

« SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE PRE SAINT GERMAIN »

CAHIER DES CHARGES ET DES STATUTS
ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE « LE CHAMP DOLLENT »



Etude de Maitre Gilles DURANT DES AULNOIS
Notaire à Paris
10 rue du Cirque

Mis à jour le 31/12/2020 avec toutes les modifications depuis 1972

PAR-DEVANT Maître Pierre CHAMPENOIS, Notaire à PARIS, soussigné, substituant Maître Gilles DURANT des AULNOIS, Notaire à PARIS, empêché.

A COMPARU

Monsieur Harold GOOTRAD, Administrateur de Sociétés, demeurant à PARIS (huitième arrondissement) 90, avenue des Champs Elysées,

Agissant en sa qualité de gérant de la Société à responsabilité limitée KAUFMAN and BROAD, au capital de cinquante mille francs, dont le siège est à PARIS (huitième arrondissement) 90, avenue des Champs Elysées, ladite Société prise elle-même en sa qualité de gérante unique de la «SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE PRÉ SAINT GERMAIN», Société Civile Particulière au capital de deux cent mille francs, dont le siège social est à SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL (Essonne) «Pré-Saint-Germain», constituée pour une durée de trente années aux termes de ses statuts établis suivant acte sous signatures privées en date à PARIS du vingt-cinq septembre mil neuf cent soixante-dix, dont l'un des originaux a été déposé au rang des minutes du Notaire soussigné, suivant acte reçu par lui, le treize octobre mil neuf cent soixante-dix.

Ladite Société régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, toutes lois modificatives et complémentaires et ses statuts, se prévaut des dispositions portant aménagements fiscaux en faveur de la construction et notamment de l'article 239 ter du Code Général des Impôts, ayant notamment pour objet :

- L'acquisition de terrains situés à SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL (Essonne) et éventuellement des bâtiments, qui y sont implantés.
- L'édification sur ces terrains d'immeubles neufs à usage principal d'habitation en maisons individuelles comme en bâtiments collectifs, ainsi que de tous équipements annexes tels que centre commercial, etc... la division des locaux qui composeront les constructions élevées sur ces terrains, conformément aux actes de copropriété qui seront établis ultérieurement, la vente de ces locaux, en cours de construction ou après achèvement, la gestion de ceux conservés.

La Société KAUFMAN and BROAD nommée auxdites fonctions de gérante pour une durée non limitée aux termes de l'article 28 des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 19 desdits statuts.

LEQUEL, préalablement à l'établissement du Cahier des Charges et des statuts de l'Association Syndicale, destinés à régir la première partie de l'ensemble immobilier que la «SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERS PRÉ-SAINT-GERMAIN» édifie actuellement sur des terrains sis à SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL (Essonne) dont elle est propriétaire, a exposé ce qui suit.

EXPOSE

I - La «SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE PRÉ-SAINT-GERMAIN» est propriétaire de terrains d'une superficie de cinq cent quatre-vingt-cinq mille cinq cent dix-huit mètres carrés situés sur la commune de SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL (Essonne), Chemin Départemental numéro 33, lieux-dits «Le Champ Dollent» et «Les Prés Hauts» ayant fait l'objet d'un arrêté de lotissement simplifié de Monsieur le Préfet de l'Essonne, en date du quatre novembre mil neuf cent soixante-dix.

Une ampliation de cet arrêté a été déposée au rang des minutes de Maître CROS, Notaire à CORBEIL, suivant acte reçu par lui le neuf mars mil neuf cent soixante et onze, publié au premier Bureau des Hypothèques de CORBEIL, le vingt-quatre juin mil neuf cent soixante et onze, volume 122, numéro 3.

II - Ces terrains se trouvent situés dans une zone d'aménagement concerté dénommée aux présentes : «Z.A.C.» créée sous la dénomination «Les Prés Saint-Germain» suivant arrêté de Monsieur le Préfet de l'Essonne numéro 70-4600 en date du dix-sept novembre mil neuf cent soixante-dix, en application des dispositions de l'article 16 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation, et modifié en ce qui concerne son périmètre, suivant arrêté numéro 71-1825 en date du vingt et un avril mil neuf cent soixante et onze.

En vue de la réalisation de son programme immobilier, la commune de SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL a confié par convention à la «SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERS PRÉ-SAINT-GERMAIN» l'aménagement et l'équipement de la

«Z.A.C.» et cette convention avec le plan d'aménagement de la zone d'aménagement concerté a été approuvée suivant arrêté de Monsieur le Préfet de l'Essonne, numéro 71-1826 en date du vingt et un avril mil neuf cent soixante et onze.

La «SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERS PRÉ-SAINT-GERMAIN» réalisera l'ensemble immobilier prévu en plusieurs phases

- la première dite «Le Champ Dollent» qui comprendra un ensemble immobilier de deux cent cinquante-six maisons individuelles avec jardin et des espaces verts, est délimitée par le plan parcellaire ci-annexé et sera régie par le présent Cahier des Charges.
- la ou les suivantes comprendra des logements créés en habitations basses, des équipements d'intérêt collectifs aux différents ensembles et fera également l'objet d'un statut propre.

La «SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERS PRÉ-SAINT-GERMAIN» se réserve de poursuivre son action sur des terrains voisins qu'elle est susceptible d'acquérir par la suite et les nouvelles zones qui seraient ainsi créées auront de même leurs charges et statuts particuliers.

Par suite, le nombre d'habitations pris en considération par l'arrêté de «Z.A.C.» actuellement en vigueur, pourra être diminué ou augmenté au gré de la «SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERS PRÉ-SAINT-GERMAIN».

Les éléments d'équipement tels que voies, réseaux d'alimentation et d'évacuation etc..., et les terrains d'usage collectif étant susceptibles d'être utilisés ou de servir à l'ensemble des habitants non seulement des premiers ensembles immobiliers qui constitueront la zone d'aménagement concerté actuelle mais des autres zones que la «SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE PRÉ-SAINT-GERMAIN» se réserve de réaliser sur le territoire de SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL ou communes limitrophes et réciproquement les éléments d'équipement communs qui seraient réalisés dans ces futures zones étant susceptibles d'être utilisés ou de servir aux habitants de la zone actuelle, une Association Syndicale Générale sera créée dès qu'un second ensemble immobilier dépendant de l'opération «Le Pré Saint-Germain» sera édifié.

La destination (particulière à un ensemble, à une zone ou à l'ensemble des zones) des éléments mobiliers ou immobiliers à usage collectif ne pouvant être connue avant l'achèvement des travaux, la «SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE PRÉ- SAINT-GERMAIN» transférera la propriété de ces éléments aux Associations particulières ou à l'Association Syndicale Générale que lorsqu'elle sera en mesure de déterminer leur destination définitive qui sera soit particulière à un ensemble, particulière à une zone, commune à plusieurs zones ou collective.

Les charges d'entretien seront par contre provisoirement réparties entre les utilisateurs nonobstant l'absence de transfert de propriété.

L'Association Syndicale dont les statuts seront établis en suite du présent Cahier des Charges, sera considérée comme l'Association particulière de l'ensemble immobilier dit «LE CHAMP DOLLENT» et de même que celles qui seront créées pour les diverses autres zones de construction réalisées par la «SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE PRÉ-SAINT-GERMAIN», elle aura une existence propre en ce qui concerne l'usage et la mise en œuvre des servitudes et règles d'intérêt général concernant la zone de construction dite «Le Champ Dollent» définie aux présentes. Elle devra obligatoirement faire partie de l'Association dite Générale qui réunira l'ensemble des associations particulières ou organisations différentes, tel que le syndicat de copropriétaires et qui aura notamment pour objet la propriété, la garde, la gestion et l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif à l'ensemble de toutes les associations particulières, ainsi que la prise en charge des questions d'intérêt collectif.

TITRE I

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE «LE CHAMP DOLLENT»

L'usage et la mise en œuvre des servitudes et règles d'intérêt général établies par le Cahier des Charges de « LE CHAMP DOLLENT » figurant en tête des présentes, seront assurés par une Association Syndicale Libre et régie par les dispositions de l'Ordonnance du 1^{er} juillet deux mille quatre et le décret du 3 mai deux mille six, des textes subséquents, ainsi que par tous textes d'application.

Les statuts de ladite Association Syndicale sont établis ci-après.

Article 1 - FORMATION

1 - Par le seul fait de leur acquisition, tous titulaires de droits de propriété, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur des lots de «LE CHAMP DOLLENT», ci-dessus désignés, seront de plein droit et obligatoirement membres de la présente Association Syndicale Libre.

Le périmètre du terrain contenant les lots dont les propriétaires sont regroupés dans la présente Association Syndicale est susceptible d'extension, moyennant l'approbation par l'Assemblée Générale statuant dans les formes prévues pour les modifications statutaires.

2 - La présente Association Syndicale existera à compter du jour où il y aura deux propriétaires divis de l'ensemble immobilier «LE CHAMP DOLLENT» ci-dessus désigné, ayants droit de la «SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE PRÉ-SAINT-GERMAIN».

3 - Le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 juin 1865 pour adhérer à la présente Association résultera exclusivement de l'acquisition, par toute personne physique ou morale, de toute fraction de la propriété immobilière ci-dessus désignée, cette fraction de propriété pouvant porter notamment tant sur un droit de pleine propriété que sur un droit de nue-propriété ou d'usufruit.

4 - Si une Société est propriétaire, ses organes de direction assurent sa représentation au sein de l'Association Syndicale.

5 - Tous titulaires successifs de droit de propriété ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur des lots de «LE CHAMP DOLLENT» devront se conformer aux obligations résultant du Cahier des Charges et des présents statuts de l'Association Syndicale.

TABLEAU DE DESIGNATION

A – 256 maisons individuelles

(Situées sur la commune de SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL en Essonne)

Numéros des lots	Type de maison	SITUATION		CADASTRE			
		Numéro	Avenue, Rue ou Square	Section	Numéro	Ares	Centiares
1	M	1	Avenue Paul Claudel	AC	1	7	87
2	L	3	Avenue Paul Claudel	AC	2	6	55
3	F	5	Avenue Paul Claudel	AC	3	6	55
4	H	7	Avenue Paul Claudel	AC	4	6	55
5	M	9	Avenue Paul Claudel	AC	5	6	55
6	H	11	Avenue Paul Claudel	AC	6	6	55
7	F	13	Avenue Paul Claudel	AC	7	6	55
8	M	15	Avenue Paul Claudel	AC	8	6	55
9	H	17	Avenue Paul Claudel	AC	9	6	55
10	F	19	Avenue Paul Claudel	AC	10	6	55
11	L	21	Avenue Paul Claudel	AC	11	8	49
12	M	23	Avenue Paul Claudel	AC	12	10	38
13	M	25	Avenue Paul Claudel	AC	13	7	10
14	L	27	Avenue Paul Claudel	AC	14	6	55
15	F	29	Avenue Paul Claudel	AC	15	6	55
16	L	31	Avenue Paul Claudel	AC	16	6	55
17	M	33	Avenue Paul Claudel	AC	17	6	55
18	H	35	Avenue Paul Claudel	AC	18	6	56
19	L	37	Avenue Paul Claudel	AC	19	7	17
20	M	39	Avenue Paul Claudel	AC	20	8	40
21	F	41	Avenue Paul Claudel	AC	21	9	90

22	H	43	Avenue Paul Claudel	AC	22	6	55
23	F	45	Avenue Paul Claudel	AC	23	7	46
24	L	47	Avenue Paul Claudel	AC	24	7	59
25	M	49	Avenue Paul Claudel	AC	25	6	55
26	L	51	Avenue Paul Claudel	AC	26	6	55
27	H	53	Avenue Paul Claudel	AC	27	8	25
28	F	55	Avenue Paul Claudel	AC	28	9	83
29	L	57	Avenue Paul Claudel	AC	29	6	89
30	M	59	Avenue Paul Claudel	AC	30	6	55
31	H	61	Avenue Paul Claudel	AC	31	6	55
32	L	63	Avenue Paul Claudel	AC	32	6	55
33	H	65	Avenue Paul Claudel	AC	33	6	55
34	H	67	Avenue Paul Claudel	AC	34	6	55
35	L	69	Avenue Paul Claudel	AC	35	6	55
36	H	71	Avenue Paul Claudel	AC	36	6	55
37	F	73	Avenue Paul Claudel	AC	37	6	55
38	H	75	Avenue Paul Claudel	AC	38	6	55
39	L	77	Avenue Paul Claudel	AC	39	6	89
40	H	1	Rue Georges Courteline	AC	40	6	82
41	M	3	Rue Georges Courteline	AC	41	6	55
42	L	5	Rue Georges Courteline	AC	42	6	55
43	F	7	Rue Georges Courteline	AC	43	6	55
44	H	9	Rue Georges Courteline	AC	44	6	55
45	L	11	Rue Georges Courteline	AC	45	6	55
46	H	13	Rue Georges Courteline	AC	46	6	55
47	L	15	Rue Georges Courteline	AC	47	6	55
48	H	17	Rue Georges Courteline	AC	48	6	55
49	L	19	Rue Georges Courteline	AC	49	6	55
50	F	21	Rue Georges Courteline	AC	50	6	55
51	L	23	Rue Georges Courteline	AC	51	6	55
52	H	25	Rue Georges Courteline	AC	52	7	32
53	L	27	Rue Georges Courteline	AC	53	6	55
54	H	29	Rue Georges Courteline	AC	54	6	55
55	L	31	Rue Georges Courteline	AC	55	6	55
56	H	33	Rue Georges Courteline	AC	56	7	69
57	L	35	Rue Georges Courteline	AC	57	7	51
58	H	36	Rue Georges Courteline	AC	58	13	54
59	H	34	Rue Georges Courteline	AC	59	6	49
60	L	32	Rue Georges Courteline	AC	60	8	27
61	M	30	Rue Georges Courteline	AC	61	12	78
62	F	28	Rue Georges Courteline	AC	62	14	45
63	H	26	Rue Georges Courteline	AC	63	7	56
64	M	24	Rue Georges Courteline	AC	64	7	97
65	L	22	Rue Georges Courteline	AC	65	7	98
66	H	20	Rue Georges Courteline	AC	66	6	55
67	M	18	Rue Georges Courteline	AC	67	6	55
68	L	16	Rue Georges Courteline	AC	68	6	55
69	F	14	Rue Georges Courteline	AC	69	6	55
70	L	12	Rue Georges Courteline	AC	70	6	55
71	F	10	Rue Georges Courteline	AC	71	6	55
72	L	8	Rue Georges Courteline	AC	72	6	55
73	H	6	Rue Georges Courteline	AC	73	6	55

