

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE LA CYPRIERE

Règlement intérieur

Ce REGLEMENT INTERIEUR remplace le « Règlement du lotissement » du 27 janvier 1986, ainsi que le « Cahier des charges du lotissement » du 10 avril 1986 et tient compte des réglementations de la commune de BOUC BEL AIR, à la suite de la cession des voiries et des réseaux divers à la Mairie, ainsi que du Code de l'Urbanisme et du Code civil.

Article premier – Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Des divers modes d'utilisation visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme.
- Des dépôts et entrepôts.
- Le camping et le caravanning.
- Le stationnement groupé ou isolé des caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières.
- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.1 du Code de l'Urbanisme exceptés les aires de jeux, les aires de stationnement ouvertes au public, les affouillements et exhaussements du sol nécessaires pour les constructions autorisées dans la zone.
- La construction d'un bâtiment comportant plusieurs logements sur un même lot, excepté le lot N°15 réservé à la construction de 17 logements sociaux.

Article 2 – Occupation et utilisation des sols autorisés

Le lotissement étant à usage d'habitation principalement, seuls sont autorisés :

- Sur les lots 1 à 14 et 16 à 108, les constructions, soit à usage d'habitation, soit à usage professionnel libérale uniquement.
- Sur le lot 15, une opération comportant 17 logements individuels destinés à l'habitation principale sous forme de permis de construire groupé exclusivement.
- Chaque lot comporte un seul logement ou un seul local professionnel ou mixte.

Article 3 – Aspect extérieur des constructions

3.1 – Les constructions édifiées sur les lots doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels, ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

3.2. – La hauteur des constructions mesurée du sol naturel (ou excavée s'il n'est pas remblayé) à l'écot du toit ne pourra excéder 10 m.

3.3. – Dans l'intérêt de tous les acquéreurs du lotissement, chaque parcelle devra être soigneusement entretenue.

Article 4 – Mitoyenneté

4.1. – Chaque propriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen ou appuyer une construction sur ce mur (article 657 du Code Civil) à condition de ne pas gêner le voisin. L'accord de ce dernier doit être obtenu.

4.2. – L'article 671 du Code Civil prévoit que les arbres, arbrisseaux et arbustes doivent être :

- Plantés à deux mètres de la ligne séparatrice des deux terrains, s'ils doivent dépasser deux mètres de hauteur.
- Plantés à cinquante centimètres de la ligne séparatrice des deux terrains, s'ils ne dépassent pas deux mètres.

La distance se calcule du centre de l'arbre à la ligne séparatrice des terrains.

Pour les arbres, arbustes plantés en espalier de chaque côté du mur, il n'y a aucune distance à observer si la plantation ne dépasse pas la crête du mur.

4.3. – Les arbres existants – ligne de cyprès – au moment de la création du lotissement, se trouvant dans les espaces privatifs, sont la propriété des propriétaires. N'étant pas cadastrés, les propriétaires peuvent en faire ce qu'ils désirent. Toutefois, ils doivent être régulièrement entretenus à la hauteur minimum de cinq mètres et maximum de sept mètres.

Pour ces arbres, existants au moment des constructions, l'article 4.2. ne s'applique pas.

4.4. – Les arbres existants – ligne de cyprès – au moment de la création du lotissement, se trouvant dans les espaces communs, sont la propriété de la copropriété. Ils ne peuvent en aucun cas être coupés ou élagués par qui que ce soit sans un accord écrit préalable du Syndic de la copropriété. Tout contrevenant se verrait dans l'obligation de réparer le préjudice causé à ses frais, et pourrait encourir des poursuites judiciaires.

L'entretien de ces arbres est à la charge de la copropriété et les frais d'entretien sont votés chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires.

4.5. – Si la séparation, constituée d'une haie ou d'arbres, entre deux copropriétaires est une clôture :

- La hauteur de la clôture est fixée (article 663 du code civil) à une hauteur maximum de vingt-deux décimètres (2,20 m), que la haie soit mitoyenne ou plantée chez un des deux copropriétaires.
- Les produits de la haie mitoyenne appartiennent aux propriétaires par moitié (article 669 du Code Civil). *Le Copropriétaire d'une haie mitoyenne peut la détruire jusqu'à la limite de sa propriété, à charge pour lui de construire un mur sur cette limite (article 668 al.2 du Code Civil).*
- Les fruits des arbres mitoyens sont recueillis à frais communs et partagés aussi par moitié, soit s'ils tombent naturellement, soit que la chute en ait été provoquée, soit qu'ils aient été cueillis.
- Dans le cas d'arbres non mitoyens, les fruits tombés des branches qui avancent sur la propriété du voisin lui appartiennent. Toutefois, ce voisin peut exiger que les branches qui avancent sur sa propriété soient coupées.

