

DOCUMENTATION PROPRIETAIRE  
à transmettre aux nouveaux acquéreurs

*Lotissement*

**“ LE CADRAN A BUSSY SAINT-GEORGES ”**

CAHIER DES CHARGES  
&  
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

-----  
MODIFICATION DE L'  
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

-----  
MODIFICATIONS  
DU CAHIER DES CHARGES

-----  
STATUTS DE L'ASSOCIATION  
SYNDICALE LIBRE LE CADRAN



*Lotissement*

**“ LE CADRAN A BUSSY SAINT-GEORGES ”**

CAHIER DES CHARGES  
&  
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

-----

7 Mai 1990

Maîtres GASTALDI et PELONI  
Notaires associés  
15, avenue Victor Hugo – 75116 PARIS  
(1) 45 00 33 63



**SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE**  
**LE CADRAN A BUSSY SAINT GEORGES**

-----

**CAHIER DES CHARGES**  
**ET**  
**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

**OBJET**

Le présent cahier des charges fixe les servitudes réciproques et perpétuelles établies au profit et à la charge de tous les lots de l'ensemble immobilier ci-après désigné, ainsi que les règles et servitudes d'intérêt général imposées à cet ensemble immobilier.

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

L'usage et la mise en oeuvre des servitudes et règles d'intérêt général établies par ledit règlement seront assurés par une Association dénommée Association Syndicale Libre "LE CADRAN", constitué aux termes d'un acte sous seing privé ci-annexé.

**DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

LA SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE CADRAN A BUSSY SAINT GEORGES, dont le siège est à PARIS (Huitième arrondissement), 10, place de la Madeleine, est propriétaire de l'immeuble dont la désignation suit:

Un terrain situé à BUSSY SAINT GEORGES (Seine et Marne), d'une contenance de deux hectares cinquante trois ares quatre vingt douze centiares.

Le terrain est cadastré ainsi qu'il sera dit ci-après.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le terrain dont s'agit appartient à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE CADRAN A BUSSY SAINT GEORGES,

Au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite de :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE MARNE LA VALLEE, ayant son siège à NOISIEL (Seine et Marne), Parc de Noisiel.

Aux termes d'un acte reçu par Maître BOISSEAU, notaire associé à LAGNY SUR MARNE (Seine et Marne), le 22 juin 1989.

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de MELUN, le 4 août 1989, Volume 14773 numéro 12.

### **ACQUISITIONS NOUVELLES**

Il est stipulé que toute acquisition nouvelle de terrain entrant dans le cadre de l'aménagement précité et notamment celles indispensables à une meilleure réalisation de l'ensemble immobilier dont s'agit, seront, par extension, soumises au présent Cahier des Charges.

### **PERMIS DE CONSTRUIRE**

Suivant arrêté Préfectoral du 29 janvier 1989, sous le numéro 077.058.88.00065 a été délivré le permis de construire accordé à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE CADRAN pour la construction sur le terrain dont s'agit, d'un ensemble de quarante trois (43) maisons individuelles.

### **COMPOSITION DE LA DIVISION DU TERRAIN CONSTITUANT L'ASSIETTE DU GROUPE D'HABITATIONS ET TYPES D'HABITATIONS**

L'ensemble immobilier comportera des parties privées et des parties à l'usage collectif de tous les habitants de l'ensemble immobilier.

Il figure au plan parcellaire ci-annexé.

Les parties privées et les parties à l'usage collectif de tous les habitants sont définies de la manière suivante :

## **I- PARTIES PRIVEES**

### **1°/ Composition du groupe d'habitations**

Le terrain constituant l'assiette du groupe d'habitations est divisé, savoir :

- en 43 lots numérotés de 1 à 43, destinés à recevoir une maison d'habitation de l'un ou l'autre des types ci-après désignés.

- sur chacun des lots devant constituer l'assiette du groupe d'habitations, il sera édifié une maison de l'un ou l'autre des types A a, A b, B 1 a, B 1 b, B 2, C 1 a, C 1 b, telle que la description de chacun de ces types résulte des 7 plans demeurés joints et annexés aux présentes après mention, après avoir été certifiés conformes par le représentant de la Société Civile Immobilière LE CADRAN.

#### **Description**

##### **TYPE A a**

- Au rez-de-chaussée

Entrée avec placard W.C. avec lave-mains, salon avec coin repas, une chambre, cuisine, cellier, garage.

- au premier étage

Relié par un escalier : palier, dégagement, W.C., salle de bains, chambre 2 avec dressing et salle de bains, chambre 3 avec placard, chambre 4 avec placard, chambre 5 avec placard et salle de

##### **TYPE A b**

- au rez-de-chaussée

Entrée avec placard, W.C., lave-mains, salon avec coin repas, une chambre, cuisine, cellier, garage.

- au premier étage

Relié par un escalier: palier, dégagement, W.C., salle de bains, chambre 2 avec dressing et salle de bains, chambre 3 avec placard, chambre 4 avec placard, un comble aménageable.

##### **TYPE B 1 a**

au rez-de-chaussée

Entrée avec placard, W.C. avec lave-mains, salon avec coin repas, cuisine, cellier, garage.

au premier étage

Relié par un escalier : palier, dégagement avec placard, W.C., salle de bains, chambre 1 avec placard et salle de bains, chambre 2 avec placard, chambre 3 et chambre 4.

**TYPE B 1 b**

- au rez-de-chaussée

Entrée avec placard, W.C. avec lave-mains, salon avec coin repas, cuisine, cellier, garage.

- au premier étage

Relié par un escalier : palier, dégagement, placard, W.C., salle de bains, chambre 1 avec placard et salle de bains, chambre 2 avec placard, chambre 3, comble aménageable.

**TYPE B 2**

- au rez-de-chaussée

Entrée avec placard, W.C. avec lave-mains, salon avec coin repas, cuisine, cellier, garage.

au premier étage

Relié par un escalier : palier, dégagement, placard, W.C., salle de bains, chambre 1 avec placard et salle de bains, chambre 2 avec placard, chambre 3.

**TYPE C 1 a**

- au rez-de-chaussée

Entrée avec placard, W.C. avec lave-mains, salon, cuisine, garage.

- au premier étage

Relié par un escalier : palier, dégagement, W.C., salle de bains, chambre 1 avec placard et salle de bains, chambre 2 avec placard, chambre 3 avec placard, chambre 4.

**TYPE C 1 b**

- au rez-de-chaussée

Entrée avec placard, W.C. avec lave-mains, salon, cuisine, garage.

- au premier étage

Relié par un escalier : palier, dégagement, W.C., salle de bains, chambre 1 avec placard et salle de bains, chambre 2 avec placard, chambre 3 avec placard, comble aménageable.