74	H	4	Rue Georges Courteline	AC	74	6	55
75	L	2	Rue Georges Courteline	AC	75	9	24
76	H	79	Avenue Paul Claudel	AC	76	6	89
77	L	81	Avenue Paul Claudel	AC	77	6	55
78	H	83	Avenue Paul Claudel	AC	78	6	45
79	L	36	Avenue Jean Giono	AC	79	7	49
80	F	34	Avenue Jean Giono	AC	80	6	70
81	L	32	Avenue Jean Giono	AC	81	6	82
82	H	30	Avenue Jean Giono	AC	82	6	94
83	F	28	Avenue Jean Giono	AC	83	7	24
84	L	26	Avenue Jean Giono	AC	84	8	95
85	M	24	Avenue Jean Giono	AC	85	8	97
86	H	22	Avenue Jean Giono	AC	86	7	46
87	L	20	Avenue Jean Giono	AC	87	7	24
88	H	18	Avenue Jean Giono	AC	88	7	07
89	L	17	Avenue Jean Giono	AC	89	7	10
90	L	19	Avenue Jean Giono	AC	90	7	75
91	H	21	Avenue Jean Giono	AC	91	7	97
92	L	23	Avenue Jean Giono	AC	92	7	65
93	M	25	Avenue Jean Giono	AC	93	8	52
94	L	27	Avenue Jean Giono	AC	94	7	90
95	M	29	Avenue Jean Giono	AC	95	8	16
96	H	31	Avenue Jean Giono	AC	96	6	94
97	F	33	Avenue Jean Giono	AC	97	6	55
98	H	35	Avenue Jean Giono	AC	98	6	55
99	L	37	Avenue Jean Giono	AC	99	7	46
100	M	1	Square Georges Duhamel	AC	100	7	46
101	H	3	Square Georges Duhamel	AC	101	6	55
102	L	5	Square Georges Duhamel	AC	102	6	67
103	H	7	Square Georges Duhamel	AC	103	6	96
104	L	9	Square Georges Duhamel	AC	104	6	96
105	F	11	Square Georges Duhamel	AC	105	6	75
106	H	13	Square Georges Duhamel	AC	106	6	55
107	F	15	Square Georges Duhamel	AC	107	6	55
108	L	17	Square Georges Duhamel	AC	108	7	96
109	L	19	Square Georges Duhamel	AC	109	8	75
110	M	21	Square Georges Duhamel	AC	110	7	87
111	L	22	Square Georges Duhamel	AC	111	7	87
112	H	20	Square Georges Duhamel	AC	112	8	26
113	F	18	Square Georges Duhamel	AC	113	6	55
114	L	16	Square Georges Duhamel	AC	114	6	55
115	H	14	Square Georges Duhamel	AC	115	6	55
116	L	12	Square Georges Duhamel	AC	116	6	55
117	H	10	Square Georges Duhamel	AC	117	6	73
118	F	8	Square Georges Duhamel	AC	118	6	61
119	H	6	Square Georges Duhamel	AC	119	6	69
120	F	4	Square Georges Duhamel	AC	120	6	55
121	L	2	Square Georges Duhamel	AC	121	7	46
122	L	1	Square Alain Fournier	AC	122	7	46
123	H	3	Square Alain Fournier	AC	123	7	62
124	M	5	Square Alain Fournier	AC	124	8	51
125	L	7	Square Alain Fournier	AC	125	8	85

126	H	9	Square Alain Fournier	AC	126	8	58
127	M	11	Square Alain Fournier	AC	127	9	94
128	L	13	Square Alain Fournier	AC	128	11	53
129	H	15	Square Alain Fournier	AC	129	7	55
130	L	17	Square Alain Fournier	AC	130	8	85
131	H	19	Square Alain Fournier	AC	131	7	11
132	M	21	Square Alain Fournier	AC	132	7	14
133	L	23	Square Alain Fournier	AC	133	7	67
134	M	25	Square Alain Fournier	AC	134	10	44
135	L	27	Square Alain Fournier	AC	135	8	00
136	M	28	Square Alain Fournier	AC	136	8	00
137	H	26	Square Alain Fournier	AC	137	7	97
138	F	24	Square Alain Fournier	AC	138	6	56
139	L	22	Square Alain Fournier	AC	139	7	45
140	H	20	Square Alain Fournier	AC	140	9	98
141	H	18	Square Alain Fournier	AC	141	8	46
142	L	16	Square Alain Fournier	AC	142	7	46
143	M	14	Square Alain Fournier	AC	143	9	14
144	L	12	Square Alain Fournier	AC	144	7	81
145	F	10	Square Alain Fournier	AC	145	6	73
146	L	8	Square Alain Fournier	AC	146	6	59
147	F	6	Square Alain Fournier	AC	147	6	59
148	L	4	Square Alain Fournier	AC	148	6	74
149	H	2	Square Alain Fournier	AC	149	7	46
150	L	1	Square Jean Giraudoux	AC	150	7	46
151	H	3	Square Jean Giraudoux	AC	151	7	28
152	H	5	Square Jean Giraudoux	AC	152	7	47
153	F	7	Square Jean Giraudoux	AC	153	7	47
154	L	9	Square Jean Giraudoux	AC	154	6	97
155	L	11	Square Jean Giraudoux	AC	155	6	68
156	H	13	Square Jean Giraudoux	AC	156	6	55
157	M	15	Square Jean Giraudoux	AC	157	6	55
158	L	17	Square Jean Giraudoux	AC	158	6	55
159	H	19	Square Jean Giraudoux	AC	159	6	55
160	L	21	Square Jean Giraudoux	AC	160	9	30
161	L	23	Square Jean Giraudoux	AC	161	8	35
162	M	25	Square Jean Giraudoux	AC	162	8	08
163	H	26	Square Jean Giraudoux	AC	163	8	00
164	L	24	Square Jean Giraudoux	AC	164	7	08
165	H	22	Square Jean Giraudoux	AC	165	6	76
166	H	20	Square Jean Giraudoux	AC	166	6	81
167	F	18	Square Jean Giraudoux	AC	167	6	55
168	L	16	Square Jean Giraudoux	AC	168	6	55
169	H	14	Square Jean Giraudoux	AC	169	6	55
170	F	12	Square Jean Giraudoux	AC	170	6	55
171	H	10	Square Jean Giraudoux	AC	171	7	24
172	L	8	Square Jean Giraudoux	AC	172	10	82
173	M	6	Square Jean Giraudoux	AC	173	8	15
174	L	4	Square Jean Giraudoux	AC	174	7	59
175	L	2	Square Jean Giraudoux	AC	175	8	03
176	L	46	Avenue Paul Claudel	AC	176	6	55
177	H	44	Avenue Paul Claudel	AC	177	6	55

178	L	42	Avenue Paul Claudel	AC	178	7	16
179	L	40	Avenue Paul Claudel	AC	179	6	70
180	M	38	Avenue Paul Claudel	AC	180	6	55
181	H	36	Avenue Paul Claudel	AC	181	6	55
182	L	34	Avenue Paul Claudel	AC	182	6	55
183	H	32	Avenue Paul Claudel	AC	183	6	55
184	L	30	Avenue Paul Claudel	AC	184	6	55
185	H	28	Avenue Paul Claudel	AC	185	6	55
186	H	26	Avenue Paul Claudel	AC	186	7	16
187	L	24	Avenue Paul Claudel	AC	187	7	12
188	M	22	Avenue Paul Claudel	AC	188	8	18
189	M	1	Square André Gide	AC	189	9	10
190	H	3	Square André Gide	AC	190	7	39
191	F	5	Square André Gide	AC	191	6	55
192	M	7	Square André Gide	AC	192	6	55
193	M	9	Square André Gide	AC	193	6	55
194	F	11	Square André Gide	AC	194	6	55
195	L	13	Square André Gide	AC	195	6	82
196	H	15	Square André Gide	AC	196	7	98
197	L	17	Square André Gide	AC	197	8	08
198	M	19	Square André Gide	AC	198	10	91
199	F	20	Square André Gide	AC	199	9	53
200	M	18	Square André Gide	AC	200	10	68
201	L	16	Square André Gide	AC	201	6	84
202	H	14	Square André Gide	AC	202	6	92
203	L	12	Square André Gide	AC	203	7	16
204	L	10	Square André Gide	AC	204	7	55
205	L	8	Square André Gide	AC	205	8	01
206	M	6	Square André Gide	AC	206	8	46
207	M	4	Square André Gide	AC	207	8	72
208	L	2	Square André Gide	AC	208	8	03
209	L	20	Avenue Paul Claudel	AC	209	7	11
210	H	18	Avenue Paul Claudel	AC	210	6	56
211	L	16	Avenue Paul Claudel	AC	211	6	55
212	L	14	Avenue Paul Claudel	AC	212	6	55
213	M	12	Avenue Paul Claudel	AC	213	6	55
214	M	10	Avenue Paul Claudel	AC	214	6	55
215	F	8	Avenue Paul Claudel	AC	215	6	55
216	H	6	Avenue Paul Claudel	AC	216	6	55
217	F	4	Avenue Paul Claudel	AC	217	6	55
218	L	2	Avenue Paul Claudel	AC	218	6	55
219	M	1	Avenue Jean Giono	AC	219	11	21
220	L	3	Avenue Jean Giono	AC	220	7	37
221	M	5	Avenue Jean Giono	AC	221	6	65
222	H	7	Avenue Jean Giono	AC	222	6	55
223	M	9	Avenue Jean Giono	AC	223	6	55
224	F	11	Avenue Jean Giono	AC	224	6	55
225	L	13	Avenue Jean Giono	AC	225	6	55
226	H	15	Avenue Jean Giono	AC	226	7	50
227	L	16	Avenue Jean Giono	AC	227	6	55
228	H	14	Avenue Jean Giono	AC	228	6	55
229	M	12	Avenue Jean Giono	AC	229	6	55

230	H	10	Avenue Jean Giono	AC	230	6	55
231	F	8	Avenue Jean Giono	AC	231	6	55
232	L	6	Avenue Jean Giono	AC	232	7	66
233	H	4	Avenue Jean Giono	AC	233	8	54
234	L	2	Avenue Jean Giono	AC	234	8	34
235	M	1	Square André Maurois	AC	235	10	36
236	L	3	Square André Maurois	AC	236	8	03
237	F	5	Square André Maurois	AC	237	6	64
238	H	7	Square André Maurois	AC	238	6	55
239	F	9	Square André Maurois	AC	239	6	55
240	H	11	Square André Maurois	AC	240	6	55
241	M	13	Square André Maurois	AC	241	6	35
242	L	15	Square André Maurois	AC	242	8	00
243	M	17	Square André Maurois	AC	243	8	00
244	M	14	Square André Maurois	AC	244	8	39
245	L	12	Square André Maurois	AC	245	8	46
246	M	10	Square André Maurois	AC	246	9	10
247	F	8	Square André Maurois	AC	247	6	63
248	H	6	Square André Maurois	AC	248	6	47
249	F	4	Square André Maurois	AC	249	7	09
250	L	2	Square André Maurois	AC	250	6	73
251	H	12	Avenue Saint-Exupéry	AC	251	7	14
252	L	10	Avenue Saint-Exupéry	AC	252	6	55
253	M	8	Avenue Saint-Exupéry	AC	253	6	55
254	F	6	Avenue Saint-Exupéry	AC	254	6	55
255	H	4	Avenue Saint-Exupéry	AC	255	6	55
256	L	2	Avenue Saint-Exupéry	AC	256	7	90

B – Parties à usage collectif destinées à être transférées à l'association syndicale et parties destinées à être cédées et autres

Numéros des lots	Nature des lots	OBSERVATIONS	CADASTRE				
			Section	Numéro	SUPERFICIE		
					Hectares	Ares	Centiares
A	Voirie		AC	257	3	16	10
B	Espace vert		AC	258	-	33	87
c	Espace vert		AC	259	-	8	91
d	Espace vert		AC	260	-	25	51
e	Espace vert		AC	261	1	13	27
f	Espace vert		AC	262	-	6	23
g	Espace vert		AC	263	-	9	00
h	Espace vert		AC	264	-	2	67

Article 2 - OBJET

La présente Association a pour objet

1 - La propriété, la garde, la gestion et l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif, leur amélioration et la création de tous nouveaux aménagements d'intérêt collectif, notamment par l'acquisition ou la location de tout immeuble ou par l'exécution de tous travaux.

Le respect et l'exacte observation des servitudes, règles d'intérêt général, charges et conditions résultant du Cahier des Charges figurant en tête des présentes.

Le cas échéant, la cession à titre gratuit à la commune de SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL, de la voirie, des équipements d'eau potable, des réseaux d'eaux usées et vannes ainsi que des réseaux d'eaux pluviales et, de façon plus générale, les cessions, échanges et autres mutations visées à l'article 19 du Cahier des Charges.

2 - La représentation des habitants de «CHAMP DOLLENT» au sein de l'Association Syndicale Générale qui sera créée pour l'ensemble immobilier de la Z.A.C. et des zones avoisinantes.

3 - La répartition des dépenses entre les membres de l'Association Syndicale ainsi que le recouvrement et le paiement de ces dépenses, qu'elles soient particulières au «CHAMP DOLLENT» ou communes avec d'autres ensembles.

Article 3 - DÉNOMINATION - SIÈGE – DURÉE - DISSOLUTION

1 - L'Association Syndicale prend la dénomination de

«ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE LE CHAMP DOLLENT».

2 - Son siège est fixé à SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL (Essonne), au domicile du président en exercice.

3 - Il pourra être transféré en tout autre endroit du district de PARIS, par simple décision du Comité Syndical dont il sera fait état à l'article 4 ci-après.

