du moment où elle est régulièrement constituée entre deux propriétaires au moins, dont le cas échéant, la Société.

b) Chaque propriétaire d'une parcelle bâtie ou non bâtie, ne dépendant pas d'un Syndicat de copropriété, y compris la Société, pour les parcelles non vendues par elle.

c) Le cas échéant, tout syndicat de copropriété qui serait constitué entre les propriétaires d'une telle parcelle.

3°) Chacun des propriétaires, au sens défini en 2°) et sans préjudice de la substitution visée au 3°), contribue aux charges de chaque exercice dans la proportion du nombre de points qui lui est affecté, tant pour son terrain que pour ses constructions, conformément aux règles qui seront ci-après établies.

4°) Il est affecté à chaque propriétaire :

a) Au titre des "Points-Terrain" autant de points que la surface de la parcelle comporte de mètres carrés, étant à cet égard précisé qu'il est pris en considération la surface ci-dessus

indiquée dans le tableau de la division, nonobstant toute différence susceptible d'apparaître après bornage définitif.

b) Après achèvement de la construction au titre des "points-constructions", autant de fois cinq points que la construction comporte de mètres carrés de surface développée hors œuvre (avec arrondissement après multiplication au nombre de mètre carré inférieur).

Ladite surface s'entend :

- balcons et terrasses non compris ;
- loggias dans l'œuvre, sous-sol et garage compris ;
- combles aménagés ou aménageables compris mais retenus pour leurs surfaces comportant une hauteur sous plafond de cent quatre-vingts centimètres.

L'achèvement s'entend au sens de l'article premier du Décret 67-1166 du 22 décembre 1967.

5°) Pendant la période de construction du Quartier, le nombre de points est calculé trois fois par an, soit les 1^{er} janvier, 1^{er} mai et 1^{er} septembre de chaque année.

La somme des charges de l'exercice est divisée en trois fractions égales et chaque fraction est répartie entre les propriétaires en fonction du nombre de points à eux affectés pour chaque quadrimestre.

Lorsque toutes les constructions du Quartier sont achevées, il n'y a plus lieu de procéder à la ventilation des dépenses de l'exercice qui sont alors réparties en fonction de la situation des points-terrain, et des points-construction au 1^{er} janvier, sans préjudice de la répartition entre les propriétaires cédants et cessionnaires en cas de mutation.

6°) Toute dépense qui est occasionnée par le fait ou la faute d'un propriétaire est mise à sa charge.

CHAPITRE CINQUIÈME

DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX SUBDIVISIONS ET RÉUNIONS DE PARCELLES

Article vingtième – Subdivision des parcelles

Toute subdivision de parcelle est interdite, même en suite de partage successoral, matrimonial ou social, sauf ce qui a été ci-dessus prévu pour ce qui concerne les subdivisions à réaliser par le comparant.

Article vingt-et-unième – Réunion de parcelles

La réunion de deux parcelles dans la même main est libre et peut être réalisée sans formalité ni autorisation.

La réunion toutefois, ne confère pas au propriétaire, la faculté de modifier l'aspect extérieur des maisons établies sur ces parcelles.

CHAPITRE SIXIÈME

DISPOSITIONS DIVERSES – SERVITUDES ET SUJÉTIONS

Article vingt-deuxième – Rappel

Le Cahier des Charges de CHEVRY 2 a institué diverses servitudes et sujétions.

Il est rappelé que ces dispositions générales s'appliquent au Quartier.

Les dispositions particulières suivantes sont en outre prises pour le Quartier et s'ajoutent aux dispositions générales.

Article vingt-troisième – Opérations de commercialisation de la Société

Pour permettre à la Société de commercialiser les constructions qu'elle édifiera dans l'ensemble Immobilier, celle-ci réserve, pendant tout le temps nécessaire, d'édifier dans la partie qu'elle choisira, des bureaux de vente, des bureaux administratifs, des halls d'accueil et des maisons ou appartements décorés ainsi que d'aménager leurs abords et de créer toutes installations sportives, telles que tennis.

Après achèvement de la commercialisation, la Société procède à toutes démolitions qu'elle juge opportunes ou conserve tout ou partie des constructions et installations et leur donne leur destination définitive.

Pendant la même durée, la Société est autorisée à apposer tous panneaux publicitaires destinés à l'information de la clientèle.

Article vingt-quatrième – Séchage du linge

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres ou dans les jardins individuels.

