

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement du HOUSSEAU.

1) ASSOCIATION SYNDICALE :

Il existe, entre les acquéreurs du lotissement, une Association Syndicale Autorisée (ASA) conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1 juillet 2004 et du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant réglementation d'administration publique.

Les dernières modifications des statuts de cette association ont été votés en Assemblée générale les 26 Mars 2009 et 3 Avril 2014, et enregistrés respectivement en Préfecture les 26 Mai 2009 et 18 Juin 2014.

Il est rappelé que tout acquéreur de lot s'engage, par le seul fait de son acquisition, à adhérer à ladite association.

La présente association a pour but de surveiller, de gérer, d'entretenir et faire tous actes reconnus nécessaires à la bonne tenue dudit lotissement.

Elle porte le nom d'Association Syndicale Autorisée des Propriétaires de la Résidence du HOUSSEAU.

Le présent règlement actualisé se substitue à celui en vigueur en mars 2019.

En cas de cession de propriété, le vendeur devra s'assurer que le présent règlement sera remis à l'acquéreur.

De même, tout propriétaire mettant en location son bien, devra s'assurer que son locataire est bien en possession du présent règlement.

Il est rappelé que les membres de l'Association Syndicale Autorisée des Propriétaires de la Résidence du HOUSSEAU ont voté, en Assemblée générale extraordinaire par consultation écrite en Février 2017, la modification du cahier des charges particulières du lotissement ; l'acte authentique rédigé et signé le 28 décembre 2017 chez Maître DEGAT-ASTCHGEN, notaire à Carquefou, a été publié au SPFE de Nantes 2, le 22 Janvier 2018. Ce document traite notamment du morcellement des parcelles et de leur déboisement.

2) REGLEMENTATION RELEVANT DE L'URBANISME

Les différents chapitres inclus dans le règlement précédant datant de 2008 sont supprimés, à savoir :

- L'implantation, l'aspect, et le volume des constructions
- Les questions relatives aux clôtures et portails, leur couleur
- La construction d'annexes

Il est rappelé qu'avant tout début des travaux, et pour ceux qui le nécessitent, une demande de permis de construire ou une déclaration préalable de travaux devra être déposée en mairie, conformément à l'article 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

3) ACTIVITES COMMERCIALES

Toute activité professionnelle ou commerciale destinée à recevoir du public est interdite, ou toute autre activité professionnelle générant des nuisances comme des nuisances sonores, le stationnement de véhicules sur la rue (employés, livraisons, etc).

4) PUBLICITE INTERDITE

Il est formellement interdit de faire ou laisser faire toutes sortes de publicité, soit par l'apposition de panneaux réclame ou de pancartes, soit par la confection de panneaux peints sur les placards ou murs latéraux des constructions, quelle que soit la dimension de ces panneaux : réclame, pancartes, affiches ou autres.

Toute convention qui pourrait être passée par un propriétaire avec une société de publicité sera nulle de plein droit, et toutes pancartes ou réclames quelconques devront être retirées ou détruites dans un délai de trois jours, après la mise en demeure qui sera faite par le Syndicat des Propriétaires.

5) JARDINS ET PLANTATIONS

Le plan de boisement et de déboisement, ainsi que le projet d'aménagement des terrains d'agrément, sera soumis avec la demande de permis de construire ou la déclaration préalable de travaux.

Cependant l'abattage des arbres règlementés sur la commune de CARQUEFOU et sur la métropole, doit être effectué dans le strict respect des autorisations accordées par les collectivités locales de tutelle, et le strict respect du cahier des charges particulières du lotissement.

6) ENTRETIEN DES PARCELLES ET DES PARTIES COMMUNES

Les constructions et les terrains devront être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect et la propreté de l'ensemble ne s'en trouvent pas altérés.

Il est formellement interdit de déposer toutes sortes de déchet auprès des containers prévus pour la collecte des matériaux à recycler.

La réglementation actuelle interdit le brûlage des ordures ménagères, auxquelles les déchets verts sont assimilés, à l'air libre (feu de jardin) et en incinérateur. Les déchets verts sont issus de la taille des haies et d'arbustes, d'égagement, les tontes de pelouses, les feuilles mortes et autres produits d'entretien des jardins. Aucune dérogation n'est possible lorsqu'il existe un système de déchetterie

Tout propriétaire qui ne ferait pas construire dans l'immédiat sera tenu d'entretenir et de maintenir en bon état de propreté le ou les lots lui appartenant.