4 - La durée de la présente Association est illimitée.

5 - La présente association pourra cependant être dissoute dans les cas suivants :

- Association Syndicale Générale Libre «Pré Saint Germain», dont elle est membre, préalablement elle-même dissoute,
- Terrains à usage collectifs communs préalablement cédés à la mairie de St Germain les Corbeil,
- Vote à l'unanimité en Assemblée Générale Extraordinaire.

Article 4 - COMITÉ SYNDICAL

1 - L'Association Syndicale est administrée par un Comité de neuf personnes appelées «syndics», choisies parmi les membres de l'Association Syndicale, nommées par l'Assemblée Générale dont il sera fait état ci-après à l'article 9, laquelle nommera également 2 syndics suppléants pour le cas d'incapacité temporaire ou définitive de syndics.

2 - Les Syndics sont élus pour 3 ans, étant précisé que le Comité Syndical sera renouvelé par tiers chaque année. En conséquence, l'Assemblée Générale élira chaque année, lors de la première réunion consacrée notamment à l'examen de l'exercice social en cours, mentionné à l'article 10 ci-après, 3 syndics en remplacement de ceux dont le mandat vient à expiration.

3 - A la première réunion qui doit se tenir au plus tard quinze jours après l'élection des Syndics, le Comité Syndical élit en son sein pour une durée d'un an un Président, un Vice-Président, un Trésorier, un Secrétaire. Chacun de ceux-ci, outre les fonctions de gestion courante ressortissant aux articles 5, 6 et 7 ci-après, sera responsable de l'animation de l'une des Commissions formées immédiatement après cette élection. Il est prévu obligatoirement une Commission des Finances. Le Président est membre de droit de toutes les Commissions. Elle pourra s'adjoindre, à titre consultatif, toute personne physique ou morale membre de l'Association Syndicale.

Le Comité Syndical est convoqué par son Président au moins une fois par trimestre. Il doit, en outre, être réuni toutes les fois que sa convocation est demandée par 3 Syndics. La réunion se tiendra au lieu désigné par le Président.

4 - Les délibérations du Comité Syndical sont prises à la majorité simple; en cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante. Le Comité Syndical délibère valablement alors même que 3 Syndics seulement seraient présents.

5 - Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre tenu par le Secrétaire du Comité Syndical et signé par tous les membres présents à la séance. Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre communication du registre des délibérations.

6 - Les délibérations du Comité Syndical et toutes copies à produire en justice sont signées et certifiées par le Président et le Trésorier.

7 - Le Comité Syndical soumet à l'Assemblée Générale, pour approbation, le projet du budget couvrant l'exercice à venir.

8 - Le Comité Syndical est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir, dans la limite de son objet, au nom de l'Association Syndicale et sous réserve des pouvoirs réservés à l'Assemblée Générale.

9 - Il peut notamment :

- demander la convocation de l'Assemblée Générale lorsque sa majorité le décide.
- arrêter les comptes qui doivent être soumis à l'Assemblée Générale, faire un rapport sur ces comptes et sur la situation de l'Association.
- statuer sur tous les intérêts qui entrent dans l'administration de l'Association Syndicale et notamment sur les questions portées à l'ordre du jour des Assemblées de l'Association Syndicale Générale, conférer tous pouvoirs spéciaux pour délibérer au sein de ces Assemblées et y voter.
- nommer et révoquer tous employés et fixer leur rémunération.
- dresser et arrêter avec tous ingénieurs, architectes et entrepreneurs, tous plans, devis et marchés, remplir à cet effet toutes formalités administratives, demander tous permis de bâtir.
- réaliser les travaux et constructions entrant dans l'objet de l'Association Syndicale ayant un caractère ordinaire et, en tout cas, n'excédant pas 35 230 euros (équivalence 40 000 francs 1973 / euros 2017).
- faire de même exécuter tous travaux décidés par l'Assemblée Générale.
- ordonner l'exécution de tous travaux qui seraient urgents, sauf à en référer aussitôt que possible à l'Assemblée Générale.
- procéder à la réception des travaux visés ci-dessus.
- acquérir et céder toutes mitoyennetés, stipuler et accepter toutes servitudes et passer tous baux.
- proposer les modifications de statuts et de cahier des charges à soumettre en Assemblée Générale.

Le Comité Syndical prend toutes mesures urgentes dans l'intérêt de l'Association Syndicale et pour le respect des dispositions du Cahier des Charges, à charge d'en référer.

10 - Les membres de l'Association pourront assister aux réunions du Comité Syndical (sous réserve de l'art. 11-4)

- soit à titre d'auditeur sur demande personnelle préalable obligatoirement acceptée
- soit à titre consultatif sur demande du Comité.

Article 5 - PRÉSIDENT

1 - Le Président représente l'Association Syndicale vis-à-vis des tiers, de l'Association Syndicale Générale et des Administrations.

2 - Il préside les réunions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical.

3 - Il fait exécuter les décisions du Comité Syndical et exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'Association et sur les travaux.

4 - Tous pouvoirs sont conférés au Président à l'effet de :

- Recevoir, pour le compte de l'Association Syndicale, à titre gratuit, les terrains à usage collectif.
- Prendre en charge, pour le compte de l'Association Syndicale, dès avant leurs mutations à titre gratuit, la jouissance des terrains à usage collectif, en une fois ou par tranches successives, au fur et à mesure de la mise à disposition de ces terrains par la «SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE PRÉ-SAINT-GERMAIN» telle que l'éventualité d'une mise à disposition successive est prévue à l'article 21 (alinéa 4) du Cahier des Charges figurant en tête des présentes.
- Passer et signer tout acte de cession gratuite à la commune de SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL, des réseaux divers et de la voirie ainsi que les cessions, échanges et autres mutations visées au Cahier des Charges et à l'article 2 des présents statuts.
- convoquer l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale dans les cas prévus à l'article 9 ci-après.
- convoquer le Comité Syndical dans les cas prévus à l'article 4 (paragraphe 3).
- Déléguer pour un temps déterminé, partie de ses pouvoirs à un ou plusieurs Syndics.
- Consentir, avec l'accord exprès du Trésorier, tous désistements et mainlevées avec ou sans paiement, de tous privilèges, hypothèques, actions résolutoires et autres droits quelconques.
- Poursuivre contre tout membre de l'Association Syndicale qui n'acquitterait pas sa quote-part dans les charges et contre tout débiteur solidaire, le recouvrement des sommes dues.
- Exercer toute action judiciaire soit en demandant, soit en défendant, traiter, transiger, compromettre.
- Les Syndics sont rééligibles; leurs fonctions sont gratuites, leur mandat peut cependant prendre fin par anticipation : par suite de décès, par suite de démission volontaire, par suite de révocation prononcée par l'Assemblée Générale.

- En cas de carence de syndics, peut provoquer une Assemblée Générale Extraordinaire et proposer un administrateur de biens professionnel (2 propositions).

Article 6 - TRÉSORIER

- 1 - Le Trésorier détient l'encaisse; il effectue les encaissements et les paiements ordonnés par le Président.
 - 2 - Il peut faire ouvrir tous comptes en Banque ou Chèques Postaux au nom de l'Association Syndicale.
 - 3 - Il a la signature pour déposer et, conjointement avec le Président, pour retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques.
- Il tient les comptes et les différents registres comptables de l'Association Syndicale dont il assure la conservation.

Article 7 - SECRÉTAIRE

- 1 - Le Secrétaire est responsable du courrier ; il prépare les réunions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical, établit les convocations, rédige le procès-verbal des réunions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical et les porte sur le registre des délibérations.
- 2 - Il assure la conservation de ces registres.

Article 8 - EMPÊCHEMENTS

En cas d'empêchement du Président, celui-ci est remplacé par le Vice-Président. En cas d'empêchement du Trésorier, celui-ci est remplacé par le Vice-Président ou le Secrétaire selon l'ordre arrêté par le Comité Syndical.

En cas d'empêchement du Secrétaire, celui-ci est remplacé par un autre syndic désigné par le Président.

Article 9 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE – COMPOSITION CONVOCATION - QUORUM – VOIX

- 1 - L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires des lots achevés portés à l'état descriptif de division de l'article 8 du Cahier des Charges figurant en tête des présentes, étant entendu que :
 - l'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire.
 - au cas où un lot individuel est la propriété indivise de plusieurs personnes, ses indivisaires sont tenus de se faire représenter par l'un d'eux.
 - 2 - L'Assemblée Générale se réunit une fois par an au lieu indiqué par le Président dans la lettre de convocation qui contient également l'ordre du jour. Cette Assemblée Générale se tient au cours du semestre qui suit la clôture de l'exercice social mentionné à l'article 10 ci-après.
 - 3 - L'Assemblée Générale peut être convoquée lorsque la majorité du Comité Syndical le juge nécessaire.
 - 4 - Cette Assemblée doit être également convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Président du Conseil Syndical par des membres de l'Association Syndicale représentant au moins un quart des voix.
 - 5 - 3 modes de transmission pour les convocations à l'Assemblée Générale :
 - par la voie recommandée quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée par le Président au domicile des colotis à CHAMP DOLLENT ou à toute autre domicile transmis par lettre recommandée avec accusé de réception,
 - par remise aux propriétaires contre émargement d'un état.
 - pour les colotis qui y auront consentis formellement- elles pourront être transmises par voie électronique, avec accusé de réception par retour de mail.
 - 6 - Les membres de l'Association Syndicale peuvent se faire représenter soit par leur conjoint, un ascendant ou un descendant, soit par un autre propriétaire de l'ensemble immobilier ; les mandats se donnent par écrit. Tout mandataire ne peut détenir plus de dix mandats.
 - 7 - L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des propriétaires présents ou représentés est supérieur à la moitié de la totalité des voix lorsqu'il s'agit d'une Assemblée Générale Ordinaire, et aux trois quarts de la totalité des voix lorsqu'il s'agit d'une Assemblée Générale Extraordinaire.
- Si ce quorum n'est pas atteint lors d'une première Assemblée, une seconde est convoquée avec le même ordre du jour mais sans règle de quorum.
- 8 - Aux Assemblées Générales, les membres de l'Association Syndicale disposent, au titre de chacun des lots de l'ensemble immobilier, d'une voix, sous la réserve précisée à l'article 11 du Cahier des Charges.

Article 10 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - DÉLIBÉRATION

1 - L'Assemblée Générale est présidée par le Président de l'Association Syndicale qui est assisté du Secrétaire. Les fonctions de scrutateurs sont remplies par deux membres de l'Association élus par vote à main levée. En cas d'absence de candidats, seront nommés les membres représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre de voix. En cas d'égalité des voix, les membres les plus âgés seront désignés. Il est tenu une feuille de présence signée par chaque membre de l'Assemblée et certifiée par les membres du bureau.

2 - Le vote a lieu à bulletin secret lorsqu'il est demandé au moins par le tiers des membres présents.

3 - Les délibérations ne portant pas modification aux statuts de l'Association Syndicale, ni aux règles d'intérêt général de «LE CHAMP DOLLENT», consacrées par le Cahier des Charges figurant en tête des présentes, sont prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés.

Les délibérations ayant pour objet une modification des statuts de l'Association Syndicale, ou des règles d'intérêt général dudit ensemble immobilier, sont prises à la majorité des trois quarts des voix des membres présents ou représentés.

4 - Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet.

5 - L'Assemblée Générale de l'Association Syndicale statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-dessus prévues, est souveraine pour toutes les questions entrant dans l'objet de l'Association Syndicale.

Il lui est toutefois interdit de porter atteinte au droit de propriété de l'un de ses membres et de modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote.

L'Assemblée Générale délibère notamment :

- sur l'élection des Syndics.
- sur les propositions de modifications des statuts.
- sur le budget prévisionnel et annuel des recettes et des dépenses. A cet effet, l'Assemblée Générale fixe notamment le montant de la cotisation due par chacun des membres et détermine les dates de début et de clôture de l'exercice budgétaire.
- sur la gestion du Comité Syndical qui doit, au cours de la première réunion de l'exercice social en cours, rendre compte des opérations accomplies pendant l'exercice précédent ainsi que de la situation financière et présenter le budget de l'exercice en cours. Au cours de la seconde réunion, le Comité Syndical présentera un rapport moral et financier sur la situation en cours d'exercice.
- sur l'acquisition ou la vente de tout immeuble, la réalisation de tout échange immobilier dans la limite de l'objet de l'Association Syndicale.
- sur tous travaux extraordinaires à exécuter.
- sur les emprunts à contracter et dépenses à engager dont le montant pour un seul travail dépasse le chiffre de 35 230 euros (équivalence 40 000 francs 1973 / euros 2017), ce chiffre étant révisable par l'Assemblée Générale à la majorité simple des voix des votants.

6 - L'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur des questions qui sont mentionnées expressément dans l'ordre du jour.

7 - Les délibérations de l'Assemblée Générale et toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont signées et certifiées par le Président et le Trésorier.

Il en est de même des copies et extraits de statuts ainsi que de toute autre pièce concernant la vie sociale.

8 - Il est rappelé que l'Assemblée Générale ne pourra apporter aucune modification au programme d'aménagement tel qu'il est défini au permis de construire ni aux différentes servitudes perpétuelles et réciproques constituées par le Cahier des Charges figurant en tête des présentes, étant précisé que seules les règles d'intérêt général pourront être révisées.

Article 11 - FRAIS ET CHARGES

1 - Les frais et charges de l'Association Syndicale comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises, ainsi que celles découlant des charges annexes et des dépenses de toute nature imposées par les lois, textes et règlements de l'autorité publique, et que celles découlant de l'adhésion obligatoire à l'Association Syndicale Générale.

2 - Sont formellement exclues des charges de l'Association Syndicale, les dépenses entraînées par le fait ou par la faute soit de l'un des membres de l'Association, soit d'une personne ou d'un bien dont l'un des membres de celle-ci est légalement responsable.

En particulier, lors de la mutation, le notaire devra s'assurer auprès de l'ASL CHAMP DOLLENT que le propriétaire est à jour de ses charges et verser à l'ASL, après réalisation, la somme correspondant aux frais de mutation, principe voté en AG du et fixés lors des AG ultérieures Il devra informer le nouveau propriétaire de l'existence du présent Cahier des Charges.