Article vingt-cinquième – Affichage

Toute publicité ou affichage sont interdits sous réserve des exceptions suivantes :

- a) Pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre.
- b) Pour les panneaux dits de chantier.

Article vingt-sixième - Bruits

L'usage discret des appareils de reproduction sonore est autorisé.

À partir de dix heures du soir, cet usage est absolument interdit hors des constructions.

Article vingt-septième – Servitudes imposées à chaque parcelle

En ce qui concerne les canalisations souterraines, chaque parcelle devra supporter le passage de celles-ci (eaux, égouts, électricité, gaz, éventuellement téléphone, etc.), qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds, ou au Quartier.

À ce sujet, l'entretien et les réparations et même le remplacement des canalisations d'assainissement des eaux pluviales et eaux usées passant dans les jardins privatifs, seront pris en charge par l'Association Syndicale, à moins qu'ils ne le soient par la Commune de Gif-Sur-Yvette.

Article vingt-huitième – Obligation de contracter une assurance

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie et recours des voisins, pour les bâtiments construits sur leur parcelle.

Article vingt-neuvième – Impôts

Les propriétaires acquéreurs paieront les impôts et contributions de toutes natures, afférents aux immeubles acquis par eux, à compter du jour de leur entrée en jouissance.

Article trentième – Remise des titres de propriété

La Société réalisatrice ne remettra aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété, mais, du seul fait des ventes qui leur seront consenties, les acquéreurs seront subrogés dans les droits de ladite Société pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais, tous extraits et expéditions d'acte concernant les parcelles par eux acquises.

Article trente-et-unième – Voies de circulation

Il est rappelé ici les dispositions de l'article quarante-et-unième du Cahier des Charges de l'Association Syndicale Libre de CHEVRY 2.

CHAPITRE SEPTIÈME

DISPOSITIONS AFFÉRENTES À LA FORCE OBLIGATOIRE DU PRÉSENT CAHIER DES CHARGES ET À SES MODIFICATIONS

Article trente-deuxième – Caractère des règles posées par le présent Cahier des Charges.

Les règles posées dans le présent Cahier des Charges sont des règles d'intérêt privé.

Leur respect est assuré par l'Association Syndicale Libre du Quartier, sans préjudice de l'action de l'Association Syndicale Libre de CHEVRY 2, pour le respect du Cahier des Charges de CHEVRY 2.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application à l'encontre du propriétaire défaillant.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée et allouer tous dommages-intérêts.

En aucun cas, la Société ne peut être mise en cause, si ce n'est en raison de sa qualité de propriétaire.

Article trente-troisième - Modification du présent Cahier des Charges

Les règles posées par le présent Cahier des Charges peuvent être modifiées, entre parties, par voie de décision de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale, suivant ce qui est précisé dans ses statuts. Toutefois, il est rappelé que la Société pourra apporter au programme certaines modifications ainsi qu'il a été dit aux articles 6, 8 et 9 du présent Cahier des Charges.

CHAPITRE HUITIÈME

DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASSOCIATION SYNDICALE

Article trente-quatrième – Obligation d'adhérer à l'Association Syndicale

Tout propriétaire d'une parcelle du groupe d'habitations fait obligatoirement partie de l'Association Syndicale Libre du Quartier des propriétaires, Association régie par les Lois des 21 Juin 1865, 22 décembre 1888, 15 décembre 1902 et les textes subséquents.

Article trente-cinquième – Objet de l'Association Syndicale

L'Association a pour objet de :

- a) veiller à l'application du présent Cahier des Charges et de statuer sur les éventuelles modifications de celui-ci ;
- b) s'approprier les éléments d'équipements communs ;
- c) gérer et d'entretenir les espaces, voies et ouvrages communs ;
- d) fixer le montant de la contribution des membres aux frais de gestion et d'entretien de ces ouvrages et voies communes et de la recouvrer.

Article trente-sixième – Statuts de l'Association

La formation, l'objet, la dénomination, le siège et la durée de l'Association Syndicale font l'objet de statuts établis en suite sous la deuxième partie du présent acte, conformément à la Loi précitée du 21 juin 1865.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les parcelles constituant l'assiette de l'ensemble immobilier objet du présent Cahier des Charges, appartiennent à la SCI LES HAUTS DE GIF ainsi qu'il a été dit à l'article trois ci-dessus.