Le tout selon plan masse demeuré joint et annexé aux présentes après mention et ainsi décrit :

### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

#### **LOT NUMERO UN (n° 1)**

Un terrain d'une superficie de 334 m<sup>2</sup> sur lequel sera édifée une maison du "type C 1 b",  
 ci \_\_\_\_\_ 334m<sup>2</sup>  
 cadastré Section AD 304, lieudit "11 Boulevard de Lagny"

#### **LOT NUMERO DEUX (n° 2)**

Un terrain d'une superficie de 309 m<sup>2</sup> sur lequel sera édifée une maison du "type C 1 b",  
 ci \_\_\_\_\_ 309m<sup>2</sup>  
 cadastré Section AD 305, lieudit "13, Boulevard de Lagny"

#### **LOT NUMERO TROIS (n° 3)**

Un terrain d'une superficie de 406 m<sup>2</sup> sur lequel sera édifée une maison du "type B 2", ce lot est grevé d'une servitude d'implantation de coffret EDF-GDF au profit du lot numéro 5,  
 ci \_\_\_\_\_ 406m<sup>2</sup>  
 cadastré Section AD 306, lieudit "15, Boulevard de Lagny"

#### **LOT NUMERO QUATRE (n° 4)**

Un terrain d'une superficie de 437 m<sup>2</sup>, sur lequel sera édifée une maison du type B 2",  
 ci \_\_\_\_\_ 437m<sup>2</sup>  
 cadastré Section AD 307, lieudit "17, Boulevard de Lagny"

#### **LOT NUMERO CINQ (n° 5)**

Un terrain d'une superficie de 488 m<sup>2</sup>, sur

lequel sera édiflée une maison du “type B 1 b”. Ce lot bénéficie d’une servitude d’implantation sur le lot numéro 3 de son coffret EDF-GDF  
ci \_\_\_\_\_ 488m2  
cadastré Section AD 308, lieudit “17 Bis, boulevard de Lagny”

#### **LOT NUMERO SIX (n° 6)**

Un terrain d’une superficie de 379 m2, sur lequel sera édiflée une maison du “type A b”,  
ci \_\_\_\_\_ 379m2  
cadastré Section AD 309, lieudit “1, P Lace du Cadran”

#### **LOT NUMERO SEPT (n° 7)**

Un terrain d’une superficie de 419 m2, sur lequel sera édiflée une maison du “type C 1 b”,  
ci \_\_\_\_\_ 419m2  
cadastré Section AD 310, lieudit “5, Rue Jean Baptiste Vacher”

#### **LOT NUMERO HUIT (n° 8)**

Un terrain d’une superficie de 507 m2, sur lequel sera édiflée une maison du “type C 1 a”,  
ci \_\_\_\_\_ 507m2  
cadastré Section AD 311, lieudit “3, Rue Jean Baptiste Vacher”

#### **LOT NUMERO NEUF (n° 9)**

Un terrain d’une superficie de 522 m2, sur lequel sera édiflée une maison du “type A b”,  
ci \_\_\_\_\_ 522 m2  
cadastré Section AD 312, lieudit “1, Rue Jean Baptiste Vacher”

#### **LOT NUMERO DIX (n° 10)**

Un terrain d’une superficie de 545 m2, sur lequel sera édiflée une maison du “type A a”,  
ci \_\_\_\_\_ 545m2  
cadastré Section AD 313, lieudit “2, Place du Cadran”

#### **LOT NUMERO ONZE (n° 11)**

Un terrain d’une superficie de 628 m2, sur lequel sera édiflée une maison du “type C 1 a”,  
ci \_\_\_\_\_ 628m2  
cadastré Section AD 314, lieudit “3, Place du Cadran”

**LOT NUMERO DOUZE (n° 12)**

Un terrain d'une superficie de 677 m<sup>2</sup>, sur lequel sera édiflée une maison du "type A b",  
ci \_\_\_\_\_ 677m<sup>2</sup>  
cadastré Section AD 315, lieudit "4, Place du Cadran"

**LOT NUMERO TREIZE (n° 13)**

Un terrain d'une superficie de 429 m<sup>2</sup>, sur lequel sera édiflée une maison du "type B 1 a",  
ci \_\_\_\_\_ 429m<sup>2</sup>  
cadastré Section AD 316, lieudit "5, Place du Cadran"

**LOT NUMERO QUATORZE (n° 14)**

Un terrain d'une superficie de 480 m<sup>2</sup>, sur lequel sera édiflée une maison du "type B 1 b",  
ci \_\_\_\_\_ 480m<sup>2</sup>  
cadastré Section AD 317, lieudit "6, Place du Cadran"

**LOT NUMERO QUINZE (n° 15)**

Un terrain d'une superficie de 536 m<sup>2</sup>, sur lequel sera édiflée une maison du "type A b",  
ci \_\_\_\_\_ 536m<sup>2</sup>  
cadastré Section AD 318, lieudit "7, Place du Cadran"

**LOT NUMERO SEIZE (n° 16)**

Un terrain d'une superficie de 425 m<sup>2</sup>, sur lequel sera édiflée une maison du "type A a",  
ci \_\_\_\_\_ 425m<sup>2</sup>  
cadastré Section AD 319, lieudit "6, rue Jean Baptiste Vacher"

**LOT NUMERO DIX SEPT (n° 17)**

Un terrain d'une superficie de 473 m<sup>2</sup>, sur lequel sera édiflée une maison du "type B 1 b",  
ci \_\_\_\_\_ 473m<sup>2</sup>  
cadastré Section AD 320, lieudit "4, Rue Jean Baptiste Vacher"

**LOT NUMERO DIX HUIT (n° 18)**

Un terrain d'une superficie de 370 m<sup>2</sup>, sur lequel sera édiflée une maison du "type C 1 b",  
ci \_\_\_\_\_ 370m<sup>2</sup>  
cadastré Section AD 321, lieudit "2, Rue Jean Baptiste Vacher"

**LOT NUMERO DIX NEUF (n° 19)**

Un terrain d'une superficie de 442 m<sup>2</sup>, sur lequel sera édiflée une maison du "type A b",  
ci \_\_\_\_\_ 442m<sup>2</sup>  
cadastré Section AD 322, lieudit "8, Rue Jean Baptiste Vacher"

#### **LOT NUMERO VINGT (n° 20)**

Un terrain d'une superficie de 401 m<sup>2</sup>, sur lequel sera édiflée une maison du "type B 1 a",  
ci \_\_\_\_\_ 401 m<sup>2</sup>  
cadastré Section AD 323, lieudit "2 Cour Paul Fossin"

#### **LOT NUMERO VINGT ET UN (n° 21)**

Un terrain d'une superficie de 510 m<sup>2</sup>, sur lequel sera édiflée une maison du "type A a",  
ci \_\_\_\_\_ 510m<sup>2</sup>  
cadastré Section AD 324, lieudit "4 Cour Paul Fossin"

#### **LOT NUMERO VINGT DEUX (n° 22)**

Un terrain d'une superficie de 446 m<sup>2</sup>, sur lequel sera édiflée une maison du "type C 1 a",  
ci \_\_\_\_\_ 446m<sup>2</sup>  
cadastré Section AD 325, lieudit "3 Cour Paul Fossin"

#### **LOT NUMERO VINGT TROIS (n° 23)**

Un terrain d'une superficie de 436 m<sup>2</sup>, sur lequel sera édiflée une maison du "type A b",  
ci \_\_\_\_\_ 436m<sup>2</sup>  
cadastré Section AD 326, lieudit "1 Cour Paul Fossin"