3 - Les sommes dues par les membres de l'Association Syndicale sont recouvrées par le Trésorier.

4 - Huit jours après la mise en demeure adressée par lettre recommandée, le membre qui n'est pas à jour de ses cotisations ou qui est en infraction avec les prescriptions du Cahier des Charges cesse, jusqu'à ce qu'il se soit mis en règle, de pouvoir jouir des biens, servitudes et services gérés par l'Association Syndicale. En application de la décision prise en AG, il ne sera plus calculé d'intérêts de retard au taux légal, mais appliqué une majoration forfaitaire de 10€, ceci après une première relance restée infructueuse.

5 - Les créances de toute nature, exigibles depuis moins de cinq ans, de l'Association Syndicale à l'encontre d'un propriétaire, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, sont garanties par une hypothèque légale sur l'immeuble de ce propriétaire compris dans le périmètre de l'Association. Les conditions d'inscriptions et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 12 - RÉPARTITION DES DÉPENSES

Les dépenses et charges de l'Association Syndicale sont réparties entre les membres dans la proportion du nombre de voix dont chacun dispose et telle qu'elle figure en tête des présentes, à l'article 8 du Cahier des Charges.

Article 13 - ASSOCIATION SYNDICALE GÉNÉRALE

L'Association Syndicale Libre «LE CHAMP DOLLENT» sera membre de l'Association Syndicale Générale qui comprendra la réunion des associations constituées pour chaque zone de construction et qui aura pour objet de gérer et administrer tout équipement qui sera commun à plusieurs ensembles immobiliers, tels que :

- voies et réseaux divers, lorsqu'ils ne sont pas la propriété d'une Association Syndicale particulière.
- espaces verts et boisés.
- et d'une façon plus générale, tous les ouvrages et aménagements d'intérêt commun pour l'ensemble des associations particulières ou autres organisations, leur amélioration, la création de nouveaux aménagements, les installations de jeux, de repos, ou d'agrément, etc.

Ces ouvrages communs seront donc la propriété de l'Association Syndicale Générale groupant les différentes zones d'habitation qui seront créées par la «SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE PRÉ-SAINT-GERMAIN» et gérés par elle; par contre, les éléments d'équipement particuliers à une zone seront déterminés par les actes de cession qui seront faits par la «SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE PRÉ-SAINT-GERMAIN».

A défaut de précision, la propriété d'un élément sera déterminée par l'usage qui en sera fait (particulier à une zone ou général à plusieurs zones).

Certains équipements ou terrains pourront n'être utilisés que par certaines zones. Ils seront néanmoins propriété de l'Association Syndicale Générale mais la charge de leur entretien ne pourra alors incomber qu'aux propriétaires des zones concernées.

L'ensemble qui sera créé comprendra donc diverses Associations Syndicales ou autres modes de gestion, tels que copropriété de la loi du 10 juillet 1965 ou Association Foncière Urbaine, qui se retrouveront groupées en Association Syndicale Générale destinée à gérer et à devenir propriétaire de tous les équipements sus-désignés destinés à servir un intérêt collectif.

L'Association Syndicale Générale qui sera constituée aura pour dénomination «ASSOCIATION SYNDICALE GÉNÉRALE DE PRÉ-SAINT-GERMAIN»

Article 14 - PUBLICITÉ - JURIDICTION - ÉLECTION DE DOMICILE

1 - Une expédition des présents statuts sera faite avec une déclaration de l'Association Syndicale à la Préfecture de l'Essonne, conformément à l'Ordonnance du 1^{er} juillet 2004. Après réception de l'attestation délivrée par le Préfet de l'Essonne, un extrait est transmis pour publication au Journal Officiel.

2 - Une expédition des présents Statuts et Cahier des Charges sera publiée au 1^{er} Bureau des Hypothèques de Corbeil Essonne.

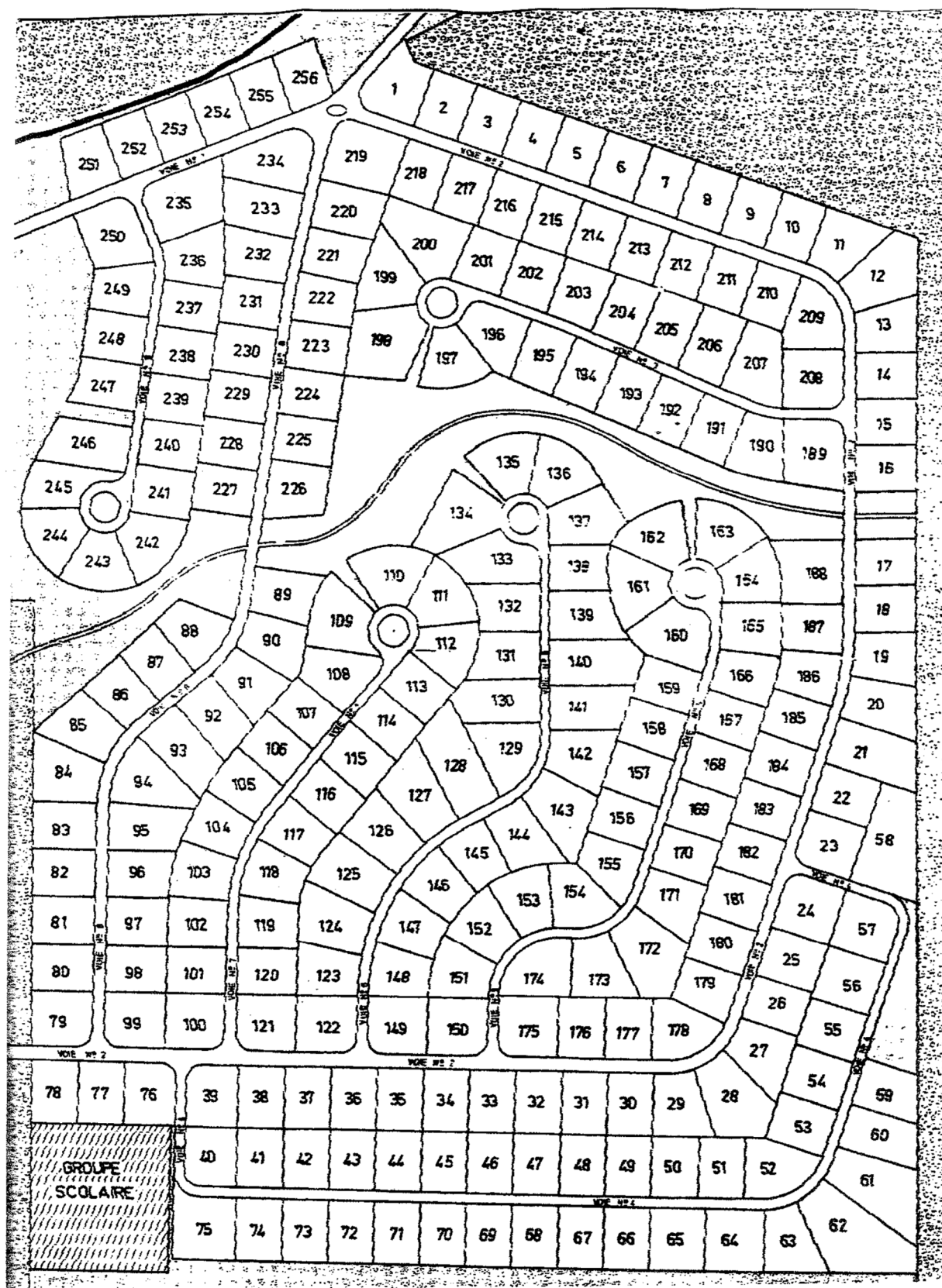
Modification du Cahier des Charges : lorsque la modification concernera le plan périmétral, l'intervention d'un notaire sera requise et une expédition sera faite ensuite au service de la Publicité Foncière.

3 - Pour faire les publications ci-dessus, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait ou d'une expédition des présentes.

4 - Pour l'exécution des présents statuts, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux de l'arrondissement de CORBEIL ESSONNE.

5 - Tout membre de l'Association Syndicale est de droit, domicilié soit à la maison acquise à «LE CHAMP DOLLENT», soit en tout autre lieu qu'il aurait fait connaître par lettre recommandée à l'Association Syndicale. Toute adresse autre que la maison acquise devra être communiquée par le propriétaire au Président et au Trésorier, afin de permettre de recouvrer les sommes dues (adresse reportée sur l'Etat Nominatif des Propriétaires, membres de l'ASL).

ANNEXE 1 : PLAN PERIMETRAL DE L'ASL LE CHAMP DOLLENT



TITRE II

CAHIER DES CHARGES DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE «LE CHAMP DOLLENT»

CHAPITRE 1

Article 1 - OBJET

En application des textes en vigueur, le présent Cahier des Charges fixe les servitudes réciproques et perpétuelles établies au profit et à la charge des différents lots de l'ensemble immobilier dénommé «LE CHAMP DOLLENT», ainsi que les règles d'intérêt général imposées à cet ensemble immobilier situé sur la commune de SAINT-GERMAIN - LES-CORBEIL, tel qu'il figure par ailleurs au plan périmétral qui est demeuré ci-annexé après mention (annexe numéro 1).

Ces servitudes réciproques et perpétuelles ainsi que ces règles d'intérêt général s'imposeront à tous les ayants droit aux lots désignés ci-après, quelle que soit la source de leur droit.

Article 2 - SITUATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier dénommé «LE CHAMP DOLLENT» est situé à SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL, lieux-dits «Le Champ Dollent» et «Les Prés Hauts». Il est délimité par le plan périmétral ci-annexé et il comprend le lot numéro SIX du plan annexé à l'arrêté préfectoral énoncé paragraphe I de l'exposé, comprenant :

Une parcelle de terrain d'une superficie de deux cent quarante mille deux cent quatre-vingt-dix-huit mètres carrés, cadastrée section B, numéro 307 (23 ha 13 a 47 ca), numéro 312 (72 a 94 ca) et numéro 298 (16 a 57 ca), lieudit «Le Champ Dollent» pour même contenance.

Cette parcelle fera l'objet d'une division en application du document d'arpentage visé à l'article 7 ci-après.

Article 3 - ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain sur lequel sera édifié l'ensemble immobilier «LE CHAMP DOLLENT» appartient à la «SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE PRÉ-SAINT-GERMAIN» au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite, avec d'autres immeubles, savoir

- les parcelles cadastrales 307 et 312, de :

1) Monsieur Marie Aymé Roger Stanislas DARBLAY, Industriel, demeurant à PARIS (septième arrondissement) avenue Frédéric Le Play, numéro 10, époux de Madame Marie Françoise Martine VERDE-DE-LISLE.

2) Madame Simone Marie Jacqueline DARBLAY, Marquise des MONSTIERS-MERINVILLE, sans profession, épouse de Monsieur Stanislas François Guillaume Pierre Marquis des MONSTIERS-MERINVILLE, propriétaire, avec lequel elle demeure à PARIS (huitième arrondissement) rue Jean Goujon numéro 10.

3) Monsieur Marie Patrice Michel DARBLAY, Directeur de Société, demeurant à PARIS (huitième arrondissement) rue d'Artois, numéro 11, époux de Madame Martine Barbara Colette CLASSER.

4) Madame Dominique Claude Sophie Charlotte MONTAGNAN, sans profession, demeurant à PARIS (huitième arrondissement) rue Jean Goujon, numéro 10, veuve en premières noces non remariée de Monsieur Marie Jacques Paul Vincent DARBLAY.

5) Et des mineurs

- Sibylle Marie Alice DARBLAY, née à BOULOGNE-BILLANCOURT (Hauts-de Seine) le dix-neuf janvier mil neuf cent cinquante-trois.

- Laure Marie Thérèse DARBLAY, née à BOULOGNE-BILLANCOURT le vingt mars mil neuf cent cinquante-cinq.

- Paul Jérôme Louis Robert DARBLAY, né à BOULOGNE-BILLANCOURT le quatre avril mil neuf cent soixante et un.

Avec, pour ces mineurs, autorisations rendues par Monsieur le Juge des Tutelles du Tribunal d'Instance du huitième arrondissement de PARIS, suivant ordonnances en date des vingt avril mil neuf cent soixante-dix et seize février mil neuf cent soixante et onze.

Suivant acte dressé par Me DURANT des AULNOIS, Notaire substitué, le vingt-six avril mil neuf cent soixante et onze, dont une expédition a été publiée au premier Bureau des Hypothèques de CORBEIL, le vingt-quatre juin mil neuf cent soixante et onze, volume 122, numéro 4.

Un état délivré sur cette publication du chef des vendeurs était négatif en tous points.

La parcelle cadastrale 298 de la commune de SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL, suivant acte dressé par Me DURANT des AULNOIS, Notaire substitué, les vingt-sept juillet et quatre août mil neuf cent soixante et onze dont une expédition sera publiée au premier Bureau des Hypothèques de CORBEIL, avant ou en même temps que les présentes.

ORIGINE ANTÉRIEURE

I - Acquisition DARBLAY.

En la personne des Consorts DARBLAY.

Ce terrain appartenait à Monsieur Stanislas DARBLAY, Madame la Marquise des MONSTIERS MERINVILLE, Monsieur Michel DARBLAY, Madame Vincent DARBLAY et aux mineurs Sibylle - Laure et Paul-Jérôme DARBLAY, de la manière suivante

1ent- Ledit terrain appartenait originellement à Monsieur Paul François Aimé Robert DARBLAY en son vivant Président d'Honneur de Société, Maire de SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL, ancien régent de la Banque de France, Officier de la Légion d'Honneur, demeurant au Château de SAINT-GERMAIN, commune de SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL, décédé en sa résidence à PARIS (huitième arrondissement) 10, rue Jean Goujon, où il se trouvait momentanément le premier mai mil, neuf cent soixante-huit, veuf en premières noces et non remarié de Madame Marguerite Simone Marie Thérèse de la SELLE.