4.6. – Si la séparation entre deux copropriétaires est une clôture :

- Tout propriétaire ne peut contraindre le propriétaire du terrain voisin à construire une clôture mitoyenne. Toutefois le propriétaire qui désire construire une clôture a le droit d'en élever une du côté de son terrain, en vertu de l'article 647 du Code Civil qui stipule sur « tout propriétaire peut clore son héritage », à condition de respecter les éventuelles servitude de passage, le plan d'occupation du sol, ou les usages en vigueur.

- Qu'elle soit mitoyenne ou construite chez un des copropriétaire, la hauteur de la clôture est fixée dans une fourchette entre 1,80 m et 2,20 m suivant les règlements particuliers ou les usages constants et reconnus et, à défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins ne pourra dépasser ces vingt deux décimètres (2,20m).
- La clôture mitoyenne doit être entretenue à frais communs, mais le voisin peut se soustraire à cette obligation en renonçant à la mitoyenneté (article 667 du code civil)
- La clôture construite sur son terrain par un copropriétaire doit être crépies ou peinte par celui-ci des deux côtés. La couleur de ce crépis ou de la peinture de la partie du mur donnant chez le voisin, doit être acceptée par ce voisin. L'entretien de cette clôture est à la charge de celui qui en fait la construction.

4.7. – Lorsqu'un mur menace ruine et compromet la sécurité du voisinage ou des passants, son propriétaire doit procéder à sa réparation ou à sa démolition.

Article 5 – Vues sur le voisinage

5.1. – On ne peut faire pratiquer aucune fenêtre ou ouverture dans un mur mitoyen, qu'il soit un mur de séparation ou le mur de la construction, sans le consentement du voisin (article 675 du Code Civil). Par contre, si le mur n'est pas mitoyen, son propriétaire peut y pratiquer des « jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormants » (translucides et ne permettant pas la vue des deux côtés) (articles 676 et 677 du Code Civil).

5.2. – Pour avoir des vues droites, fenêtres, balcons ou saillis sur la propriété de son voisin, il faut respecter 19 décimètres (1,90 m) de distance entre le mur où on les pratique et ladite propriété (article 678 du Code Civil). Pour les vues par côté ou obliques sur la propriété du voisin, il faut 6 décimètres (0,60 m) de distance (article 679 du Code Civil).

Les distances se comptent depuis le mur extérieur ou, s'il y a balcons ou saillis, depuis leur ligne extérieure, jusqu'à la ligne de séparation des propriétés.

Article 6 – Eau de pluie

6.1. – Les eaux de pluie s'écoulant du toit d'une maison doivent se déverser sur le terrain du propriétaire ou sur la voie publique, mais en aucun cas sur le terrain du voisin (article 681 du Code Civil).

6.2. – Par contre l'eau de pluie provenant du terrain d'un propriétaire peut s'écouler sur le terrain voisin si ce dernier est situé à un niveau inférieur. Elle ne peut s'écouler que de façon naturelle, suivre la configuration des terrains en pente et ne doit pas être déviée par des travaux pour se déverser chez le voisin.

Article 7 – Les espaces verts

Les espaces verts sont la propriété de la copropriété et sont entretenus par celle-ci.

7.1 – Chaque année l'Assemblée Générale des Copropriétaires vote un budget pour l'entretien des espaces verts (tonte, coupe des arbres, entretien des pelouses ...).

7.2. Il est formellement interdit de couper un arbre ou de faire des travaux ou des dépôts dans ces espaces verts sans l'accord préalable et écrit du Syndic. En cas de détérioration de ces espaces verts les frais de remise en état seront imputés au copropriétaire indélicat.

7.3. – Il est formellement interdit d'utiliser les espaces verts comme dépotoir. Le Conseil Syndical exigera le retrait des objets déposés par le propriétaire indélicat. En cas de refus, il effectuera ce retrait à la charge du propriétaire.

7.4. – Ces espaces verts sont à la disposition des copropriétaires et de leur famille. C'est dans ces espaces que les enfants devront jouer et non dans les rues et placettes du lotissement. Les familles veilleront à que ces espaces restent propres. Des corbeilles sont à leur disposition pour recevoir les ordures et détritiques divers.

Article 8 – Stationnement

8.1. – Les 22 mars et 2 juin 1997 a été signé entre l'Association Syndicale Libre de La Cyprière et la Mairie de Bouc Bel Air, l'acte de cession gratuite des voiries et réseaux divers à la commune de Bouc Bel Air. En conséquence de quoi, ces voiries sont devenues des voies municipales. Le règlement aux conditions de stationnement de la commune s'applique aux voies du lotissement de La Cyprière.