#### **LOT NUMERO VINGT QUATRE (n° 24)**

Un terrain d'une superficie de 409 m<sup>2</sup>, sur lequel sera édiflée une maison du "type B 1 b",  
ci \_\_\_\_\_ 409m<sup>2</sup>  
cadastré Section AD 327, lieudit "20, Rue Jean Baptiste Vacher"

#### **LOT NUMERO VINGT CINQ (n° 25)**

Un terrain d'une superficie de 501 m<sup>2</sup>, sur lequel sera édiflée une maison du "type A b",  
ci \_\_\_\_\_ 501 m<sup>2</sup>  
cadastré Section AD 328, lieudit "18, Rue Jean Baptiste Vacher"

#### **LOT NUMERO VINGT SIX (n° 26)**

Un terrain d'une superficie de 501 m<sup>2</sup>, sur lequel sera édifée une maison du "type B 1 b",  
ci \_\_\_\_\_ 501 m<sup>2</sup>  
cadastré Section AD 329, lieudit "16, Rue Jean Baptiste Vacher"

**LOT NUMERO VINGT SEPT (n° 27)**

Un terrain d'une superficie de 433 m<sup>2</sup>, sur lequel sera édifée une maison du "type A b",  
ci \_\_\_\_\_ 433 m<sup>2</sup>  
cadastré Section AD 330, lieudit "14, Rue Jean Baptiste Vacher"

**LOT NUMERO VINGT HUIT (n° 28)**

Un terrain d'une superficie de 447 m<sup>2</sup>, sur lequel sera édifée une maison du "type C 1 b",  
ci \_\_\_\_\_ 447m<sup>2</sup>  
cadastré Section AD 331 lieudit "12, Rue Jean Baptiste Vacher"

**LOT NUMERO VINGT NEUF (n° 29)**

Un terrain d'une superficie de 447 m<sup>2</sup>, sur lequel sera édifée une maison du "type C 1 a",  
ci \_\_\_\_\_ 447m<sup>2</sup>  
cadastré Section AD 332, lieudit "10, Rue Jean Baptiste Vacher"

**LOT NUMERO TRENTE (n° 30)**

Un terrain d'une superficie de 529 m<sup>2</sup>, sur lequel sera édifée maison du "type A a",  
ci \_\_\_\_\_ 529m<sup>2</sup>  
cadastré Section AD 333, lieudit "2 Cour Jean Marie Grevillot"

**LOT NUMERO TRENTE ET UN (n° 31)**

Un terrain d'une superficie de 492 m<sup>2</sup>, sur lequel sera édifée une maison du "type C 1 a",  
ci \_\_\_\_\_ 492m<sup>2</sup>  
cadastré Section AD 334, lieudit "4 Cour Jean Marie Grevillot"

**LOT NUMERO TRENTE DEUX (n° 32)**

Un terrain d'une superficie de 455 m<sup>2</sup>, sur lequel sera édifée une maison du "type C 1 b",  
ci \_\_\_\_\_ 455m<sup>2</sup>  
cadastré Section AD 335, lieudit "3 Cour Jean Marie Grevillot"

**LOT NUMERO TRENTE TROIS (n° 33)**

Un terrain d'une superficie de 485 m<sup>2</sup>, sur lequel sera édifée  
une maison du "type B 2",  
ci \_\_\_\_\_ 485m<sup>2</sup>  
cadastré Section AD 336, lieudit "1 Cour Jean Marie Grevillot"

**LOT NUMERO TRENTE QUATRE (n° 34)**

Un terrain d'une superficie de 537 m<sup>2</sup>, sur lequel sera édifée  
une maison du "type A a",  
ci \_\_\_\_\_ 537m<sup>2</sup>  
cadastré Section AD 337, lieudit "7, Rue Martin Gondet"

**LOT NUMERO TRENTE CINQ (n° 35)**

Un terrain d'une superficie de 579 m<sup>2</sup>, sur lequel sera édifée  
une maison du "type B 1 a",  
ci \_\_\_\_\_ 579m<sup>2</sup>  
cadastré Section AD 338, lieudit "9, Rue Martin Gondet"

**LOT NUMERO TRENTE SIX (n° 36)**

Un terrain d'une superficie de 651 m<sup>2</sup> sur lequel sera édifée  
une maison du "type B2",  
ci \_\_\_\_\_ 651m<sup>2</sup>  
cadastré Section AD 339, lieudit "11, Rue Martin Gondet"

**LOT NUMERO TRENTE SEPT (n° 37)**

Un terrain d'une superficie de 492 m<sup>2</sup>, sur lequel sera édifée  
une maison du "type A b",  
ci \_\_\_\_\_ 492 m<sup>2</sup>  
cadastré Section AD 340, lieudit "13, Rue Martin Gondet"

**LOT NUMERO TRENTE HUIT (n° 38)**

Un terrain d'une superficie de 580 m<sup>2</sup> sur lequel sera édifée  
une maison du "type A a",  
ci \_\_\_\_\_ 580 m<sup>2</sup>  
cadastré Section AD 341, lieudit "15, Rue Martin Gondet"

**LOT NUMERO TRENTE NEUF (n° 39)**

Un terrain d'une superficie de 605 m<sup>2</sup>, sur lequel sera édifée  
une maison du "type A b",  
ci \_\_\_\_\_ 605m<sup>2</sup>  
cadastré Section AD 342, lieudit "17, Rue Martin Gondet"

**LOT NUMERO QUARANTE (n° 40)**

Un terrain d'une superficie de 439 m<sup>2</sup> sur lequel sera édiflée une maison du "type A b",  
 ci \_\_\_\_\_ 439m<sup>2</sup>  
 cadastré Section AD 343, lieudit "19, Rue Jean Baptiste Vacher"

### **LOT NUMERO QUARANTE ET UN (n° 41)**

Un terrain d'une superficie de 332 m<sup>2</sup> sur lequel sera édiflée une maison du "type C 1 b",  
 ci \_\_\_\_\_ 332 m<sup>2</sup>  
 cadastré Section AD 344, lieudit "21, Rue Jean Baptiste Vacher"

### **LOT NUMERO QUARANTE DEUX (n° 42)**

Un terrain d'une superficie de 553 m<sup>2</sup> sur lequel sera édiflée une maison du "type A a",  
 ci \_\_\_\_\_ 553 m<sup>2</sup>  
 cadastré Section AD 345, lieudit "15, Avenue du Clos Saint Georges"

### **LOT NUMERO QUARANTE TROIS (n° 43)**

Un terrain d'une superficie de 723 m<sup>2</sup> sur lequel sera édiflée une maison du "type B 1 a",  
 ci \_\_\_\_\_ 723m<sup>2</sup>  
 cadastré Section AD 346, lieudit "17, Avenue du Clos Saint Georges"

Il est précisé que le programme de construction ci-dessus énoncé n'est donné qu'à titre indicatif, LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE LE CADRAN se réservant expressément tant qu'elle restera propriétaire de lots de terrain, après accord de l'autorité administrative compétente, mais sans avoir à obtenir ni l'agrément ni le concours des propriétaires des lots déjà vendus, à la condition de ne pas porter atteinte aux limites desdits lots :

- le droit de modifier l'emplacement et la disposition intérieure de chaque construction, d'ajouter ou de supprimer un ou plusieurs types de maison sur l'emplacement des lots de son choix, créer un nouveau ou plusieurs nouveaux types de maison.