Laissant pour lui succéder

1) Monsieur Stanislas DARBLAY. 2) Madame la Marquise des MONSTIERS-MERINVILLE 3) Monsieur Marie Jacques Paul Vincent DARBLAY, Industriel, demeurant à PARIS, 10, rue Jean Goujon (depuis décédé). 4) Monsieur Marie Patrice Michel DARBLAY.

Tous susnommés.

Ses quatre enfants issus de son union avec son épouse prédécédée.

Ainsi qu'il est constaté par un acte de notoriété dressé après le décès de Monsieur Robert DARBLAY, par Me CROS, Notaire susnommé, les huit et dix-sept mai mil neuf cent soixante-huit.

Étant ici indiqué qu'aux termes de son testament fait en la forme olographe en date à SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL du quatre avril mil neuf cent soixante-six, déposé après l'accomplissement des formalités légales au rang des minutes de Me CROS, Notaire susnommé, Monsieur Robert DARBLAY a fait diverses dispositions au profit de ses enfants, ne modifiant en rien la dévolution de sa succession, relativement à la propriété, objet du présent acte.

Une attestation de propriété a été dressée après le décès de Monsieur DARBLAY par Me CROS, Notaire susnommé, le huit mars mil neuf cent soixante-neuf, dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le dix mai mil neuf cent soixante-neuf, volume 15.500, numéro 9.

2ent - Monsieur Marie Jacques Paul Vincent DARBLAY, susnommé, Industriel, demeurant à PARIS (huitième arrondissement) 10 rue Jean Goujon, est décédé à PARIS (quinzième arrondissement) rue de la Convention où il se trouvait momentanément le huit avril mil neuf cent soixante-neuf, époux de Madame Dominique Claude Sophie Charlotte MONTAGNAN, saisi de ses droits étant de un/quart dans la succession de Monsieur Robert DARBLAY, son père susnommé, laissant pour lui succéder

1) Madame Dominique Claude Sophie Charlotte MONTAGNAN, sans profession, son épouse, demeurant à PARIS, 10, rue Jean Goujon, avec laquelle il était marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me DELAPALME, Notaire à PARIS, le vingt-cinq juin mil neuf cent cinquante et un.

Usufruitière du quart des biens composant la succession, en vertu de l'article 767 du Code Civil.

2) Et pour seuls héritiers, conjointement pour le tout ou divisément chacun pour un tiers, ses trois enfants issus de son union avec son épouse, survivante.

1- Sibylle Marie Alice DARBLAY, née à BOULOGNE-BILLANCOURT, le dix-neuf janvier mil neuf cent cinquante-trois.

2- Laure Marie-Thérèse DARBLAY, née à BOULOGNE-BILLANCOURT, le vingt mai mil neuf cent cinquante-cinq.

3- Paul-Jérôme Louis Robert DARBLAY, né BOULOGNE-BILLANCOURT, le quatre avril mil neuf cent soixante et un.

Sous l'administration légale de ladite dame.

Ainsi d'ailleurs qu'il est constaté par un acte de notoriété dressé après le décès de Monsieur Vincent DARBLAY par Me DURANT des AULNOIS, Notaire substitué, le seize mai mil neuf cent soixante-neuf, et ainsi que la transmission de propriété dressée par ledit Me DURANT des AULNOIS, le vingt-huit mai mil neuf cent soixante-neuf dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le vingt avril mil neuf cent-soixante-dix, volume 16.631 numéro 16.

En la personne de Monsieur Robert DARBLAY.

Ledit immeuble appartenait en propre à Monsieur Robert DARBLAY susnommé

Tant pour l'avoir apporté en mariage et se l'être constitué personnellement en dot aux termes de son contrat de mariage reçu par Me DUFOUR, Notaire à PARIS, et Me Louis CROS, Notaire à CORBEIL, le vingt-neuf septembre mil neuf cent onze.

Et plus spécialement pour lui avoir été attribué en toute propriété, aux termes d'un acte reçu par Me DECLOUX, Notaire à PARIS, le vingt-neuf avril mil neuf cent neuf, contenant le partage transactionnel :

I - De la communauté ayant existé entre Monsieur Paul DARBLAY, en son vivant Industriel, Officier de la Légion d'Honneur, et Madame Pauline Lucie BOURGEOIS, son épouse, demeurant ensemble à SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL.

II - Et des successions de Monsieur et Madame Paul DARBLAY, tous deux décédés, savoir

Madame DARBLAY à SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL, le trente septembre mil huit cent quatre-vingt-dix-sept. Et Monsieur Paul DARBLAY à DINARD (Ille-et-Vilaine) le vingt-neuf août mil neuf cent huit.

Entre

1) Madame Lucie DARBLAY, épouse de Monsieur Raoul TREUILLE, propriétaire, avec lequel elle demeurait au Château de CHITRE, commune de VOUNEUIL-sur-VIENNE (Vienne).

2) Madame Valentine DARBLAY, épouse de Monsieur Pierre Jean Eugène AUBRY-VITET, propriétaire, avec lequel elle demeurait à PARIS, rue de Varenne, numéro 69.

3) Madame Françoise Marie Thérèse LABROUSSE de LASCAUX, propriétaire, demeurant à SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL, veuve de Monsieur Aimé Henry DARBLAY.

Ayant agi en son nom personnel comme ayant droit en vertu de l'article 767 du Code Civil, à l'usufruit du quart des biens dépendant de la succession de Monsieur Aimé Henry DARBLAY, son mari, susnommé, en son vivant Industriel, Chevalier de la Légion d'Honneur, décédé à SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL, le vingt-deux mai mil huit cent quatre-vingt-dix-neuf, saisi de ses droits dans la succession de Madame DARBLAY née BOURGEOIS, sa mère, de laquelle il était héritier pour un tiers. Et comme ayant la jouissance légale dans les termes de droit des biens de Monsieur Charles François DARBLAY, son fils, mineur, né à SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL, le vingt-quatre mars mil huit cent quatre-vingt-treize.

4) Monsieur Robert DARBLAY, susnommé.

5) Monsieur Jean Rodolphe DARBLAY, Industriel, demeurant à SAINT-GERMAIN LES-CORBEIL.

6) Monsieur Marie Henri Louis DURAND-AUZIAS, Editeur-Libraire, demeurant à PARIS, 31, boulevard Raspail.

Ayant agi au nom et comme tuteur ad hoc de Mademoiselle Françoise Marie-Thérèse Simone DARBLAY, sa nièce, née à SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL, le trente novembre mil huit cent quatre-vingt-neuf.

7) Et Monsieur Louis Maurice VOLANT, propriétaire, demeurant à PARIS, 7, rue Villersexel.

Ayant agi au nom et comme tuteur ad hoc de Monsieur Charles François DARBLAY, susnommé.

Messieurs DURAND-AUZIAS et VOLANT, nommés à ces fonctions qu'ils ont acceptées, suivant délibération du Conseil de famille des mineurs DARBLAY, tenue sous la présidence de Monsieur le Juge de Paix du canton de CORBEIL, en date du dix-neuf février mil neuf cent neuf.

1°- Mesdames TREUILLE et AUBRY-VITET, sœurs germaines nées du mariage de Monsieur et Madame Paul DARBLAY, susnommés, ayant agi pour héritières chacune pour un tiers desdits sieur et dame Paul DARBLAY.

2°- Et Monsieur Robert DARBLAY, Monsieur Jean Rodolphe DARBLAY, Mademoiselle Simone DARBLAY et Monsieur François DARBLAY, frères et sœur germaines, nés du mariage de Monsieur et Madame Aimé Henry DARBLAY, susnommés, ayant agi

a) en qualité d'héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun pour un quart, de Monsieur Aimé Henry DARBLAY, leur père, décédé comme il est dit ci-dessus, saisi de ses droits dans la succession de Madame Paul DARBLAY, sa mère.

b) et en qualité d'héritiers conjointement pour un tiers de Monsieur Paul DARBLAY susnommé, leur grand-père, par représentation de leur père

Ainsi que ces qualités sont constatées par les intitulés des inventaires dressés par Me DECLOUX, Notaire susnommé, après les décès de Madame Paul DARBLAY, le trente et un janvier mil huit cent quatre-vingt-dix-huit, de Monsieur Aimé DARBLAY, le trente juin mil huit cent quatre-vingt-dix-neuf, et de Monsieur Paul DARBLAY, le premier octobre mil neuf cent huit.

Ledit partage transactionnel lu aux parties majeures et approuvé par elles le vingt-neuf avril mil neuf cent neuf a été soumis au Conseil de famille des mineurs DARBLAY, réuni sous la présidence de Monsieur le Juge de Paix du Canton de CORBEIL, le cinq mai mil neuf cent neuf, lequel, à l'unanimité, a déclaré l'approuver.

Conformément à l'article 467 du Code Civil, et sur requête qui lui a été présentée le sept mai mil neuf cent neuf, Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal

Civil de CORBEIL, a désigné aux fins de donner leur avis sur ladite transaction en qualité de jurisconsultes

1 - Monsieur Georges DREYFOUS, Avocat à la Cour d'Appel de PARIS, demeurant à PARIS, 37, rue de Rome.

2 - Monsieur André HESSE, Avocat à la Cour d'Appel de PARIS, demeurant à PARIS, 10, rue Victor Hugo.

3 - Monsieur DELIGRAND, Avocat à la Cour d'Appel de PARIS, demeurant à PARIS, 14, rue de l'Arcade.

Par leur rapport, en date du seize juin mil neuf cent neuf à PARIS, Mes DREYFOUS HESSE et DELIGRAND, ont conclu à l'unanimité à l'homologation dudit partage transactionnel.

Et suivant jugement rendu en la Chambre du Conseil par le Tribunal Civil de Première Instance de CORBEIL, le premier juillet mil neuf cent neuf, le partage transactionnel a été homologué purement et simplement, pour être exécuté selon sa forme et sa teneur.

Ce jugement a été signifié suivant exploit de Me MAILLE, Huissier à PARIS, en date du trente et un juillet mil neuf cent neuf, à Monsieur Ernest Etienne René CHAPELOT, demeurant à PARIS, 3, rue du Louvre, pris en sa qualité de subrogé tuteur, spécial de Mademoiselle Simone DARBLAY et à Monsieur Edgar Marie Eugène PASSEMARD, demeurant à PARIS, 3, rue du Louvre, pris en sa qualité de subrogé tuteur de Monsieur François DARBLAY.

Messieurs CHAPELOT et PASSEMARD nommés à ces fonctions qu'ils ont acceptées suivant délibération du Conseil de famille desdits mineurs, tenue sous la présidence de Monsieur le Juge de Paix du Canton de CORBEIL le dix-neuf juin mil neuf cent neuf, à raison de l'opposition d'intérêts existant entre les mineurs DARBLAY et Madame veuve Aimé DARBLAY, leur mère et tutrice naturelle et légale et Monsieur DARBLAY, leur subrogé tuteur.

En la personne de Monsieur et Madame Paul DARBLAY

Ledit immeuble appartenait pour partie en propre à Monsieur Paul DARBLAY et dépendait pour le surplus de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur et Madame DARBLAY-BOURGEOIS, savoir

Partie appartenant en propre à Monsieur Paul DARBLAY

Une partie ou 105 hectares 75 ares 75 centiares appartenait en propre à Monsieur Paul DARBLAY pour lui avoir été attribuée aux termes d'un acte reçu par Me GENTIEU et son collègue, Notaires à PARIS, le vingt-six juillet mil huit cent soixante-dix-neuf, contenant entre

1) Madame Virginie Pauline DARBLAY, épouse de Monsieur Alphonse Mathurin BERANGER, propriétaire, Chevalier de la Légion d'Honneur avec lequel elle demeurait à PARIS, rue de Rivoli, numéro 156.

2) Monsieur Paul DARBLAY.

3) Madame Pauline DARBLAY épouse de Monsieur Henry Amédée FARE, propriétaire, demeurant à EVERY-PETIT-BOURG.

Le partage des biens immeubles dépendant des successions confondues de Monsieur Aimé Stanislas DARBLAY, Commandeur de la Légion d'Honneur et Madame Pauline MAINFROY, son épouse, leurs père et mère, tous deux décédés à SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL, savoir :

Madame DARBLAY, le treize juin mil huit cent soixante-seize et Monsieur DARBLAY, le douze novembre mil huit cent soixante-dix-huit, et dont Madame BERANGER, Monsieur Paul DARBLAY et Madame FARE étaient seuls héritiers ainsi constaté par un acte de notoriété dressé par Me GENTIEU et son collègue, Notaires à PARIS, le vingt-cinq janvier mil huit cent soixante-dix-neuf.

Le partage a été fait sans soulte à la charge de Monsieur Paul DARBLAY.

Partie dépendant de la communauté DARBLAY-BOURGEOIS

Le surplus ou 19 hectares 10 ares 70 centiares dépendait de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur et Madame DARBLAY-BOURGEOIS, savoir

Partie ou 25 ares 40 centiares pour les avoir reçus à titre d'échange de Monsieur et Madame BERANGER susnommés, suivant acte reçu par Me GENTIEU, Notaire à PARIS, le onze août mil huit cent soixante-dix-neuf.

Partie ou 25 ares 40 centiares pour les avoir reçus à titre d'échange des mêmes, suivant acte reçu par Me GENTIEU, Notaire susnommé, le même jour.

Partie ou 4 hectares 40 ares au moyen de l'acquisition qu'il en avait faite des Consorts GANDRILLE, suivant acte reçu par Me Eugène CROS, Notaire susnommé, le vingt-cinq juillet mil huit cent quatre-vingt-deux. Une expédition dudit contrat de vente a été transcrite au Bureau des Hypothèques de CORBEIL, le onze août suivant, volume 1656, numéro 2.

Et le surplus ou 14 hectares, 19 ares 94 centiares, des héritiers SAUNOIS, suivant acte reçu par Me Louis CROS, Notaire à CORBEIL, le seize janvier mil huit cent quatre vingt douze, transcrit au Bureau des Hypothèques de CORBEIL, le six février suivant, volume 2048, numéro 17.

II - Acquisition de la commune de SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL.

Ce terrain appartenait à ladite commune depuis un temps immémorial et elle en avait toujours eu la possession continue et non interrompue, paisible, publique et non équivoque à titre de propriétaire.

