

Ce document est un extrait du cahier des charges et des statuts de l'association nommée « Association Syndicale Libre VAL FLEURY ».

Il reprend les principales lignes de ce cahier des charges et notamment les droits, devoirs et obligations qui régissent la vie des copropriétaires de la résidence.

En outre, une annexe a été rajoutée afin de rappeler certaines convenances civiques ayant fait l'objet d'une réglementation par Arrêté municipal

Le bureau de l'ASL

CAHIER DES CHARGES

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 «VALFLEURY», ainsi que les règles d'intérêt général imposées à cet ensemble immobilier situé sur la commune de SAINT GERMAIN lès 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 7

DÉSIGNATION ET DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier «VALFLEURY», 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 2) et telles qu'elles sont désignées à l'article 8 ci-après par l'indication de la nature de chaque parcelle, de sa situation, de sa contenance et de sa désignation cadastrale, telle qu'elle résulte de la division parcellaire opérée par le document d'arpentage interne énoncé ci-après.

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 427 à 436 et 467 à 542.

1. Parties comprenant quatre vingt six lots destinés à recevoir des maisons individuelles avec jardin et à faire l'objet de propriétés privées.
Ces lots sont numérotés : 427 à 436 et 467 à 542 et constituent l'assiette des unités cadastrales 134 à 221.
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 189 et 196.
le sol des voies constituant l'assiette de l'unité cadastrale 222.
3. Les parties du périmètre de la tranche «VALFLEURY» dont la division et la construction seront ultérieurement exécutées, font l'objet d'un lot provisoirement numéroté 3.000 qui sera lors de sa réalisation librement subdivisé comme il a été dit ci-dessus en maisons individuelles.

Article 8 DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE

IMMOBILIER APRES DIVISION ET CONSTRUCTION

I. TYPES DE MAISONS

Sous réserve de modifications que la «*SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE PRE SAINT GERMAIN*» se réserve le droit d'apporter, l'ensemble «*VALFLEURY*» comprend trois types de maisons, qui sont :

Type «*RÉSÉDA*» (I).

Une maison individuelle de plain-pied comprenant :

Hall d'entrée, séjour-repas, cuisine, salle de bains, cabinet de toilette, trois chambres, placards, dégagement, cellier-chaufferie, garage. Un jardin.

Type «*SÉQUOIA*» (II).

Une maison individuelle comprenant :

Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, séjour-repas, cuisine, cabinet de toilette, cellier, garage, placard, escalier conduisant à l'étage.

A l'étage : quatre chambres, salle de bains, dégagement, placards. Un jardin.

Type «*TAMARIS*» (III).

Une maison individuelle comprenant :

Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, séjour, salle à manger, cuisine, cabinet de toilette, placard, escalier conduisant à l'étage, cellier, garage, dégagement.

A l'étage : trois chambres, salle de bains, placards, dégagement. Un jardin.

II. NOMBRE DE VOIX DANS L'ASSOCIATION SYNDICALE.

Chacun des lots de maison donne à son propriétaire une voix dans l'Association Syndicale «*VALFLEURY*».

III. VOIRIE.

Les squares et avenues sont des voies privées ouverts à la circulation de l'ensemble des habitants des zones.

IV. CARACTERISTIQUES DES LOTS.

Le numérotage, la nature, la situation, la désignation cadastrale, la superficie des différents lots figurent au tableau récapitulatif ci-après.

V. DOCUMENT D'ARPENTAGE.

Un document d'arpentage interne constate la suppression de la parcelle cadastrale AB 132 et son remplacement par :

les parties susceptibles tant de propriété privative qu'affectées à l'usage collectif des habitants de l'ensemble immobilier «*VALFLEURY*», cadastrées section AB, numéros 134 à 221 (propriétés privées), 222, 189, 196 (usage collectif) et 223 (propriétés privées et usage collectif, lot 3.000); et deux parcelles de terrain de six mille cinq cent soixante sept mètres carrés, cadastrées section B, numéros 319 (56 a 65) et 320 (9 a 02) exclues du présent Cahier des Charges.