Si, après une première mise en demeure par le Syndicat, les travaux n'étaient pas exécutés, le Président de l'association syndicale des copropriétaires aurait tout pouvoir pour faire procéder au nettoyage du ou des terrains et ce, aux frais du propriétaire.

Chaque propriétaire, pour sa part, dans le cadre de l'Association Syndicale, participera pécuniairement à l'entretien des parties communes de l'ensemble de la propriété et à tous les frais que le syndicat de l'ASA engage en son nom (dans le cadre de la réglementation régissant les ASA).

NB : cas des banquettes engazonnées publiques devant nos parcelles :

Nantes-Métropole rappelle que toute détérioration de ces banquettes par des véhicules d'entreprise intervenant pour travaux chez un résident, doit être réparée à ses frais par ledit résident sous peine d'en être obligé par les moyens légaux.

7) VIE COMMUNE :

L'espace régi par l'association syndicale des propriétaires du HOUSSEAU est un espace de convivialité où les règles de courtoisie doivent s'appliquer dans la plus grande exemplarité.

Les résidents doivent éviter les nuisances sonores, dans le cadre de la réglementation (*arrêté municipal N° 0675-2021-P du 26 novembre 2021*), mais aussi par respect du voisinage.

Les résidents du HOUSSEAU auront à cœur de respecter les règles de sécurité, en toutes circonstances et surtout au volant. La prévenance à l'égard de tout un chacun doit être de mise afin de veiller au bien-être de l'ensemble des résidents.

Les chiens doivent être promenés sous la stricte surveillance de leur maître, et tenus en laisse le plus souvent possible.

8) UTILISATION DES PARTIES COMMUNES :

L'usage des biens communs immobiliers et mobiliers est strictement réservé aux membres de l'Association syndicale autorisée des Propriétaires du Houseau et à leurs invités agissant sous leur seule responsabilité.

Les réglementations concernant l'utilisation des courts de tennis et de la salle de la maison associative sont décrites en annexes.

Les lieux ne sont pas gardiennés et sont accessibles par badge. Les jeunes mineurs demeurent sous la garde de leurs parents ou tuteurs.

Il est interdit de pêcher dans la mare sans autorisation. Son accès est interdit.

Le système de pompage d'eau dans la nappe phréatique est strictement réservé à l'ASA et aux deux résidents qui en ont, à l'époque, payé le forage.

L'Association décline toute responsabilité en cas de dommages matériels, corporels ou immatériels pouvant résulter directement ou indirectement de l'usage de ces biens. Avec l'accord du Syndicat, les biens appartenant à l'ASA, pourront mis à disposition des membres de l'Association ou de tiers.

ANNEXE 1 : Règlement afférent aux courts de tennis et espaces verts

1 Accès aux courts :

- L'accès aux courts est strictement réservé aux membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIÉTAIRES DU HOUSSEAU, à l'exception des joueurs des autres équipes, dans le cadre des rencontres de championnat et des tournois, ainsi que des personnes invitées, et des personnes non adhérentes prenant des cours particuliers en compagnie de membre de l'A.S.A. des propriétaires du HOUSSEAU.
- La licence F.F.T. est recommandée, elle comprend entre autres, une assurance en cas d'accident. A défaut toute personne accédant aux courts de Tennis doit être assurée pour cette activité et renonce à tous recours contre l'association syndicale des propriétaires du HOUSSEAU concernant les éventuels accidents pouvant intervenir de par sa présence sur les courts.
- Tout commerce est interdit à l'intérieur des courts de tennis, aux abords de ceux-ci et sur le parc de stationnement proche, à l'exception de celui découlant éventuellement de contrats passés par l'ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIÉTAIRES DU HOUSSEAU
- Les animaux domestiques sont interdits sur les espaces verts et courts de tennis véhicule.
- Les courts sont accessibles aux enfants mineurs sous la stricte responsabilité des parents.
- Le port de chaussures de sport est obligatoire pour accéder aux courts.
- Les téléphones portables doivent être sur position vibreur.
- Il est interdit de les positionner les vélos le long des murs de la maison, et en appui sur le grillage des courts ; un râtelier porte-vélos est disponible à l'entrée des espaces.