Article 4 - SERVITUDES

Il est précisé que l'ensemble immobilier «LE CHAMP DOLLENT», objet des présentes, et le surplus des terrains de la «SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE PRÉ-SAINT- GERMAIN» sont séparés par un terrain appartenant aux Consorts DARBLAY, dénommés à l'article précédent.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné, substituant Me DURANT des AULNOIS, ce jour (neuf août mil neuf cent soixante et onze), les Consorts DARBLAY ont consenti au profit des terrains de la «SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE PRÉ-SAINT-GERMAIN » et sur le terrain leur appartenant et le séparant du surplus des terrains de cette dernière Société, les servitudes nécessaires au passage d'une route, d'un chemin piétonnier et de diverses canalisations.

Une copie du plan dont il est question ci-dessus est demeurée annexée aux présentes après mention (annexe numéro 2).

Les acquéreurs des différents lots et les Associations Syndicales intéressées seront subrogés, chacun en ce qui le concerne, tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant des énonciations qui précèdent.

Article 5 - ACQUISITIONS NOUVELLES

Toutes acquisitions nouvelles de terrain indispensable à une meilleure réalisation de l'ensemble «LE CHAMP DOLLENT» seront, par extension, soumises au présent Cahier des Charges.

La «SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE PRÉ-SAINT-GERMAIN» sera seule habilitée à apporter aux présentes les modifications nécessitées par l'adjonction de ces nouvelles assiettes foncières.

Article 6 - PERMIS DE CONSTRUIRE

En vertu de l'article 3 de l'arrêté préfectoral sus-énoncé, numéro 71-1826 en date du vingt et un avril mil neuf cent soixante et onze, la «Z.A.C» «LES PRES SAINT-GERMAIN» dont dépend l'ensemble immobilier «LE CHAMP DOLLENT» a été portée sur la liste des parties du territoire où le permis de construire n'est plus exigé.

Article 7 - DÉSIGNATION ET DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier «LE CHAMP DOLLENT», objet des présentes, comprend les différentes parties ci-après, telles qu'elles figurent sur le plan de division qui est demeuré ci-joint et annexé après mention (annexe numéro 3) et telles qu'elles sont désignées à l'article 8 ci-après par l'indication de la nature de chaque parcelle ou l'indication du type de maison qui y sera édifiée, de sa situation, de sa contenance et de sa désignation cadastrale, telle qu'elle résultera de la division parcellaire opérée par le document d'arpentage établi par Monsieur PEY, Géomètre-Expert à VIROFLAY (Yvelines) et qui entrera en application dès la première vente.

Pour faciliter la gestion de l'ensemble immobilier, les parties de cet ensemble susceptibles de propriété privative sont au surplus désignées par une numérotation des lots de I à 256.

1 - Parties comprenant deux cent cinquante-six lots destinés à recevoir des maisons individuelles avec jardin et à faire l'objet de propriétés privées.

Ces lots sont numérotés

1 à 256 et constituent l'assiette des unités cadastrales.

2 - Parties affectées à l'usage collectif de tous les habitants de l'ensemble immobilier et dont la propriété doit être transférée à titre gratuit à l'une des associations syndicales prévues :

- les espaces verts constituant l'assiette des unités cadastrales numéros 258 à 264 inclus.
- le sol des voies constituant l'assiette de l'unité cadastrale numéro 257.

Article 8 - DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER APRÈS DIVISION ET CONSTRUCTION

I - TYPES DE MAISONS :

L'ensemble «LE CHAMP DOLLENT» comprend, sous réserve de modifications que la SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE PRÉ- SAINT-GERMAIN» se réserve le droit d'apporter, l'ensemble PRÉ-SAINT-GERMAIN comprend cinq types de maisons qui sont :

Type «FOUGÈRE».

a) Une maison individuelle comprenant

Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, bureau, séjour, salle à manger, coin feu, cuisine, water-closet, cellier, double garage, placard, escalier conduisant à l'étage.

A l'étage : palier, quatre chambres à coucher, deux salles de bains, placards, vide du séjour. Cette maison est réalisée en deux variantes : avec ou sans auvent.

b) Un jardin.

Type « HERBELLE ».

a) Une maison individuelle de plain-pied comprenant

Hall d'entrée, salle de séjour-repas, trois ou quatre chambres à coucher avec placards, cuisine, deux salles de bains, rangements, cellier, garage.

b) Un jardin.

Type «LIERRE».

a) Une maison individuelle comprenant

Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, séjour, salle à manger, family-room, deux chambres à coucher avec placards, cuisine, salle de bains, rangements, escalier conduisant à l'étage, cellier, double garage avec coin d'atelier.

A l'étage : palier, deux chambres à coucher, chambre d'amis, deux salles de bains, placards.

b) Un jardin.

Type «MIMOSA».

a) Une maison individuelle de plain-pied comprenant

Hall d'entrée, salle de séjour avec coin repas, trois ou quatre chambres à coucher, cuisine-office, deux salles de bains, placards, cellier, double garage.

b) Un jardin.

Type "GARDENIA"

a) Une maison individuelle de plain-pied comprenant :

Hall d'entrée, salle de séjour-repas à double orientation prolongé par un patio-jardin clos « à l'espagnole », trois chambres à coucher, cuisine équipée, deux salles de bains dont une contiguë à la chambre parentale, rangements, cellier, garage

b) Un jardin.

II - NOMBRE DE VOIX DANS L'ASSOCIATION SYNDICALE :

Chacun des deux cent cinquante-six lots bâtis donne à son propriétaire une voix dans l'Association Syndicale «LE CHAMP DOLLENT».

III - VOIRIE :

L'ensemble des voiries sont dans le domaine public et soumises à la réglementation locale depuis le 10 janvier 1975.

IV - CARACTÉRISTIQUES DES LOTS :

Le numérotage, la nature, le type de la maison, la situation, la désignation cadastrale, la superficie des différents lots figurent au tableau récapitulatif situé à l'article 1 des statuts.

Le type de la maison sera indiqué uniquement par l'initiale, soit :

- F - Fougère.
- H - Herbelle.
- L - Lierre.
- M - Mimosa.
- G - Gardénia

REMARQUES

Les superficies indiquées au tableau récapitulatif ont dû faire l'objet d'une certaine approximation. En conséquence, tout acquéreur, à quelque titre que ce soit, des lots créés aux termes du présent Cahier des Charges, prendra le lot à lui cédé forfaitairement, sans garantie de contenance, une différence de un-vingtième en plus ou en moins devant faire son profit ou sa perte, en tous les cas sans pouvoir exercer de ce chef aucun recours possible contre la «SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE PRÉ- SAINT-GERMAIN».

Il est, en outre, précisé que le programme de construction ci-dessus détaillé n'est ici donné qu'à titre purement indicatif, la «SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE PRÉ-SAINT-GERMAIN» se réservant le droit d'y apporter toutes modifications sans avoir à rechercher le moindre accord avec les propriétaires des lots vendus.

CHAPITRE II

Article 9 - ADHÉSION

Par le fait de leur acquisition, les acquéreurs des lots situés dans «LE CHAMP DOLLENT» deviennent obligatoirement membres de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE, dont les statuts sont établis en suite des présentes et, comme tels, sont tenus au respect de toutes les dispositions du présent Cahier des Charges.

Il est rappelé que cette Association Syndicale sera elle-même obligatoirement membre de l'Association Syndicale Générale des PRÉS-SAINT-GERMAIN.

Une expédition du présent Cahier des Charges sera publiée au premier Bureau des Hypothèques de CORBEIL.

CHAPITRE III

SERVITUDES RÉCIPROQUES ET PERPÉTUELLES REGLES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Article 10 - SERVITUDES RÉSULTANT D'UN ARRÊTÉ DE LOTISSEMENT

Préalablement à la vente consentie par eux à la «SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE PRÉ- SAINT-GERMAIN» aux termes de l'acte ci-dessus énoncé article 3, les Consorts DARBLAY avaient obtenu l'autorisation de diviser leur propriété par arrêté de Monsieur le Préfet de l'Essonne, en date du quatre novembre mil neuf cent soixante-dix, dont une ampliation a été déposée au rang des minutes de Me CROS, Notaire à CORBEIL, le neuf mars mil neuf cent soixante et onze.

Cet arrêté prévoit notamment que la parcelle boisée, cadastrée section B, numéro 308, pour six hectares quarante ares sept centiares (lot numéro 9 du plan d'aménagement de zone) devra rester boisée.

Article 11 - SERVITUDES RESULTANT DU PLAN D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

Le plan d'aménagement de zone annexé à la convention intervenue entre la commune de ST Germain les Corbeil et la SCI PRE SAINT GERMAIN contient les dispositions ci-après littéralement extraites de ladite convention, en ce qui concerne les conditions d'occupation du sol :

Article 1 - Conditions d'occupation du sol

1-1 Accès de voirie

Toute construction doit être directement accessible d'une voie carrossable en bon état de viabilité.

1-2 Equipement des constructions

Les constructions seront desservies en eau, énergie et assainissement selon les lois et règlements en vigueur.

1-3 Caractéristiques géométriques des terrains

Pour chacun des secteurs affectés à la réalisation des programmes immobiliers, comme pour ceux destinés à la réalisation d'équipements publics, les terrains sont définis par le zoning indiqué au plan d'aménagement de la zone,

1-4 Caractère de l'occupation

Sont interdits à l'intérieur de la ZAC :

- Les établissements industriels de 1^{ère} et 2^{ème} classe,
- Les établissements industriels de 3^{ème} classe figurant sur la liste annexée à l'arrêté interministériel du 20.07.1949, ainsi que les entreprises de cassage de voitures,
- Les artisans créant des nuisances portant atteinte au caractère résidentiel et nécessitant des dépôts importants,

Et d'une manière générale :

- L'installation de tous établissements dangereux, incommodes ou insalubres, ainsi que les établissements non classés susceptibles de causer une gêne au voisinage par bruits, vibrations, parasites électriques, poussières, odeurs, fumées, etc ..
- L'apposition de panneaux ou de calicots de publicité sur les différents murs et toitures des bâtiments d'habitation, ainsi que sur les ouvrages communs et d'une manière générale, à l'extérieur des zones commerciales (commerces, marchés).
- Par exception, sont autorisés les dépôts de liquides inflammables destinés à l'alimentation des chaufferies dans les limites fixées par la réglementation les concernant, ainsi que ceux qui sont nécessaires à l'exploitation normale de la station-service prévue dans le centre commercial.
- Il sera établi, pour la Zone d'Aménagement Concerté de St Germain les Corbeil, un cahier des charges dont les dispositions s'appliqueront à l'ensemble des propriétaires publics ou privés, des terrains et des îlots de construction situés dans le périmètre de la ZAC.
- Ce cahier des charges mentionnera les diverses dispositions d'ordre esthétique ou autres (aspect des constructions, clôtures, etc...) permettant d'assurer la meilleure habitabilité de l'ensemble immobilier, et les conditions propres à en assurer la présentation la plus satisfaisante.

Cependant au titre du présent règlement :

- Sont interdits entre les divers secteurs destinés à la réalisation de programmes immobiliers, toutes clôtures de quelque nature qu'elles soient,
- Sauf en ce qui concerne les secteurs propres aux équipements publics, la libre circulation de l'ensemble des habitants de la zone sera assurée sur la totalité de sa surface,
- Les équipements publics à vocation communale ou autre seront accessibles en permanence à l'ensemble des habitants de la commune qui seront amenés à en bénéficier.

1-5 Stationnement

Le stationnement automobile sera assuré selon les critères suivants, qui déterminent, pour chaque îlot de construction, selon la nature du programme qui y sera réalisé, le nombre de places à prévoir et à réserver :

- Les habitations individuelles : au moins 2 places par logement,
- Les commerces : aire de stationnement au moins égale à la surface de vente.

Nota : les coefficients ci-dessus s'entendent pour les places de stationnement à réaliser pour l'achèvement de chacun des programmes :

- soit par un stationnement dans un garage incorporé à la construction et sur la voie d'accès audit garage,
- soit par des batteries de garages indépendantes des volumes d'habitation.

Article 2 – règles générales de construction applicables aux maisons d'habitation

2-1 zones non-aedificandi en bordure des voies.

Chaque maison sera implantée à une distance minimale de 5 mètres de la bordure de la chaussée. Une zone non-aedificandi de 20 mètres de part et d'autre de l'axe actuel du CD 33 est prévue dans le plan d'aménagement.

2-2 hauteurs des maisons.

Les maisons seront de types différents mais elles seront soit de plain-pied soit avec étage, la hauteur maximale entre le niveau du terrain et la basse pente de la toiture étant de 6 mètres.

2-3 Constructions annexes

Les dépendances reconnues nécessaires et les garages seront incorporés, accolés ou reliés au bâtiment principal des maisons de telle façon que leur volume s'intègre harmonieusement au volume de l'ensemble.

Les dépendances provisoires sont interdites. La construction de tout clapier, poulailler, etc... est formellement interdite.

2-4 Aspect des constructions

Les constructions devront constituer un ensemble présentant une unité de structure, d'architecture et de composition.

Afin de sauvegarder l'harmonie et de préserver l'esthétique d'ensemble, cette unité de composition sera conservée pour l'ensemble des tranches.

Sont interdits :

- Les constructions de caractère provisoire (à l'exception des baraques de chantier tolérées pendant la durée des travaux),
- Les toitures en éternit,
- Les enduits extérieurs polychromes.

Un cahier des charges assure l'harmonie de l'ensemble.

2-5 Implantation

Les constructions doivent être implantées conformément au plan de masse, la société chargée de l'aménagement de la ZAC conservant néanmoins la faculté de modifier, si besoin est, le type des maisons initialement prévu sur chaque lot.