REMARQUES.

Les superficies indiquées au tableau récapitulatif ci-dessus 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 céder 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 IMMOBILIERE PRE 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 IMMOBILIERE PRE 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 «VALFLEURY» 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 RECIPROQUES ET PERPÉTUELLES

REGLES D'INTERET GENERAL **Article**

10

SERVITUDES RÉSULTANT DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DE ZONE

Le plan d'aménagement de zone annexé à l'arrêté numéro 72-6159 du vingt deux novembre mil neuf cent soixante douze, contient les dispositions ci-après littéralement extraites en ce qui concerne les conditions d'occupation du sol :

Article 2 - Conditions d'occupation du sol.

2-1. Accès de voirie.

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

2-2. Equipement des constructions.

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

2-3. 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 zone,
- par l'indication des surfaces données dans le présent règlement.

2-4. Caractère de l'occupation.

Sont interdits à l'intérieur de la Z.A.C. :

- Les établissements industriels de 1ère et 2ème classe.
- Les établissements industriels de 3ème classe figurant sur la liste annexée à l'arrêté interministériel du vingt juillet mil neuf cent quarante neuf, ainsi que les entreprises de cassage de voitures.
- Les artisans créant les 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.

Il sera établi, pour la Zone d'Aménagement Concertée de *SAINTE GERMAIN lès 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 Z.A.C.

Ce Cahier des Charges mentionnera les diverses dispositions d'ordre esthétique ou autre (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 que ce soit.

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.

2-6. 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:

- a) les habitations individuelles : au moins une place et demie par logement,
- b) les commerces : aires 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 du volume d'habitation.

Article 3 - Règles générales de construction applicables aux maisons d'habitation

3-1. 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.

3-2. Hauteur des maisons.

Les maisons seront de type différent, 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.

3-3. 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.

3-4. 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 à réaliser si l'édification de toutes les maisons n'est pas simultanée.

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 étant prévu pour assurer l'harmonie de l'ensemble.

3-5. Implantation.

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

3-6. Clôtures.

L'édification de clôtures 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 arrière, de simples haies végétales dont les essences pourront être différentes, mais qui ne devront jamais dépasser un mètre. »

Les acquéreurs des différents lots et l'Association Syndicale ci-après créée, devront, chacun en ce qui le concerne, supporter les dispositions ci-dessus énoncées, sans recours contre la «*SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE PRE SAINT GERMAIN*» et de manière à ce que celle-ci ne puisse être inquiétée ni recherchée à cet égard.

Article II

SERVITUDES GÉNÉRALES 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 ou dans un terrain privatif ou commun de canalisations, 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 «*SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE PRE SAINT GERMAIN*» sera seule juge avec les services intéressés, notamment l'Electricité de France, les Ponts et 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 les dits 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 :

Lot 511 : câble haute tension.

Lot 512 : canalisation d'eau potable.

Toute subdivision d'un lot est interdite, même dans le cas d'une indivision, sauf toutefois ce qui a été dit en l'exposé figurant en tête des présentes, paragraphe III pour la division du lot numéro 3.000. 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 12

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 numéro 1) de l'ensemble «*VALFLEURY*».

plan de division (annexe numéro 2) figurant les lots de la première tranche, la voirie et les espaces verts de cette même tranche. plan de servitudes (annexe numéro 3). plans individuels faisant apparaître le volume et les caractéristiques des maisons (annexes numéro 4).

plans des réseaux (eau potable, gaz, électricité, éclairage public, téléphone) et assainissement (annexes numéro 5).

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

1) - II ne pourra être édifié sur chacun des lots désignés au plan parcellaire ci-annexé, sous les numéros 427 à 436 et 467 à 542 et sur les lots comprenant des maisons et provenant de la division ultérieure du lot numéro 3.000, qu'une maison individuelle dans l'un des types définis à l'article 8 ci-dessus ou de tout autre qui viendrait à être conçu par la «*SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE PRE SAINT GERMAIN*» représentant une unité de structure et de composition rigoureusement fidèle aux différents plans ci-annexés ou qui seront établis par la «*SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE PRE SAINT GERMAIN*» lors de la subdivision du lot 3.000.