- le droit de modifier la configuration et la superficie d'un ou plusieurs lots, la composition de chaque type de maison à édifler.

## **II - PARTIES A USAGE COLLECTIF**

### **A - Composition**

Les parties à usage collectif de tous les habitants de l'ensemble immobilier sont constituées par les parties du terrain non réservées aux parties privées constituant la voirie intérieure desservant l'ensemble immobilier, les espaces verts.

Ces parties à usage collectif sont désignés ci-après, savoir:  
Parcelles cadastrées, Section AD

-347 pour 7 ares 15 centiares (contre allée), lieudit "Boulevard de Lagny"  
- 348 pour 36 ares 58 ares (voirie 2), lieudit "Rue Jean Baptiste Vacher, Place du Cadran, Cour Jean-Marie Grevillot, Rue Martin Gondet"  
- 349 pour 2 ares 29 centiares (voirie 3), lieudit "Cour Paul Fossin"  
Leur situation dans l'ensemble immobilier figure au plan ci-annexé.

### **B- Destination**

Les parties à usage collectif de tous les habitants de l'ensemble immobilier sont destinées à devenir la propriété de l'Association Syndicale Libre LE CADRAN.

### **-PLANS-**

L'ensemble est figuré :

1°) - Sur un plan parcellaire établi par Monsieur MARMAGNE, Géomètre-Expert, demeurant à LAGNY SUR MARNE (Seine et Marne), 52, rue du Chariot d'Or.

2°) - Sur les plans ci-après établis par Monsieur HAOUR, Architecte, demeurant à PARIS (Huitième arrondissement), 4, avenue du Président Wilson et par Monsieur RENIE, Architecte, demeurant à PARIS (Cinquième arrondissement), 6 bis, rue des Ecoles.

- un plan de situation, plan d'ensemble
- un plan de masse
- implantations VRD des réseaux
- un plan du type A a
- un plan du type A b
- un plan du type B 1 a
- un plan du type B 1 b
- un plan du type B 2
- un plan du type C 1 a
- un plan du type C 1 b
- un plan du type C 1 b 1

- un ensemble de plans des différents types de pavillons avec séparément plan du rez-de-chaussée et plan de l'étage.

Lesquels plans demeureront ci-joints et annexés après mention.

### **ADHESION AUX PRESENTES ET A L'ASSOCIATION SYNDICALE**

Par le fait de leur acquisition, les acquéreurs des lots situés dans l'ensemble immobilier deviennent obligatoirement membres de l'Association Syndicale Libre ci-dessus dénommée, et comme tels, sont tenus au respect de toutes les dispositions du présent Cahier des Charges.

La situation des contrats de vente par les acquéreurs emportera pour eux et leurs héritiers, représentants et ayants droit, le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 juin 1865, ainsi que le consentement à la transformation de l'Association Syndicale Libre en une Association Syndicale autorisée dans les conditions fixées par ladite loi.

Chaque propriétaire devra, en cas d'aliénation, imposer à ses acquéreurs, l'obligation de prendre ses lieu et place dans l'Association, faute de quoi, il restera engagé personnellement vis-à-vis de ladite Association.

### **SERVITUDES GENERALES ET AUTRES**

#### **I- CAHIER DES CHARGES DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC DE LA VILLE NOUVELLE DE MARNE LA VALLEE**

L'ensemble immobilier sera soumis aux dispositions pouvant résulter des Cahiers des Charges et Conventions, établis par l'Etablissement Public d'Aménagement de la Ville Nouvelle de MARNE LA VALLEE, savoir :

- Trois cahiers des charges s'appliquant à l'agglomération nouvelle de BUSSY SAINT GEORGES, ZAC du GOLF "LE CLOS SAINT GEORGES", dossier de commercialisation, cahier des charges,

- 1°) B.3. Cahier des Directives d'Urbanisme
- 2°) B.4. Directives Particulières de paysage
- 3°) B.5. Cahier des Limites de Prestations Techniques

- Cahier des charges, MARNE LA VALLEE, Secteur 3, Agglomération nouvelle de BUSSY SAINT GEORGES, opérations de logements, cahier des prescriptions générales.

## **II- SERVITUDES DE PASSAGE**

Aux termes de l'acte d'acquisition par la S.C.I. LE CADRAN reçu par Maître BERNARD, notaire sus-nommé, le 22 juin 1989, il a indiqué sous le titre "SERVITUDES"

"que certaines voies et cheminements piétons qui seront créés dans l'ensemble immobilier seront grevés de servitudes réelles et perpétuelles de droits de passage public ou de passage de réseaux divers, telles que ces servitudes résultent des plans masses déposés lors de la demande du permis de construire.

En conséquence, "l'acquéreur" s'interdit pour lui et ses ayants droit et ayants cause de clore lesdits passages et s'engage expressément ainsi que ses ayants droit et ayants cause à construire sur le terrain acquis, tant au profit dudit ensemble qu'au profit des fonds voisins s'il y a lieu, les servitudes ci-dessus.

Ces servitudes seront concédées sous les charges, clauses et conditions qui seront arrêtées directement entre les parties intéressées, "l'acquéreur" s'engageant à en justifier ou à les exécuter à première demande de l'E.P.A.MARNE et ce, sans aucune indemnité de quelque nature que ce soit. "

## **III- SERVITUDES EDF - GDF**

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 17 mars 1990, intervenu entre la Société "LE CADRAN", venderesse aux présentes et le GAZ DE FRANCE DE MELUN, 3, place Arthur Chaussy, il a été établi une convention ci-après littéralement rapportée :

### **ARTICLE I - OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de définir les conditions de desserte en gaz des 43 maisons individuelles à construire ZAC du GOLF à BUSSY SAINT GEORGES (Seine et Marne).

### **ARTICLE II - ENGAGEMENTS DE G.D.F.**

En contrepartie des engagements souscrits par la SCI le Cadran, engagements stipulés à l'article III ci-après, G.D.F. s'engage de son côté à :

- a) mettre à disposition des occupants des 43 maisons individuelles, désignées à l'article 1, les quantités de gaz nécessaires à la cuisine, la production d'eau chaude et au chauffage.

b) prendre en charge les dépenses de premier établissement des réseaux de distribution publique nécessaires à l'alimentation en gaz des constructions (canalisations et tous les organes annexes siphons, vannes, protection cathodique, etc...) dans les conditions précisées à l'alinéa (a) ci-dessus.

c) prendre en charge les frais d'établissement des branchements : fournitures, coffrets et socles (Si nécessaire) comprise

d) verser (pour le permis de construire déposés avant le 31.12.1988) :

. une prime commerciale label "Haute Performance Energétique" d'un montant de:

10.000 F par maison en cas d'obtention du label "HPE" 2 Etoiles

12.000 F par maison en cas d'obtention du label "HPE" 3 Etoiles.

versement à la mise en service des maisons.

e) appliquer aux occupants des maisons le tarif suivant :

Tarif applicable depuis le 1er juillet 1988 Code 712

. Abonnement annuel : 921,48 francs/TTC

. Prix par kWh : 16,66 centimes/TTC

Les éléments du tarif varieront conformément aux dispositions du Cahier des Charges de Distribution Publique, sous réserve de la réglementation sur les prix.