2-6-Clotûres

L'édification de clôture est rigoureusement prohibée sauf pour une partie du jardin sise à l'arrière de la maison qu'il sera possible de clore en élevant à la limite de propriété à partir d'un point situé à hauteur du mur de la façade avant (possibilité d'avancer d'un mètre pour installer perpendiculairement à la maison un portillon d'un mètre de large maximum) (avec accord des voisins concernés) :

- Des simples haies végétales dont les essences pourront être différentes, mais qui ne devront jamais dépasser deux mètres

- Un grillage de couleur verte ou grise anthracite avec ou sans soubassement d'une hauteur maximum de 0.2m obligatoirement encadré de 2 haies végétales dont les essences pourront être différentes, mais qui ne devront jamais dépasser deux mètres
- Un portail de 2m de haut maximum de coloris blanc, gris anthracite ou identique aux volets battants
- De claustras pleins encadrés de 2 haies végétales

Les acquéreurs des différents lots et l'ASL devront chacun supporter les dispositions ci-dessus énoncées articles 10 et 11, sans recours contre la SCI Pré St Germain, et de manière à ce que celle-ci ne puisse être inquiétée ni recherchée à cet égard.

ARTICLE 12 - SERVITUDES GENERALES D'URBANISME

Chaque lot de l'ensemble devra souffrir les servitudes utiles à l'un quelconque des fonds telles que de passage, d'entretien et de réfection de toutes canalisations souterraines existantes ou à venir (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, gaz, téléphone, télévision, etc...cette énumération n'étant pas limitative), ainsi que les servitudes tenant à la présence sur un terrain privatif ou commun de bornes, regards, avaloirs, armoires de coupure, bouches d'arrosage, stations de relèvement ou de refoulement, équipement hydroélectrique, etc... Cette énumération n'étant pas limitative.

La SCI PRE ST GERMAIN sera seule juge avec les services intéressés notamment l'EDF, les Ponts & Chaussées et le Service des Eaux, de l'opportunité ainsi que de l'époque des travaux à entreprendre de ce chef.

En conséquence, tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre accès et ne pourra jamais s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour une installation, vérification ou réparation concernant son lot ou un autre lot, étant entendu que lesdits travaux devront être effectués et les lieux remis en état, sauf le gazon et les plantations, dans les plus brefs délais compatibles avec la saison.

De même, chaque propriétaire devra souffrir les travaux de terrassement rendus nécessaires pour un meilleur drainage des eaux pluviales en un point quelconque de l'ensemble immobilier.

A cet égard, il est notamment précisé que les lots ci-après sont particulièrement concernés par les servitudes dont il s'agit :

- Les lots 99 et 189 sur lesquels se trouve une vanne d'un type agréé par GDF,
- Les lots 194 et 195 entre lesquels se trouve une armoire de coupure d'un type agréé par EDF, le lot 194 supportant au surplus le prolongement de l'emprise d'un transformateur.

Toute subdivision d'un lot est interdite, même dans le cas d'une indivision. Les co-indivisaires ne pourront se prévaloir de l'article 815 du code civil pour déroger à cette règle.

La jonction de plusieurs lots est autorisée et confère à son auteur un nombre de voix correspondant au nombre de lots joints. Cette disposition ne s'applique que si chaque lot joint reçoit la construction d'une maison. Elle ne s'applique pas si, sur deux lots de terrains, n'est construite qu'une maison. En cas de jonction de lots, chacun de ceux-ci reste soumis aux stipulations du Cahier des Charges.

Article 13 - SERVITUDES DE CONSTRUCTION

La nature, le volume, l'implantation, le style des constructions projetées et leur harmonie avec les lieux environnants, devront être rigoureusement conformes à la série des plans visés ci-après.

- Plan périmétral (annexe 1)
- Plan parcellaire (annexe 3) figurant également la voirie et les espaces vert et boisés
- Plans individuels faisant apparaître le volume et les caractéristiques des pavillons (annexe 4)
- Plans des réseaux d'eau potable, d'eaux pluviales usées et vannes, du gaz, de l'électricité et du téléphone, éclairage public (annexe 5).

Toute construction est soumise aux servitudes réciproques et perpétuelles ci-après établies à la charge et au profit de chaque lot :

- 1) Il ne pourra être édifié sur chacun des lots désignés au plan parcellaire ci-annexé, sous les numéros 1 à 256, qu'une maison individuelle dans l'un des types définis à l'article 8 ci-dessus ou de tout autre qui viendrait à être défini par la «SCI PRE-SAINT-GERMAIN» représentant une unité de structure et de composition rigoureusement fidèle aux différents plans ci-annexés.

- Style régional, dit "Ile de France"

- Maisons avec garage incorporé, type "HERBELLE", "GARDENIA" et "MIMOSA" de plain-pied

- Maisons avec garage incorporé, type "FOUGERE" et "LIERRE" comprenant deux niveaux : rez-de-chaussée et un étage.

- Création du type de pavillon "HERBELLE" avec garage double.

Les garages des pavillons de type "HERBELLE" pourront être agrandis aux conditions suivantes :

- a) La transformation envisagée devra être en tous points conformes à l'un ou l'autre des 2 nouveaux types de maisons définis par les plans et les schémas en annexe, à savoir :

- HERBELLE avec garage double en retour (variante 1) ou
- HERBELLE avec garage double droit (variante 2).

(Ces documents pourront être utilisés pour présenter la demande de permis de construire mais ne sauraient engager d'une quelconque manière ni la responsabilité du concepteur ni celle de l'Association).

- b) Tous les matériaux employés, sans exception, seront de même type et de mêmes teintes que ceux utilisés à l'origine pour la construction du programme.

- Les murs extérieurs des constructions seront obligatoirement couverts d'un enduit, coloris blanc ou tirant sur le blanc ; au surplus, les façades des maisons type "FOUGÈRE", "MIMOSA" et "LIERRE" comporteront des briques de parement; les pointes de pignon seront sauf pour les maisons type "LIERRE" et "FOUGERE", revêtues de clins en bois peints en blanc. L'usage du PVC pour les clins est toléré.

- Toiture : tuiles de terre cuite, coloris vieilli brun (à titre indicatif le modèle d'origine est «Monopole n°1»). L'installation d'un châssis ouvrant de type velux peut être réalisée sur la façade avant, de préférence au-dessus du hall d'entrée. La surface maxi sera de 1,50m². Son encadrement sera de la couleur des tuiles environnantes.

- Les portes des garages seront toujours de couleur BLANCHE. Elles pourront être motorisées.

- Les portes d'entrée seront, pour toutes les maisons, obligatoirement de l'un des coloris suivants : blanc, jaune bouton d'or, vert sombre, rouge sang (bordeaux), marron, bleu de Prusse, noir, gris, beige ou taupe.

- Les menuiseries extérieures (Bacs à fleurs - Clins - Fenêtres - Encadrements des portes et fenêtres - Colonnes en bois - etc. ...) seront de couleur BLANCHE.

- Les volets et leurs ferrures seront de couleur BLANCHE, MARRON, VERT FONCE, BLEU DE PRUSSE, BORDEAUX, NOIR, GRIS, BEIGE OU TAUPE. Ils devront comporter des persiennes, sont tolérés les volets pleins en façade arrière.

- 2) Il ne pourra, non plus, être élevé de constructions annexes ou supplémentaires quelconques, telles que : POULAILLER, PIGEONNIER, CLAPIER, HANGAR, REMISE, à l'exception :

- a) d'ABRIS DE JARDIN répondant aux spécifications suivantes :

- abri destiné au rangement de l'outillage de jardin, ou pouvant servir de Salle de jeux pour les enfants;
- il devra conserver un aspect naturel à l'environnement immédiat et sera masqué au maximum par une végétation appropriée;

- il sera fabriqué en BOIS non peint, d'aspect rustique, sa toiture sera également de bois ou à défaut de type "shingle" ou similaire;
- il sera dépourvu de fondation;
- ses dimensions maximum seront de 9m² au sol et 2,20 m de hauteur totale hors tout;
- il sera édifié en un endroit ne pouvant gêner le voisinage immédiat, à une distance suffisante de la limite des terrains, ceci conformément à la réglementation en vigueur;
- dans tous les cas, le projet sera présenté au Conseil Syndical pour approbation préalable et sera soumis à l'obtention du permis de construire.

b) de constructions de caractère provisoire de types VÉRANDAS, et JARDINS D'HIVER répondant aux spécifications suivantes :

- elles seront réservées exclusivement à l'habitation;
- elles seront situées impérativement en façade arrière des maisons sans aucun dépassement latéral;
- leur surface au sol ne pourra excéder 30m² avec une profondeur maximum de 4 m;
- elles seront réalisées à partir d'une ossature ALUMINIUM naturel ou traité ou en bois naturel, peint ou plastifié, et les façades seront entièrement vitrées à l'exception d'un soubassement possible d'une hauteur ne devant pas dépasser 0,60 m;
- leur couverture sera constituée par des matériaux légers, non ondulés, transparents ou translucides incolores et leur hauteur ne pourra pas dépasser celle de la gouttière arrière;
- elles seront masquées de la vue des voisins et de la rue par une végétation appropriée;
- Dans tous les cas le projet devra être présenté au Conseil Syndical pour approbation préalable et sera soumis ensuite à l'obtention du permis de construire.

En conséquence de tout ce qui précède, les parties de l'ensemble immobilier non réservées à la construction sont frappées de servitudes «non aedificandi» réciproques et perpétuelles.

Sont notamment grevées par cette servitude :

- 1) Les parties non réservées à la construction des lots individuels numérotées 1 à 256,
- 2) Les parties à usage collectif non réservées à la construction, soit :
 - Le sol des voies, tel qu'il figure sur le plan parcellaire,
 - Les espaces verts et boisés, sous réserve d'éléments tels que transformateurs, etc...

Il ne pourra être apporté de modifications à l'aménagement des espaces verts tels qu'ils auront été livrés par la «SCI PRE ST GERMAIN» sans son consentement, tant qu'elle restera propriétaire d'un ou plusieurs éléments dudit ensemble immobilier, et ensuite, sans le consentement de l'Association Syndicale Générale, si cette dernière est devenue propriétaire des espaces concernés.

Article 14 - SERVITUDES D'AFFECTATION ET D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVEES

Indépendamment des interdictions du plan d'aménagement de zone énoncées à l'article 11 ci-dessus, seront respectées les prescriptions suivantes

1) Les constructions élevées ne peuvent être affectées qu'à l'habitation bourgeoise, d'une seule famille par maison.

Toutefois, l'exercice de professions libérales sera autorisé sous les conditions suivantes :

- Les locaux destinés à cette activité ne devront pas couvrir plus de la moitié de la superficie habitable du logement ;
- L'activité exercée ne devra, en aucune manière, causer la moindre gêne au voisinage, ni par le bruit, ni par une circulation trop active, ni par le nombre de collaborateurs ou associés qui ne pourra excéder 5 personnes ;
- Les plaques professionnelles seront conformes au spécimen déposé au siège de l'Association Syndicale et indiquant leur consistance et leur emplacement.

2) Les parties de lots individuels non réservées à la construction seront aménagées en jardin d'agrément. L'entrepôt dans le jardin ou sur la pelouse, de tous véhicules, remorques, canots, objets quelconques, etc. ...est rigoureusement interdit.

3) Les jardins d'agrément comprendront les plantations suivantes

- entre la façade du pavillon et la voie : gazon, éventuellement parterre de fleurs, arbustes et arbres ne pouvant constituer une clôture, respectant les conditions générales de mitoyenneté et ne pouvant amener une gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies qui leur sont réservées.
- sur les côtés et à l'arrière du pavillon (y compris la partie de jardin susceptible d'être close conformément à l'article 16 ci-après) : gazon, fleurs et arbres (ces derniers ne devront causer aucune gêne aux lots voisins notamment à la culture des fleurs).

Avant toute plantation nécessitant quelque terrassement que ce soit, il est IMPÉRATIF de consulter les plans auprès de l'Association Syndicale pour éviter de détériorer une canalisation pouvant passer à cet endroit.

Au cas où un propriétaire désirerait réaliser des aménagements personnels dans son jardin, il devra préalablement soumettre ses plans pour approbation à l'Association Syndicale de manière à ce que soit évité tout mouvement de terre (butte, monticule ou autre) et tout ouvrage en dur (dallage ou autre) susceptible de modifier le sens d'écoulement des eaux de ruissellement ou de porter atteinte au parti adopté pour l'esthétique de l'ensemble immobilier.

4) Les FOUILLES sont interdites si ce n'est pour la construction elle-même et à condition de remettre le terrain en état.

5) Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement de l'eau de ruissellement.

6) Dans le cas où un propriétaire serait amené à remplacer en totalité ou en partie sa toiture, il ne pourra le faire qu'en utilisant les mêmes matériaux que ceux d'origine.

7) Au cas où le propriétaire d'un lot serait amené à remplacer une partie extérieure de sa construction (porte - fenêtre - volet - etc. ...) il ne pourra le faire qu'avec des matériaux identiques ou d'aspect identique à ceux d'origine et la forme de la partie d'immeuble remplacée devra être la même également que celle d'origine.

Les modifications suivantes sont tolérées :

- L'usage du PVC ou de l'aluminium pour les portes, fenêtres, volets, portes de garage.
- La pose de volets roulants à la condition que les volets identiques ou d'aspect identique aux modèles d'origine soient conservés.

Au cas où le propriétaire d'un lot serait amené à mettre en place ou à remplacer des volets de types persiennes américaines, il pourrait installer des volets roulants. Le caisson sera obligatoirement blanc et ne pourra dépasser le nu de la façade.

8) Il est interdit de peindre la face intérieure des coffrets contenant les compteurs de gaz et d'électricité situés dans les garages. Aucun percement ou scellement ne pourra y être fait.

L'accès auxdits coffrets sera toujours laissé libre.

Article 15 - REGLES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVÉES

- Les constructions doivent être tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Chaque propriétaire doit, en ce qui concerne son bâtiment, être assuré contre les risques suivants

- Tous dommages causés par l'incendie, l'ouragan, la tempête, la foudre, les explosions, les accidents occasionnés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux, avec renonciation au recours contre les propriétaires.

- Les recours des voisins et des tiers, des locataires ou des occupants.

- La responsabilité civile, pour dommages causés aux tiers, aux propriétaires ou aux occupants.

Au surplus, chaque propriétaire aura à assurer en ce qui concerne son propre lot, les objets mobiliers qui s'y trouvent et le recours des voisins et des tiers contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Il devra imposer à ses locataires ou occupants d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité vis-à-vis des autres propriétaires et des voisins.