Style régional, dit «Ile de France».

- Maisons avec garage incorporé, type «RESEDA» de plain-pied.
- Maisons avec garage incorporé, types «SÉQUOIA» et «TAMARIS», comprenant deux niveaux, rez-dechaussée et étage.
- Les murs extérieurs seront obligatoirement couverts d'un enduit, coloris blanc ; les pointes de pignon seront revêtues de clins en bois peints en blanc ou revêtues de crépi ou seront en maçonnerie.
- Toitures : tuile béton bîche ou similaire, teinte brun vieilli.
- Les portes des garages seront toujours de couleur blanche.
- Les portes d'entrée et les volets seront, pour toutes les maisons, d'une couleur choisie par l'Association Syndicale.

2) - II ne pourra non plus être élevé de constructions annexes ou supplémentaires quelconques, tels que poulailler, pigeonnier, clapier, hangar, remise ou tout édifice même non fondé, etc... (ladite énumération n'étant pas limitative).

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 :

- I - Les parties non réservées à la construction des lots individuels numérotés 427 à 436 et 467 à 542. II
- 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, 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 «*SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE PRE SAINT 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 13

SERVITUDES D'AFFECTION ET D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVEES

Indépendamment des interdictions du plan d'aménagement de zone énoncées à l'article 10 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 cinq 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 réservés à la construction seront aménagées en jardins d'agrément. L'aménagement de jardins potagers ou de vergers, comme l'entrepôt dans le jardin ou sur la pelouse, de tous véhicules, remorques, canots, objet quelconque, etc... sont rigoureusement interdits.
- 3) Les jardins d'agrément comprendront les plantations suivantes : entre la façade du pavillon et la voie, gazon, éventuellement parterre de fleurs et arbustes ne devant en aucun cas dépasser, en plein développement, la hauteur maximum d'un mètre cinquante centimètres ; sur les côtés et à l'arrière du pavillon, y compris la partie de jardin susceptible d'être close conformément à l'article 15 ci-après, gazon, fleurs, arbres, ces derniers ne pourront causer aucune gêne aux lots voisins, notamment à la culture des fleurs.
- Avant toute plantation nécessitant quelque terrassement que ce soit, il est IMPERATIF 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 dans son jardin des aménagements personnels non prévus par la «*SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE PRE SAINT GERMAIN*», tels par exemple qu'une terrasse en dur, il devra au préalable soumettre ses plans pour approbation à l'Association Syndicale de manière à ce que soient évités tout mouvement de terre (butte, monticule ou autre) et tout ouvrage en dur (dallage ou autre) susceptibles de modifier le sens de l'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 la condition de remettre le terrain en état.
- 5) Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement de l'eau de ruissellement.
- 6) Au 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, volets, etc...) il ne pourra le faire qu'avec des matériaux identiques à ceux existants et la forme de la partie d'immeuble remplacée devra être la même que celle existant précédemment.
- 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 14

REGLES D'INTERET GENERAL 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.

Cette assurance sera obligatoirement contractée par adhésion à la police «Multirisques» numéro 7.5 08.23 9 souscrite par la «*SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE PRE SAINT GERMAIN* » auprès de la Compagnie «LA FORTUNE», dont le siège est à PARIS (neuvième arrondissement) rue de Châteaudun, numéro 38, pour le compte et à la charge de l'Association Syndicale, dans le but d'obtenir aux propriétaires l'assurance la mieux adaptée et au moindre coût.

ASL

ASL Val Fleury

Val Fleury

Par le seul fait de son acquisition, chaque propriétaire bénéficiera de cette assurance que l'Association Syndicale pourra dénoncer dans les conditions prévues par la police si la majorité des propriétaires décide la souscription d'un contrat auprès d'une autre Compagnie.