### **ARTICLE III - ENGAGEMENT DE LA SCI LE CADRAN**

La SCI LE CADRAN fera figurer dans les Cahiers des Charges, visant la construction des maisons à réaliser dans la zone définie à l'article premier, la nature et l'importance des engagements qui S'imposeront aux acquéreurs des lots.

Ces engagements sont les suivants :

a) Engagement pour les bâtisseurs d'équiper chaque maison de la manière suivante :

- amenée du gaz pour l'alimentation d'un appareil de cuisine appareils (s) à gaz assurant la production de base de l'eau chaude et répondant aux normes minimales suivantes :

- . chauffe-bain de 17 kW
- . ou accumulateur à chauffage rapide d'une capacité de 50 litres,
- . ou appareil mixte de production d'eau chaude et de chauffage

- appareils (s) à gaz assurant le chauffage de base.

b) Engagement pour les propriétaires des locaux à usage d habitation :

de souscrire des contrats d'entretien permettant d'assurer le maintien en bon état du fonctionnement des appareils de production d'eau chaude et de chauffage visés à l'alinéa ci-dessus.

#### **ARTICLE IV – DUREE DE LA CONVENTION**

La durée de la présente convention sera de trois années. Elle prendra effet à dater de sa signature.”

#### **IV- CONSTITUTION DE SERVITUDE SUR LE LOT N° 3 AU PROFIT DU LOT NUMERO 5**

Se trouve placé sur le lot numéro 3, le coffret EDF-GDF du lot numéro 5.

Par suite, il est concédé à titre de servitude perpétuelle sur le lot numéro 3 au profit du lot numéro 5, le droit d'implanter à l'emplacement déterminé au plan ci-annexé le coffret EDF-GDF dudit lot numéro 5.

#### **ACCEPTATION DU PLAN PARCELLAIRE ET DE LA VOIRIE**

Tout acquéreur d'une ou plusieurs parcelles accepte leur forme et contenance, telles qu'elles figurent au plan qui est annexé aux présentes et en constituent partie intégrante ainsi que le tracé général des voies projetées ou existantes desservant les lots.

L'acquéreur ne pourra élever aucune réclamation en cas de modification des formes et surfaces des autres lots que le sien, pour le cas où des modifications pourraient être apportées en accord avec les Autorités compétentes ainsi que toutes modifications qui pourraient se révéler nécessaires dans l'implantation des maisons.

Les contenances exprimées audit plan sont indicatives et aucune réclamation ne pourra être élevée pour les différences de contenance qui apparaîtraient lors du bornage définitif qui sera effectué à la diligence de la société, et excéderaient-elles le vingtième.

## **DESTINATION DU GROUPE D'HABITATIONS**

Le groupe d'habitations est destiné à recevoir principalement des maisons individuelles à usage de résidence principale ou secondaire. Toutefois, l'utilisation des maisons à un usage professionnel (profession libérale) sera permise dans la mesure où cette utilisation ne sera pas incompatible avec la bonne tenue des maisons et ne provoquera pas de gêne vis-à-vis des autres propriétaires du Domaine. Elle est permise sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

En outre, tant qu'elle sera propriétaire d'un lot, la S.C.I. LE CADRAN pourra utiliser les locaux édifiés sur ces lots à un autre usage et notamment à usage de maisons témoins, bureau de vente et de renseignements pour les besoins du programme de construction régi par le présent cahier des charges.

## **DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS AUX CLOTURES ET AUX JARDINS**

### **Construction**

1/ La Société Civile Immobilière LE CADRAN construit et vend des maisons individuelles édifiées ou à édifier sur des parcelles figurant au plan parcellaire demeuré joint et annexé aux présentes.

Afin que soit respectée, dans l'avenir, l'harmonie du groupe d'habitations, il est formellement interdit à tout propriétaire :

- d'apporter aucune modification à l'aspect extérieur des maisons ainsi construites, notamment par le remplacement du matériau d'origine par d'autres matériaux, ou par le changement des teintes ou couleurs des enduits, tuiles ou matériaux.

- d'édifier aucune construction complémentaire ou additionnelle, de caractère définitif ou provisoire, même s'il y était autorisé par l'Administration compétente, ou encore s'il était dispensé de solliciter aucune autorisation par la réglementation en vigueur.

Pour la raison sus-énoncée, en cas de destruction totale ou partielle de la construction existante, le propriétaire devra, s'il décide de réparer ou de reconstruire, le faire "à l'identique" et sans apporter à l'aspect extérieur initial aucune modification.

2/ Il ne pourra non plus être édifié des poulaillers, pigeonniers, clapiers, niche de chiens, etc... ladite énumération n'étant pas limitative.

En conséquence, les parties du groupe d'habitation non réservées à la construction sont frappées de servitudes "non aedificandi" réciproques et perpétuelles.

Sont également grevées par ces servitudes :

- les parties non réservées à la construction des lots individuels,
- les parties à usage collectif non réservées à la constructions,
- le sol des voies.

### **Entretien des constructions**

Les propriétaires des constructions sont tenus de les maintenir en bon état extérieur; à cet effet, d'en assurer l'entretien et de procéder, lorsqu'il sera nécessaire, à la réfection des peintures, vernis ou enduits extérieurs.

Compétence est, à cet égard, donnée à l'Association Syndicale dont il sera ci-après parlé, pour définir si elle le juge opportun, la périodicité des opérations d'entretien visées à l'alinéa qui précède. Ses décisions seront obligatoires.

Les volets, persiennes et portes seront soigneusement entretenus et les peintures refaites au moins tous les trois ans.

Le ravalement des murs devra être effectué au moins tous les dix ans et plus souvent si cela paraît nécessaire; ce ravalement devra être fait à l'identique, ainsi que la réfection des peintures, des portes et des volets.

### **Travaux intérieurs**

Les propriétaires peuvent modifier ainsi qu'ils l'entendent la distribution intérieure de leur maison et y procéder à tous travaux qu'ils jugeront opportuns.

### **Clôtures particulières**

Il est autorisé la pose des clôtures grillagées d'une hauteur maximum de 1 m 20 en limite de propriété et à l'intérieur des haies séparatives.

### **Jardins**

1°/ Les jardins sont exclusivement d'agrément et ne peuvent être utilisés pour des cultures potagères.

2°/ Les plantations d'arbres, arbrisseaux et arbustes sont autorisées sous les conditions suivantes

- tout propriétaire peut demander l'arrachage ou la réduction de toute plantation enfreignant la règle posée au paragraphe ci-dessus.

- tout propriétaire peut demander que le voisin coupe les branches qui avancent au-dessus de sa propriété.

Les jardins doivent être constamment maintenus en bon état d'entretien.

Le gazon devra notamment, être maintenu coupé ras à l'anglaise.