8.2. – Chaque copropriété doit posséder un espace de stationnement privatif, en plus du garage, sur son terrain. Pour le lot N°15, comportant 17 logements, il devra exister un espace de stationnement privatif en plus du garage pour chaque logement. Ces espaces privés doivent être libres d'accès pour les propriétaires et non clos.

8.3. – Sur les voiries, des places de stationnement sont réservées. Elles sont marquées au sol. Les véhicules devront obligatoirement stationner sur ces places réservées.

8.4. – Exceptionnellement, les véhicules pourront stationner sur les trottoirs, à condition de ne pas gêner la circulation, de laisser un espace libre pour le passage des piétons et pour le passage des poussettes et des landaus.

8.5. – Dans les voiries où il n'y a pas de trottoir, le stationnement sur la voie publique est formellement interdite sous peine d'amendes et de transport du véhicule à la fourrière.

Article 9 – Circulation et bruits de véhicule

9.1. – Bien que les voies du lotissement soient des voies publiques, la vitesse est limitée à 30 km/h dans tout le lotissement. Le respect des règles de circulations et du code de la route s'applique.

9.2. – Les véhicules automobiles et les deux roues ne doivent pas émettre des bruits susceptibles de causer une gêne pour les riverains, propriétaires du lotissement. Les moteurs doivent être munis d'un dispositif d'échappement silencieux, en bon état de fonctionnement (article R.318-3 du Code de la route).

Article 10 – Bruits de voisinage

Les bruits de voisinage sont liés au comportement de chacun des copropriétaires, aux objets, appareillages ou outils qui sont utilisés, ainsi qu'aux animaux dont ils ont la garde.

10.1. – Les propriétaires doivent vérifier que les installations électriques ne gênent pas les voisins. Il s'agit essentiellement des appareillages de climatisation, de chauffage, aux installations des piscines, aux ventilations mécaniques et aux appareils ménagers qui doivent répondre aux normes acoustiques réglementaires.

10.2. – Les instruments de musique (piano, batterie...) et les appareils sonores et audiovisuels doivent être utilisés raisonnablement et à des heures acceptables de la journée.

10.3. – Les tondeuses à gazon et autres appareils bruyants de jardin ne doivent pas être utilisés :

- Dans la semaine avant 10H du matin et le soir après 19H.
- Le samedi avant 10H du matin, entre 12H et 15H et le soir après 19H.
- Le dimanche et les jours fériés avant 10H et les après midi après 12H.

Il faut penser à la tranquillité des voisins qui peuvent recevoir des amis, aux enfants de bas âge et aux personnes âgées qui doivent se reposer.

10.4. – Ne pas faire de bruits après 22H, sauf après accord du voisinage que vous devez par correction prévenir en cas de fête exceptionnelle.

10.5. – Gérer les nuisances sonores occasionnelles de façon courtoise avec les voisins, en particulier, dans l'utilisation des piscines.

10.6. – Ne pas laisser les chiens dont le propriétaire à la garde, aboyer de façon intempestive, portant atteinte à la tranquillité du voisinage.

Article 11 – Autres relations de voisinage

11.1. – Pour faire un feu de jardin, respecter les prescriptions des arrêtés municipaux en demandant une autorisation préalable à la mairie lorsqu'elle est nécessaire. Eviter de le faire, dans tous les cas, les jours où il y a du vent.

11.2. – L'utilisation des barbecues est tolérée sous réserve de ne pas gêner les voisins par les odeurs et la fumée.

Article 12 – Les animaux

12.1. – Si l'animal est susceptible de présenter un danger pour les voisins, prendre les mesures pour prévenir ce danger et éviter des accidents, en particulier, en le gardant dans un espace clos signalant le danger.

12.2. – Les propriétaires qui possèdent un chien dangereux doivent respecter la loi N°99-5 du 6 janvier 1999 (JO du 7 janvier) et l'arrêté du 21 avril 1999 (JO du 23 avril).

12.3. – Les chiens qui circulent dans le lotissement avec leur maître doivent être tenus en laisse.

12.4. – Les chiens et les chats errants, selon les arrêtés communaux, peuvent faire l'objet d'une saisie et d'une conduite à la fourrière.

Ce REGLEMENT INTERIEUR, voté et adapté en Assemblée Générale extraordinaire le 22 juin 2008 et applicable à partir du 1^{er} juillet 2008. Il devra être obligatoire annexé à tout acte de vente d'une maison du lotissement pour acceptation par le nouveau propriétaire.

Pour validation

Le président

Le vice Président

La secrétaire générale

Robert GARCIN

Marcel SARD

Josette MONTANELLI