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 jardin 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, sera toléré tous les jours à l'exception des samedi, dimanche et jours fériés et sous la condition expresse que ce séchoir soit entreposé dans la maison après usage.

Les portes des garages devront être fermées après chaque 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 13.

Ne sont pas compris dans cette interdiction les aménagements publicitaires de toute nature, jugés nécessaires par la «*SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE 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 (maximum : 1.800 kgs par essieu). La réparation des dommages de toutes sortes provoqués par des véhicules et plus généralement par tout objet de poids supérieur sont 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 les 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 tondeuses à moteur n'est autorisée que de jour et uniquement de neuf à dix huit heures, sauf le dimanche, où cette utilisation ne sera tolérée que de neuf à treize heures. (Règle modifiée selon arrêté municipal du 11 mai 2005 – voir annexe 1)

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. Il pourra toutefois être installée une antenne extérieure dont le type sera défini par l'Association Syndicale, à l'exclusion de toute autre.

Au cas où l'Administration des Postes et Télécommunications demanderait l'installation de boîtes aux lettres en limite de lot, cette installation serait faite par le propriétaire à ses frais.

Article 15

SERVITUDE DE CLOTURE

Il est rappelé que conformément aux prescriptions du plan d'aménagement de la zone, 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 arrière, des simples haies végétales dont les essences pourront être différentes, mais qui ne devront jamais dépasser un mètre.

Deux propriétaires mitoyens pourront se mettre d'accord pour l'édification en mitoyenneté, à la limite séparative des deux lots, mais uniquement pour la partie définie ci-dessus, d'une clôture en grillage plastifié vert, encadrée de deux haies situées sur l'un et l'autre fonds. La hauteur du grillage ne devra jamais excéder celle des haies prévues ci-dessus. Si un seul propriétaire désire installer, à ses frais, dans la partie autorisée, une clôture en grillage plastifié vert, il devra le faire sur son propre fonds, en ayant soin d'encadrer de deux haies ce grillage dont la hauteur ne devra jamais dépasser celle des haies visées ci-dessus. Ces haies devront être taillées régulièrement quatre fois par an, 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 en mettant à la charge du propriétaire tous les frais engagés.

Toutefois, aucune plantation, aucun ouvrage ne pourra être fait en limite du lot si cette limite coïncide avec un thalweg destiné à l'évacuation par ruissellement des eaux de pluie.

Article 16

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 «VALFLEURY».

Elles serviront à l'ensemble des habitants des zones aménagées par la « *SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE PRE SAINT GERMAIN* » sauf pour les parties exclusivement réservées aux habitants de « *VALFLEURY* ». Ces parties seront définies dans les actes de cession qui seront consentis par la « *SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE PRE 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 IMMOBILIERE 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, 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.

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 IMMOBILIERE PRE SAINT GERMAIN* » pour son compte ou celui de l'ensemble immobilier. L'enlèvement de la terre végétale est rigoureusement interdit.

Article 17

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 « *SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE PRE SAINT GERMAIN* » et. De façon plus générale, à tout élément de mobilier urbain.

Article 18

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-lès-corbeil.

Cette cession aura lieu, soit à l'initiative du Maire de *SAINTE GERMAIN lès CORBEIL*, soit à celle des Associations Syndicales, soit à celle de la « *SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE PRÉ 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.

Article 19

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. & 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 20

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 une 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 « VALFLEURY », 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 21

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 « VALFLEURY ».

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

Article 22

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.

TITRE II

STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE «VALFLEURY»

L'usage et la mise en œuvre des servitudes et règles d'intérêt général établies par le Cahier des Charges de «VALFLEURY» figurant en tête des présentes, seront assurés par une Association Syndicale Libre et régie par les dispositions de la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq, des textes subséquents, de la loi du trente décembre mil neuf cent soixante sept, 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 «VALFLEURY» ci-dessus désignés, seront de plein droit et obligatoirement membres de la présente Association Syndicale Libre. La «*SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE PRÉ SAINT GERMAIN*» est de plein droit membre de ladite Association Syndicale, pour les lots non achevés ou pour les lots achevés mais invendus.