## **DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS**

### **Énumération des équipements communs**

Sont à l'usage des divers propriétaires du Domaine ou de leurs occupants, les éléments d'équipements suivants :

- les voies de dessertes, accès, comprenant sols, chaussées, trottoirs, emplacements de parking et éclairage public et espaces verts

- ceux des réseaux des canalisations et ouvrages servant à la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone et de la télévision, qui ne sont pas la propriété des services de distribution et qui ne se trouvent pas compris entre le branchement ou les compteurs particuliers de chaque propriétaire de sa maison, ainsi que les réseaux EU-EP.

- murs d'enceinte, clôtures périphériques et mobiliers urbains.

### **Affectation à l'usage collectif - Indivision forcée**

Tous les espaces communs, voies de desserte et ouvrages d'intérêt collectif et en général toutes les parcelles affectées à titre d'accessoire indispensable à l'usage commun de tous les lots, constituent une propriété indivise. Ils sont placés sous le régime de l'indivision forcée et tout partage ultérieur en est interdit. Les propriétaires ne pourront se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour déroger à cette règle.

A cet égard, il est précisé que la propriété des équipements communs ci-dessus énumérés n'est pas transférée aux divers acquéreurs par la Société Civile Immobilière LE CADRAN. En revanche, sur la première demande de ladite société, l'Association Syndicale Libre LE CADRAN, dont les statuts sont ci-après établis, devra en accepter la propriété, la gestion et l'entretien.

Le transfert de propriété se fera à titre gratuit et aux frais de ladite société.

### **Voies et allées - Utilisation**

Les voies, accès, places et allées de desserte sont affectées à perpétuité à la circulation de tous piétons, véhicules, engins à moteur et motocyclettes, selon leur destination.

Il est interdit de laisser jouer les enfants sur les voies du Domaine.

La vitesse des véhicules automobiles, engins à moteur, motocyclettes est limitée à 30 Km/heure.

### **Droit de circulation - Stationnement**

Les voiries constitueront exclusivement des voies privées dont l'usage est réservé aux propriétaires des lots compris dans le Domaine, à leurs représentants, à leurs familles, leurs amis, locataires, domestiques, employés, ouvriers, fournisseurs, visiteurs, ainsi qu'aux visiteurs des lots non vendus.

Il est expressément stipulé que la Société Civile Immobilière LE CADRAN n'est aucunement responsable des infractions qui pourraient se produire et n'entend nullement assumer l'obligation de faire observer et respecter cette clause. En conséquence, chaque acquéreur devra, si bon lui semble, agir directement contre tout contrevenant par tous moyens de droit, sans mise en demeure de la Société ni recours contre elle.

Bien entendu, ces voies seront ouvertes à la circulation des véhicules des Pompiers et des Services Publics d'hygiène et de sécurité et ne devront jamais être entravées.

### **Règles particulières**

Il ne pourra, sous aucun prétexte, être fait sur les voies, allées, passages et espaces libres, aucun dépôt de matériaux, marchandises, détritiques ou objets quelconques, même à titre provisoire.

Nonobstant la clause ci-dessus, lors de la construction ou s'il y a lieu d'effectuer aux bâtiments construits des réparations, les entreprises chargées de ces travaux pourront faire sur voies, allées et passages, des dépôts provisoires de matériaux, mais à condition de les rendre libres dans les moindres délais après le déchargement.

Les entreprises resteront seules responsables de la garde de ces matériaux, tant sur le plan des vols qui pourraient se produire que sur le plan de la responsabilité civile ou pénale.

En outre, il sera formellement interdit :

- de faire tourner les moteurs à plein régime
- de klaxonner, sauf cas exceptionnels.

En ce qui concerne les espaces verts, accessoires de la voirie privée, il sera rigoureusement interdit :

- de marcher sur les pelouses,
- de laisser jouer les enfants,
- de rouler avec un véhicule sur les bordures de ces espaces verts,
- de couper les arbres ou arbustes,
- d'y laisser stationner les véhicules inaptes à la circulation
- de réparer des véhicules ou engins sur le domaine public.

De plus, les acquéreurs ou occupants des lots devront observer tous arrêts administratifs, règlements d'hygiène et de salubrité de police ou autres, comme si les voies étaient classées.

Toute personne responsable de dégradation causée aux voies privées et généralement à quelque installation que ce soit, établie à l'intérieur du groupe d'habitations, devra faire procéder sans délai à la remise en état et à ses frais.

### **Association syndicale**

Une Association Syndicale Libre sera constituée et régie par la Loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq, les lois qui l'ont modifiée et les décrets pris pour son application et par les statuts ci-annexés.

Elle aura notamment pour objet :

- la propriété par tous moyens de droit et notamment par voie de dotation ou d'abandon, la garde, la gestion et l'entretien, des terrains, ouvrages et aménagements d'intérêt collectif à l'usage de tous les habitants du Domaine, y compris dans son périmètre, notamment voies, accès, canalisations, réseaux divers, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation des réseaux etc...

- le maintien de l'harmonie architecturale du Domaine, de son affectation résidentielle, des avantages présentés par les

constructions, les espaces libres, l'air, la lumière, la tranquillité et l'hygiène.

- l'approbation desdits biens ou de certains d'entre-eux.
- la création de tous éléments d'équipements nouveaux.
- la création de tous services d'intérêt commun.
- le contrôle de l'application du règlement du cahier des charges du Domaine.
- l'exercice de tous les pouvoirs spécialement conférés par le cahier des charges.
- l'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements.
- la gestion et la police desdits biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires, dès leur mise en service, et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'association.
- éventuellement, la cession des terrains et équipements communs à une personne morale de droit public.
- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association et leur recouvrement.
- et d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

Font obligatoirement partie de l'Association :

a/ tous les propriétaires de lots divis compris dans le périmètre du groupe d'habitations.

b/ la Société Civile Immobilière LE CADRAN aussi longtemps qu'elle demeurera propriétaire de lots destinés à l'appropriation divise.

L'adhésion à l'association et le consentement écrit dont fait état l'article 5, alinéa 2, de la Loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq, résultent de tout acte de mutation à titre onéreux, rémunérateur ou gratuit des lots ci-dessus et résultent, pour ce qui concerne la Société sus-désignée, de l'établissement, auquel elle a procédé, du règlement du Domaine, du cahier des charges et des statuts.

Le représentant de la S.C.I. LE CADRAN oblige cette dernière à provoquer la réunion d'une assemblée de l'Association

Syndicale à partir du mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans les six mois qui suivent l'achèvement de l'opération, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'Association un organe désigné par cette assemblée.

### **Définition des charges d'entretien**

Seront supportés par l'ensemble des membres de l'association, dans la proportion déterminée à l'article ci-après, tous les frais et charges afférents à la réalisation de l'objet de l'Association.

Il est toutefois précisé que les membres de l'Association autres que la Société constructrice du Domaine ne supportent aucune charge au titre des lots leur appartenant avant l'achèvement, au sens de l'article 1er du Décret 67-1166 du 22 décembre 1967, des constructions édifiées sur leurs lots.