2 Comportement :

- Adopter une tenue correcte ainsi qu'une attitude courtoise sur l'ensemble du domaine.
- Stationner son véhicule sur le parking prévu à cet effet, face à l'ex-conciergerie.
- Respecter les horaires de jeu (heure d'arrivée et de départ du terrain).
- Un retard de 10 minutes est toléré de la part des joueurs. Au-delà de ce temps, le court est systématiquement remis à disposition.
- Il est interdit de déposer des détritrus sur les courts, tous les déchets ou objets usagés (bracelets en éponges...) devront être remportés.
- En cas de problème, merci de nous avertir rapidement, nous vous demandons d'être vigilant pour votre confort de jeu.
- L'ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIÉTAIRES DU HOUSSEAU décline toute responsabilité concernant les vols qui pourraient se produire dans ses locaux.
- Aucune dégradation ne sera tolérée tant sur les courts que sur les portes et grillages.
- Les jeux de ballons sont interdits sur les courts ainsi que le tennis volley et le tennis ballon.

3 Réservation des courts :

- Toute réservation devra être faite sur « balle jaune - housseau » via le blog de l'ASA, à l'aide d'un identifiant + mot de passe
- Les réservations sont faites pour une heure, et à la fin de l'heure le court redevient disponible.
- NB : l'identifiant + mot de passe permettant l'accès à « balle jaune – housseau » nécessite de le réclamer à l'administrateur du site via l'entité « mot de passe oublié ». Un contrôle d'appartenance à l'ASA sera effectué par ledit administrateur.

ANNEXE 2 : Règlement quant à l'utilisation de la salle des tennis

1 / Utilisation :

L'utilisation de la salle est réservée prioritairement pour les activités gérées par le Bureau de l'ASA, et pour les membres de l'ASA, et leur famille résidant sur place, uniquement à titre privé, pour des manifestations non commerciales (Exemple : réunions de famille, etc...) 'Il n'y aura pas d'utilisations multiples pour le WE.

2 / Engagement et Responsabilité :

Du fait de nos clauses d'assurances, la salle ne peut être mise à la disposition des locataires et seuls les propriétaires résidents peuvent la louer, et se doivent d'être présents pendant la durée de la location. La salle est accessible pour un effectif maximum de 39 personnes, sauf contraintes exceptionnelles acceptées par le président de l'ASA

La réservation sera obligatoirement faite par demande auprès du président de l'ASA puis inscription sur le site « balle-jaune-Housseau ».

Un contrat de location, présenté par un des membres du bureau, et rappelant entre autres les dispositions ci-avant, sera préalablement signé, et les clés seront remises, puis rendues, après signature d'un état des lieux rédigé de manière contradictoire par ledit membre du bureau. Le loueur s'engage à faire respecter le présent règlement, ainsi que celui lié à l'utilisation des courts de tennis.

Une copie d'assurance RC à jour sera réclamée à la signature du contrat de location

3 / Règles strictes à observer :

L'utilisateur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité du voisinage ne soit troublée en aucune manière, de son fait, ou de celui de ses invités et, en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service, notamment, ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les voisins.

L'utilisation ne sera possible que de 9 heures à 24 heures et tout bruit (musique, attroupement,) devra cesser à 22 heures.

La salle sera rendue propre et rangée

L'utilisateur devra s'assurer que le chauffage est éteint, ainsi que tout éclairage, extérieur ou intérieur

4 / Participation aux frais :

Une participation aux frais de l'entretien et de chauffage de la salle sera demandée, dont le montant sera promulgué chaque début d'année avec le budget de l'année en cours. Le règlement de cette participation se fera uniquement par chèque à l'ordre du Trésor Public. Un reçu sera délivré.

5 / Renseignements complémentaires dus au classement de la salle en ERP 5L

Pendant toute la durée de location de la salle, l'emprunteur devra conserver sur lui les noms et N° de téléphone de la personne lui ayant confié les clés

Cette personne lui aura obligatoirement signifié clairement les activités autorisées, les horaires, l'effectif autorisé, ainsi que la présence d'un registre de sécurité et de consignes, dont sécurité incendie, téléphones à appeler pour les secours, ainsi que les voies d'accès et issues de secours