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

3 - Le consentement exigé par l'article 5 de la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq 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 «VALFLEURY» devront se conformer aux obligations résultant du Cahier des Charges et des présents statuts de l'Association Syndicale.

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 *SAINTE GERMAIN lès 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 18 du Cahier des Charges.

2 - La représentation des habitants de «VALFLEURY» 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 «VALFLEURY» ou communes avec d'autres ensembles.

Article 3

DÉNOMINATION - SIEGE – DUREE

- 1 - L'Association Syndicale prend la dénomination de :
« ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE VALFLEURY ».
- 2 - Son siège est fixé à SAINT GERMAIN lès CORBEIL (Essonne).
- 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.

Article 4

COMITE SYNDICAL

- 1 - L'Association Syndicale est administrée par un Comité de quinze 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 deux syndics suppléants pour le cas d'incapacité temporaire ou définitive de syndics.

Exceptionnellement et jusqu'au jour de la réunion de la première Assemblée Générale ci-après prévue à l'article 9 (paragraphe 9) qui désignera le Comité Syndical, l'Association Syndicale sera administrée par la Société KAUFMAN AND BROAD.

- 2 - Les syndics sont élus pour trois 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, cinq syndics en remplacement de ceux dont le mandat vient à expiration.

Toutefois, la première Assemblée Générale élira les quinze membres du Comité Syndical et ce dernier tirera au sort les noms des cinq syndics dont le mandat viendra à expiration après un an et ceux dont le mandat viendra à expiration après deux ans.

- 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 et un Secrétaire-Adjoint. 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. Chaque Commission est composée d'au moins trois syndics. 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 cinq 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 huit 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 quarante mille francs.
- 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.

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.

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.

Dès à présent et jusqu'au jour de la nomination des membres du Comité Syndical, la Société KAUFMAN AND BROAD assumera les pouvoirs de ce Comité et ceux de ses représentants (Président, Trésorier, etc...) tels que ces pouvoirs sont prévus au présent article et à l'article 4 des présents statuts.

Pour assurer la gestion de l'ensemble immobilier, la Société KAUFMAN AND BROAD pourra engager au nom de l'Association Syndicale, toute personne de son choix et notamment un administrateur de biens professionnel en limitant toutefois la durée de son mandat de manière que lors de sa constitution le Comité Syndical puisse prendre librement les dispositions qu'il jugera utiles pour assurer cette gestion.

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 < SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE PRÉ-SAINT-GERMAIN » telle que l'éventualité d'une mise à disposition successive est prévue à l'article 20 (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-lès-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.

ASLASL

ASL Val Fleury Val Fleury

Val Fleury

- 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.

Article 6

TRESORIER

- 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 - II 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

SECRETAIRE

- 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

EMPECHEMENTS

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 le Secrétaire-Adjoint.

Article 9

ASSEMBLEE GENERALE - 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, 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 Comité Syndical par des membres de l'Association Syndicale représentant au moins un quart des voix.
- 5 - Les convocations sont adressées par la voie recommandée quinze jours au moins avant la réunion de l'Assemblée par le Président ; elles contiennent le lieu, le jour, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles pourront également être remises aux propriétaires contre émargement d'un état.
- 6 - Les convocations sont adressées ou remises contre émargement aux personnes ayant droit de siéger à l'Assemblée, soit à leur domicile à «VALFLEURY» soit à tout autre domicile du district de PARIS qu'elles auraient fait connaître par lettre recommandée adressée à l'Association Syndicale.
- 7 - 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.
- 8 - 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.
- 9 - La première Assemblée Générale aura lieu sur la convocation de la Société KAUFMAN AND BROAD dans un délai qui ne sera pas supérieur à trois ans, à compter de la date de la première vente consentie par la «*SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE PRÉ SAINT GERMAIN* ». La notification aux propriétaires devra préciser les date, heure et lieu de la réunion ainsi que son ordre du jour, lequel devra comporter notamment la désignation du premier Comité Syndical.
- 10 - 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

ASSEMBLEE GENERALE – 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 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 au 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 «VALFLEURY» consacré 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 cidessus 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 quarante mille francs, 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.