Ces assurances mobilières et de responsabilité civile personnelles à chaque propriétaire devront être souscrites en harmonie avec les garanties communes existantes.

- Tout propriétaire d'une maison individuelle devra arroser et tondre le jardin pour maintenir le gazon ras, à l'anglaise.

- En cas de violation par le propriétaire d'une maison individuelle de ladite obligation d'entretien, l'Association Syndicale assurera elle-même à la charge du propriétaire tous les frais engagés.

- Les persiennes et portes seront toujours soigneusement entretenues et les peintures refaites au moins tous les trois ans, en règle générale, mais plus ou moins souvent, suivant ce qui apparaîtra nécessaire.

- Le ravalement des murs devra être effectué au moins tous les six ans et plus souvent si cela apparaît nécessaire ; il est interdit de repeindre les maisons d'une couleur différente de la couleur d'origine.

- Il est interdit d'étendre du linge, notamment aux fenêtres, dans les jardins et voie d'accès au garage.

Toutefois, l'usage d'un séchoir mobile à l'exclusion de tout étendoir, dans la partie arrière du jardin, est accepté sous la condition expresse que ce séchoir soit entreposé dans la maison après usage.

- Tout affichage et toute publicité quelconque, notamment par écriteaux, enseignes, tôles, réclames, lanternes ou calicots sont formellement interdits. Toutefois, l'apposition d'une plaque professionnelle est autorisée sous réserve de ce qui est précisé à l'article 14.

Ne sont pas compris dans cette interdiction les aménagements publicitaires de toute nature; jugés nécessaires par la Société Civile immobilière LE PRE-SAINT-GERMAIN.

Les propriétaires, locataires ou occupants veilleront à ce que le transporteur chargé de leur aménagement, de leur déménagement ou, de façon plus générale, du transport ou de la livraison de meubles ou d'objets quelconques, soit bien assuré pour le cas de détérioration d'une partie à usage collectif ou du lot d'un autre propriétaire.

Les voies d'accès aux garages ne peuvent supporter que des voitures de tourisme. La réparation des dommages de toutes sortes provoqués par des véhicules et plus généralement par tout objet de poids supérieur est à la charge des contrevenants.

- Les canalisations d'eau, de gaz et d'électricité passent sous les pelouses privées aussi bien que collectives. Tout fait quelconque d'un propriétaire, locataire ou occupant entraînant un percement d'une canalisation engage la responsabilité de son auteur, pour toutes ses conséquences.

- L'entretien du branchement d'eau potable est à la charge de chacun des propriétaires, depuis la conduite principale jusqu'aux compteurs. Les interventions du Syndicat Intercommunal des Eaux de Saint-Germain-lès-Corbeil et environs, en ce qui concerne la tenue du branchement jusqu'au compteur, se limitent exclusivement à la -réparation des fuites éventuelles. Les dégâts des eaux et la remise en état des lieux (terrasse -dallage - massifs etc.) incomberont exclusivement au propriétaire qui ne pourra, à ce titre, demander aucune indemnité au Syndicat ni à son entreprise prestataire de services pour quelque dommage que ce soit.

- Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont interdites.

- Il est interdit de jeter dans les canalisations et les water-closets quoi que ce soit qui puisse provoquer une obstruction ou un engorgement des canalisations; il est, de même, interdit de projeter dans les canalisations, des matières inflammables, corrosives, décapantes ou dangereuses, les garanties du constructeur ne jouant pas dans ce cas.

- L'usage des appareils de reproduction des sons n'est admis que dans la mesure où cet usage ne gêne pas les propriétaires voisins.

- Il est précisé que chaque propriétaire devra éventuellement tenir compte des servitudes concernant la protection d'installation de télécommunication.

- L'utilisation des outillages bruyants (tondeuses à moteur tronçonneuses etc.) n'est autorisée qu'aux jours et horaires en conformité avec les règlements municipaux.

- La divagation des chiens est interdite. Ils seront obligatoirement tenus en laisse sur les parties à usage collectif.

- L'installation d'antennes de télévision personnelles intérieures est expressément recommandée, *mais en raison des difficultés de réception de la télévision hertzienne, Il pourra être installé une antenne extérieure de type râteau unique (UFH/VHF/FM).*

- *A partir de 2003/2004, la diffusion de la Télévision Numérique Terrestre (TNT), permettra l'utilisation de ces mêmes antennes en intérieur (grenier), sans perte de qualité de réception.*

- *Les antennes de réception satellites, analogiques ou numériques, sont autorisées : une seule antenne par pavillon, d'un diamètre maximum de 80 cm, placée de manière la plus discrète possible (par exemple côté jardin, au pied d'une cheminée), et d'une couleur se rapprochant de la couleur des matériaux environnants.*

Article 16 - SERVITUDE DE CLÔTURE

Il est rappelé, conformément aux prescriptions du plan d'aménagement de la zone, que l'édification de clôtures est rigoureusement PROHIBÉ. Il sera toutefois possible, à l'exception de la façade avant dont les règles sont déterminées à l'art. 14§3, d'édifier avec accord du voisin concerné :

- Une clôture de SIMPLES HAIES VÉGÉTALES dont les essences pourront être différentes mais dont la hauteur ne devra jamais dépasser DEUX MÈTRES et dont l'implantation se conformera en outre aux dispositions des articles 671 et suivants du Code Civil ainsi qu'aux usages locaux.
- Un grillage de couleur verte ou grise anthracite avec ou sans soubassement d'une hauteur maximum de 0.2m obligatoirement encadré de 2 haies végétales dont les essences pourront être différentes, mais qui ne devront jamais dépasser deux mètres
- Un portail de 2m de haut maximum de coloris blanc, gris anthracite ou identique aux volets battants

LA HAUTEUR DEVRA ÊTRE RÉDUITE A 80 CENTIMÈTRES POUR TOUTE DELIMITATION DE FACADE AVANT et, dans tous les cas (notamment aux carrefours) ou VISIBILITÉ et SÉCURITÉ seraient compromises aux termes des usages et réglementations en vigueur.

Si un seul propriétaire désirait installer, à ses frais, dans la partie autorisée, une clôture, il devra le faire sur son propre fonds, en ayant soin d'encadrer de deux haies cette clôture dont la hauteur ne devra jamais dépasser celle des haies visées ci-dessus. Ces haies devront être taillées régulièrement, aux époques d'usage. En cas de violation de cette obligation, l'Association Syndicale assurera elle-même, après un rappel à l'ordre, l'entretien des haies mettant à la charge du propriétaire tous les frais engagés.

Dans certains cas particuliers le COMITÉ SYNDICAL pourra autoriser l'édification d'une clôture légère non végétale, en façade AVANT, sous réserve que constituée d'une seule lisse, leur hauteur reste inférieure à 50 centimètres et qu'elle ne comporte, comme dans le cas général, aucune barrière ou portail apparent.

Article 17 - SERVITUDES D'AFFECTATION ET D'ENTRETIEN DES PARTIES A USAGE COLLECTIF

Les parties à usage collectif portées au tableau B de l'article 8 ci-dessus sont destinées à devenir la propriété de l'Association Syndicale : LE CHAMP DOLLENT

Elles serviront à l'ensemble des habitants des zones aménagées par la " SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERS PRE-SAINT -GERMAIN sauf pour les parties exclusivement réservées aux habitants de " CHAMP DOLLENT ". Ces parties, seront définies dans les actes de cession qui seront consentis par la SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERES PRES-SAINT-GERMAIN, à l'ASSOCIATION SYNDICALE.

Par suite, les parties et toutes les installations à usage collectif sont, dès à présent, grevées de servitudes d'usage au profit des immeubles contigus ou voisins qui seront aménagés par la « SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE PRE-SAINT-GERMAIN », sous réserve des restrictions qui pourront être apportées à ces servitudes par les actes de cession susvisés.

Les voies, places et allées de desserte sont affectées à perpétuité à la circulation des piétons et des véhicules, notamment à celle des véhicules des services publics.

Le stationnement des véhicules tels que caravanes, camping-cars, remorques, canots, barques, etc...est rigoureusement interdit sur voies, espaces verts et accès aux garages. Le stationnement des automobiles sur les voies publiques sera toléré suivant le principe du stationnement unilatéral alterné par quinzaine.

Le stationnement sur les trottoirs est interdit.

Les espaces verts frappés de servitude «non aedificandi» seront plantés d'arbres de haute tige. Ils devront être entretenus soigneusement par l'Association Syndicale, à l'exclusion toutefois de la partie verte de l'emprise de la voie dont l'entretien sera assuré par les propriétaires contigus. Les arbres morts devront être remplacés dans les moindres délais par l'Association Syndicale.

Il pourra être établi des allées pour la promenade et le repos, des parterres, pelouses, bassins, décoration d'agrément, aires de jeux pour enfants.

Les pelouses seront arrosées et tondues par l'Association Syndicale pour maintenir le gazon ras, à l'anglaise.

Il est interdit de marcher sur les pelouses, de cueillir les fleurs, d'abattre les arbres ou de graver des inscriptions dans leur écorce.

Il ne pourra, sous aucun prétexte, être fait sur les voies, allées de desserte et espaces verts aucun dépôt de matériaux, marchandises, détritiques ou objets quelconques.

Il est interdit d'étendre du linge sur toutes les parties à usage collectif, notamment sur les voies d'accès, espaces verts, etc... ladite énumération n'étant pas limitative.

Tout affichage ou toute publicité, notamment par écriteau, enseigne, tôle, réclame lanterne ou calicot, sont formellement interdits, hormis celle jugée utile et organisée par la « SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE- PRE-SAINT-GERMAIN» pour son compte ou celui de l'ensemble immobilier. L'enlèvement de la terre végétale est rigoureusement interdit.

Article 18 - NOM DES VOIES – NUMÉROTATION

Les propriétaires de chaque lot seront tenus, sans indemnité, de souffrir sur les constructions, l'apposition de tous signes extérieurs du nom de la voie ainsi que du numéro de la propriété, selon l'usage.

Il est interdit d'apporter la moindre modification aux éléments de repérage installés par la «SOCIETE CIVILE IMMOBILIÈRE PRE-SAINTGERMAIN» et, de façon plus générale, à tout élément de mobilier urbain.

Article 19 - CESSION A LA COMMUNE DES VOIES ET RÉSEAUX

La voirie, les canalisations et les équipements d'eau potable, les réseaux d'eaux usées et vannes, d'eaux pluviales, pourront être cédés gratuitement à la commune de SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL.

Cette cession aura lieu, soit à d'initiative du Maire de SAINT-GERMAIN-LES-CORBEIL, soit à celle des Associations Syndicales, soit à celle de la « SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE PRE-SAINT-GERMAIN».

La partie qui la provoquera, devra faire son affaire personnelle de toutes formalités nécessaires, administratives, juridiques ou autres, qu'elle entraîne.

La cession des biens susvisés à la commune, transférera à cette dernière, sauf accords particuliers prévus à l'acte de cession, toutes les obligations attachées à la propriété de ces biens. Cette cession a été effectuée et confirmée par l'Assemblée Générale du 10 janvier 1975.

Article 20 - RÉSEAUX DIVERS

Les propriétaires ne pourront apporter aucune modification aux différents réseaux installés dans l'ensemble immobilier.

L'entretien de ces réseaux, jusqu'aux branchements individuels, sera assuré par l'Association Syndicale dans la mesure où cet entretien n'incombe pas à l'Électricité de France, au Gaz de France, à la Société concessionnaire du Service de distribution d'eau potable, aux P. et T., etc...

En particulier, le fonctionnement et l'entretien de l'éclairage public et du réseau d'arrosage des espaces verts seront assurés par l'Association Syndicale.

Article 21 - CHARGES ET CONDITIONS

Tout propriétaire, occupant ou usager des lots, fera son affaire personnelle de tous les contrats à passer avec les services intéressés pour l'alimentation en gaz, électricité, eau, pour l'installation du téléphone, etc...

En ce qui concerne le gaz, il signera un engagement en vue de l'utilisation dite «Trois usages» du Gaz (cuisinière avec brûleurs et four, production d'eau chaude, chauffage de base).

De même, il prendra toutes dispositions permettant d'assurer pendant une période de dix années à compter de la mise à disposition du gaz, le maintien en bon état de fonctionnement des appareils de production d'eau chaude et de chauffage. Il devra, à cette fin, contracter un abonnement d'entretien avec un Société agréée par l'Association Syndicale.

L'Association Syndicale prendra en charge les frais inhérents à l'entretien des parties à usage collectif, à compter de la réception de chacune de ces parties.

Préalablement à la régularisation d'un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété, le transfert d'un droit résultant du démembrement de ce droit de propriété ou la location d'un lot ou d'une fraction de lot de «LE CHAMP DOLLENT», le présent Cahier des Charges devra être porté à la connaissance des nouveaux propriétaires titulaires de droits cédés ou locataires. En outre, il devra leur être remis un exemplaire du présent Cahier des Charges.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot compris dans ledit ensemble immobilier, avis de la mutation doit être donné dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq à l'Association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Article 22 - COMPÉTENCE ET ÉLECTION DE DOMICILE

La Société, d'une part, et les futurs acquéreurs, locataires ou occupants, d'autre part, demeureront soumis par tous les effets du présent Cahier des Charges à la juridiction du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel se trouve «LE CHAMP DOLLENT».

Chaque acquéreur, locataire ou occupant sera réputé avoir élu domicile dans l'immeuble lui appartenant où dont il a la jouissance.

Article 23 - DISPOSITIONS DIVERSES

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent Cahier des Charges reste régi par le droit commun à défaut de décisions qui pourraient être prises ultérieurement par l'Association Syndicale dans le respect des lois et règlements en vigueur.

DONT ACTE.

Fait et passé à PARIS, rue du Cirque, numéro 10.
En l'Etude du Notaire substitué.

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE ET ONZE,
Le neuf août.

Et après lecture faite, le comparant, ès qualités, a signé avec le Notaire substituant les présentes qui seront portées aux répertoires des Notaires substituant et substitué et resteront aux minutes de ce dernier.

Modifié et déclaré à la préfecture de l'Essonne, publiée au Journal Officiel du vingt-six mai deux mille dix-huit, annonce n°1903.