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

### **Répartition**

Les charges définies à l'article précédent sont réparties entre tous les propriétaires à raison d'un quarante troisième (1/43ème) par lot et appelées par le Directeur de l'Association Syndicale Libre.

Pour permettre au Directeur de l'Association Syndicale Libre de remplir le rôle qui lui est confié aux termes des statuts de ladite Association annexés aux présentes, le montant des sommes sera encaissé par ledit Directeur jusqu'à la constitution du bureau de l'Association Syndicale Libre.

## **DISPOSITIONS AFFERENTES AUX SUBDIVISION ET REUNION DE PARCELLES**

### **Subdivision de parcelles**

Toute subdivision de parcelles est interdite, même en suite de partage successoral, matrimonial ou social.

### **Réunion de parcelles**

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

La réunion, toutefois, ne confère pas aux propriétaires la faculté de modifier l'aspect extérieur des maisons établies sur cette parcelle.

## **DISPOSITIONS DIVERSES**

### **Séchage du linge**

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres ou dans les jardins, entre maison et voie d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes.

### **Affichage**

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

- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre,
- pour les panneaux réglementaires dits de chantier.
- Enseignes ou plaques pour les professions libérales qui toutefois ne pourront être installés ou posés sur des espaces communs. Tout éclairage intermittent ou mobile est interdit.

Ne sont pas compris non plus dans l'interdiction d'affichage, les aménagements publicitaires de toute nature jugés nécessaires par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE CADRAN jusqu'à la vente du dernier lot.

Aucune indemnité ou redevance, de quelque sorte que ce soit, n'étant due à ce titre par la SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE LE CADRAN à qui que ce soit.

### **Règles d'occupation**

A/ Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant, exclusivement dans le groupe d'habitations, leurs annexes et accessoires, le droit d'en jouir et disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et sous réserve du respect des lois et règlements en vigueur et du présent cahier des charges.

Les propriétaires ou occupants devront veiller à ne troubler en aucun moment la tranquillité du groupe d'habitations par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou gens à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine, ou outil de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations, les parasites électriques ou autrement.

L'utilisation de tondeuse et engin à moteur est autorisée de jour seulement et uniquement de 10 heures à 17 heures, sauf le Dimanche et les jours fériés où cette utilisation ne sera tolérée que de 10 heures à 12 heures.

L'usage des appareils de radiophonie, de télévision, phonographes, électrophones et autres, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas une cause de trouble pour les voisins.

B/ Les animaux bruyants, malfaisants ou malpropres sont interdits. Les chiens, chats, oiseaux, seront tolérés à condition qu'ils ne donnent lieu à aucune réclamation justifiée de la part des autres propriétaires.

Les chiens ainsi tolérés seront maintenus en laisse dans la traversée des parties communes. Tous dégâts et dégradations qu'ils pourraient faire seront à la charge de leur propriétaire.

C/ Utilisation des fenêtres et balcons :

Les tapis, couvertures, etc...ne pourront être battus ou secoués par la fenêtre après neuf heures.

Aucune pièce de literie ne devra séjourner sur le bord des fenêtres et balcons.

D/ Ramonage - Appareils de chauffage

Les propriétaires devront faire ramoner leurs cheminées, appareils de chauffage et fourneaux, toutes les fois qu'il sera nécessaire, selon les règlements en vigueur. Ramonage et entretien des conduits et appareils de chauffage seront naturellement effectués à leurs frais.

### **Assurance contre l'incendie**

Tout propriétaire devra faire assurer sa maison et les annexes de celle-ci à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle.

La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

### **Impôts**

Les acquéreurs paieront les impôts et contributions de toute nature afférents aux immeubles acquis par eux à compter du jour de leur entrée en jouissance.

### **Servitudes imposées à chaque parcelle**

A/ GENERALITES

Les acquéreurs souffriront sans indemnité les servitudes frappant le ou les lots dont ils seront propriétaires et les espaces communs dont ils ont collectivement la jouissance. Ils devront en particulier, dans les conditions fixées par le présent cahier des charges, prendre en charge la gestion et l'entretien des voies, des ouvrages d'intérêt collectif compris dans le périmètre du groupe d'habitations.

#### B/ NOM DES VOIES - NUMEROTAGE

Les propriétaires de chaque lot seront tenus, sans indemnité, de souffrir en limite de propriété ainsi que sur les clôtures et les constructions, l'apposition de tous signes extérieurs du nom de la voie et du numéro de l'immeuble ainsi que les supports qui pourraient être nécessaires pour les installations électriques, téléphoniques ou autres à usage commun.

#### C/ PASSAGE DES CANALISATIONS

Les propriétaires de chaque lot devront, sans recours contre la Société, sans indemnité et sans pouvoir opposer, laisser passer dans leur sol et sur leur lot, le passage des canalisations souterraines (eau, égouts, électricité, gaz, téléphone, ainsi que le réseau de drainage, sans que cette énonciation soit limitative), tous conduits nécessaires pour l'alimentation ou le service de ces bâtiments.

Les propriétaires devront au droit de ces réseaux, ni construire, ni planter de végétations à racines longues, susceptibles de les détériorer.

Le ou les propriétaires bénéficiaires de ces canalisations, réseaux et autres conduits, seront tenus de remettre en état, à leurs frais, les lots qui auraient eu à subir des dégradations (tranchées par exemple) du fait de la mise en place, de l'entretien ou de la réparation des canalisations, réseaux ou autres conduits ci-dessus visés.

#### D/ REGLES D'ACCES ELECTRICITE DE FRANCE - GAZ DE FRANCE

Tout propriétaire d'un lot du groupe d'habitations devra obligatoirement laisser libre accès aux coffrets de comptage d'électricité et de gaz situés à l'extérieur des maisons et ne pourra jamais s'opposer, de quelque manière que ce soit, à l'accessibilité desdits coffrets, et au libre passage des agents E.D.F. - G.D.F. à toutes heures.

#### Interdiction diverses

Sont interdits:

- les dépôts de toute nature, tels que charbon, matériaux, cette énonciation n'étant pas limitative.

Toutefois, lors de la construction des bâtiment projetés ou s'il y a lieu d'effectuer, par la suite des réparations importantes, les entreprises chargées de ces travaux pourront faire des dépôts provisoires de matériaux.

- les dépôts de toute nature de liquides inflammables, de produits dangereux, malodorants ou insalubres.

- toute transformation totale ou partielle des garages

- l'installation de toute disposition susceptible de nuire au bon aspect des maisons.

- les antennes particulières visibles sont interdites.

### **DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE DU CAHIER DES CHARGES ET A SES MODIFICATIONS**

#### **Caractère des règles posées par le Cahier des Charges**

Les règles posées dans le présent cahier des charges sont des règles d'intérêt privé.

Leur aspect est assuré par l'Association Syndicale.

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

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

En aucun cas, la SOCIETE CIVILE DE CONSTRUCTION LE CADRAN ne peut être mise en cause si ce n'est en sa raison de propriétaire.

#### **Modification du Cahier des Charges**

Les règles posées par le présent cahier des charges peuvent être modifiées entre parties, par voie de décision de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale, suivant ce qui est précisé dans ses statuts, à la condition expresse du respect des dispositions du cahier des charges dit "du CADRAN".