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

8 - II est rappelé que l'Assemblée Générale ne pourra apporter aucune modification au programme d'aménagement tel qu'il est défini, 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 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.
- 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. Les intérêts courent sur les sommes dues par lui au taux légal.
- 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 dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

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.

Compte tenu de l'échelonnement dans le temps de l'achèvement des maisons, les propriétaires des lots ne participeront aux dépenses de gestion et d'entretien qu'à compter de la date d'acquisition de leur lot et pour les dépenses postérieures à cette date.

Article 13

ASSOCIATION SYNDICALE GÉNÉRALE

ASL

ASL Val Fleury

Val Fleury

L'Association Syndicale Libre «VALFLEURY» 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 «SOCIÉTÉ 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 PRE 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 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 co-propriété de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq 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 PRE SAINT GERMAIN ».

Ses statuts seront établis par la «SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE PRE SAINT GERMAIN» mandatée à cet effet en exécution de ses obligations de constructeur.

Article 14

PUBLICITÉ - JURIDICTION - ÉLECTION DE DOMICILE

1 - Un extrait des présents statuts sera publié dans un Journal d'Annonces Légales de l'arrondissement de CORBEIL et une expédition des statuts sera transmise à Monsieur le Préfet de l'Essonne, aux fins d'insertion dans le Recueil des actes de la Préfecture de l'Essonne et dans le Bulletin Officiel, selon qu'il y aura lieu.

2 - Une expédition des présents statuts sera également publiée au Premier Bureau des Hypothèques de CORBEIL.

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-ESSONNES.

5 - Tout membre de l'Association Syndicale est de droit, domicilié soit à la maison acquise à «VALFLEURY» soit en tout autre lieu du district de PARIS qu'il aurait fait connaître par lettre recommandée à l'Association Syndicale.

TITRE III

ACTE COMPLEMENTAIRE DU 16 MAI 1973

La «*SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE PRE SAINT GERMAIN*» a réalisé la deuxième tranche de l'ensemble immobilier «*VALFLEURY*» dont la désignation sera faite ci-après et qui comprend des maisons édifiées sur un terrain de vingt deux mille six cent soixante sept mètres carrés, cadastré AB 324 faisant partie du lot numéro 3.000 susvisé, dont le surplus d'une superficie de soixante dix neuf mille cinq cent cinquante huit mètres carrés, cadastré AB numéros 321, 322, 323, est destiné à la réalisation de tranches ultérieures.

DESIGNATION DE LA DEUXIEME TRANCHE APRES DIVISION ET CONSTRUCTION.

1) TYPES DE MAISONS.

Sous réserve de modifications que la «*SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE PRE SAINT GERMAIN*» se réserve le droit d'apporter, la deuxième tranche de l'ensemble «*VALFLEURY*» comprend deux types de maisons, qui sont :

Type MIMOSA (I).

a) une maison individuelle de plain pied comprenant :

hall d'entrée, salle de séjour avec coin repas, quatre chambres à coucher, cuisine, deux salles de bains, placards, dégagement, cellier double garage. b) un jardin.

Type GARDÉNIA (II).

a) une maison individuelle de plain pied comprenant :

hall d'entrée, séjour, coin repas, trois chambres à coucher, cuisine, deux salles de bains, placards, dégagement, cellier, double garage. b) un jardin.

L'ensemble de seconde tranche est soumise aux mêmes règles appliquées à la première tranche, telles que décrites dans la première partie du cahier des charges

ANNEXES

Annexe 1 : Arrêté portant réglementation du bruit des engins motorisés de jardinage et de bricolage (Pour les Particuliers) – 11 mai 2005