Fait à PARIS

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX

Le



*Lotissement*  
**“ LE CADRAN A BUSSY SAINT-GEORGES ”**

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION  
MODIFICATION

-----

8 Janvier 1991

**Maîtres GASTALDI et PELONI**  
**Notaires associés**  
**15, avenue Victor Hugo – 75116 PARIS**  
**(1) 45 00 33 63**



L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT ONZE

Le Huit janvier

Maître Guillaume GASTALDI, Notaire associé. Membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Guillaume GASTALDI et Alain PELONI, Notaires associés", titulaire d'un Office notarial à la Résidence de PARIS

A reçu, en la forme authentique, le présent acte, par lequel :

Mademoiselle Odile BERNERT, Assistante Administrative, demeurant a PARIS (Huitième arrondissement), 132, boulevard Haussmann

AGISSANT au nom de :

La société dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE CADRAN A BUSSY SAINT GEORGES", Société Civile au capital de DIX MILLE FRANCS (10.000 Francs), ayant son siège social à PARIS (Huitième arrondissement), 10, place de la Madeleine, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro D 348 137 639 numéro de gestion 88 D 02422.

Constituée aux termes de ses statuts dressés par acte sous signatures privées en date à PARIS du 19 juillet 1988. enregistré à PARIS, à la Recette Principale de la Madeleine, le 19 juillet 1988, Bordereau 138, Case 11, aux droits de quatre cent trente Francs, publié dans le Journal d'Annonces Légales La Gazette du Palais", feuille du 24 juillet 1988 et déposé au Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS, le 8 septembre 1988.

EN VERTU des pouvoirs qui lui ont été donnés aux termes d'une procuration reçue en minute par l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, le 26 avril 1990.

Monsieur Philippe ZIVKOVIC, Directeur Général de sociétés, demeurant a PARIS (8ème) 10 Place de la Madeleine,

ayant agi en sa qualité de Directeur Général de :

La société MEUNIER PROMOTION, société anonyme au capital de 25.585.400 Francs, ayant son siège social à PARIS (8ème) 10 Place de la Madeleine, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 692 012 180 (69 B 1218)

Fonction à laquelle il a été nommé, aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société tenue le 16 novembre 1988,

La Société MEUNIER PROMOTION, agissant elle-même en qualité de gérante statutaire de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE CADRAN.

Fonction a laquelle elle a été nommée aux termes de l'article 26 des statuts de ladite société et comme ayant les pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes en vertu desdits statuts.

**- I -**

LEQUEL, préalablement à l'acte objet des présentes a exposé ce qui suit :

La Société "LE CADRAN" a entrepris la construction d'un ensemble de pavillons sis à BUSSY SAINT GEORGES (Seine et Marne), d'une contenance de deux hectares cinquante trois ares quatre vingt douze centiares qui sera composé de 43 pavillons individuels mitoyens ou non, et comprenant un ou plusieurs garages pour chacun d'eux et un jardin attenant.

Cet ensemble immobilier comprendra sept types de pavillons ainsi désignés :

**TYPE A a**

- au rez-de-chaussée

Entrée avec placard W.C. avec lave-mains, salon avec coin repas, une chambre, cuisine, cellier, garage.

- au premier étage

Relié Par un escalier : palier, dégagement, W.C., salle de bains, chambre 2 avec dressing et salle de bains, chambre 3 avec placard, chambre 4 avec placard, chambre 5 avec placard et salle de bains.

**TYPE A b**

- au rez-de-chaussée

Entrée avec placard, W.C., lave-mains, salon avec coin repas une chambre, cuisine, cellier, garage.

- au premier étage

Relié par un escalier : palier, dégagement. W.C., salle de bains, chambre 2 avec dressing et salle de bains, chambre 3 avec placard, chambre 4 avec placard, un comble aménageable.

**TYPE B 1 a**

- au rez-de-chaussée

Entrée avec placard, W.C. avec lave-mains, salon avec coin repas, cuisine, cellier, garage.

- au premier étage

Relié par un escalier : palier, dégagement avec placard, W.C., salle de bains, chambre 1 avec placard et salle de bains, chambre 2 avec placard, chambre 3 et chambre 4.

#### **TYPE B 1 b**

- au rez-de-chaussée

Entrée avec placard, W.C. avec lave-mains, salon avec coin repas, cuisine, cellier, garage.

- au premier étage

Relié par un escalier : palier, dégagement, placard. W.C., salle de bains, chambre 1 avec placard et salle de bains, chambre 2 avec placard chambre 3, comble aménageable.

#### **TYPE B 2**

- au rez-de-chaussée

Entrée avec placard, W.C. avec lave-mains, salon avec coin repas, cuisine, cellier, garage.

- au premier étage

Relié par un escalier : palier, dégagement, placard, W.C., salle de bains, chambre 1 avec placard et salle de bains, chambre 2 avec placard, chambre 3.

#### **TYPE C 1 a**

- au rez-de-chaussée

Entrée avec placard. W.C. avec lave-mains, salon, cuisine, garage.

- au premier étage

Relié par un escalier : palier, dégagement, W.C., salle de bains, chambre 1 avec placard et salle de bains, chambre 2 avec placard, chambre 3 avec placard, chambre 4.

#### **TYPE C 1 b**

- au rez-de-chaussée

Entrée avec placard, W.C. avec lave-mains, salon, cuisine, garage.

- au premier étage

Relié par un escalier : palier, dégagement. W.C., salle de bains, chambre 1 avec placard et salle de bains, chambre 2 avec placard chambre 3 avec placard, comble aménageable.

L'ensemble est figuré :

1°) - Sur un plan parcellaire établi par Monsieur MARMAGNE, Géomètre-Expert, demeurant à LAGNY SUR MARNE (Seine et Marne), 52 rue du Chariot d'Or.

2°) - Sur les plans établis par Monsieur HAOUR, Architecte demeurant à PARIS (Huitième arrondissement), 4, avenue du Président Wilson et par Monsieur RENIE, Architecte, demeurant à PARIS (Cinquième arrondissement), 6 bis, rue des Ecoles.

Ces plans desquels résulte la consistance du pavillon, faisant l'objet de la présente vente ont été annexés au Cahier des Charges ci-après relaté.

## - II -

### PERMIS DE CONSTRUIRE

Suivant arrêté préfectoral du 29 janvier 1989, sous le numéro 077.058.88.00065 a été délivré le permis de construire emportant division parcellaire accordé à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LE CADRAN pour la construction sur le terrain dont s'agit, d'un ensemble de quarante trois (43) maisons individuelles.

Une copie de l'arrêté du permis de construire ci-dessus est demeurée jointe et annexée après mention, à la minute d'un acte reçu par la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, le 7 mai 1990.,

## - III -

### ASSOCIATION SYNDICALE - CAHIER DES CHARGES

Aux termes d'un acte sous seing privé annexé au Cahier des Charges ci-après énoncé, il a été établi les statuts d'une Association Syndicale Libre, régie par la L01 du 21 Juin 1865 et les différents textes qui l'ont modifiée, qui a pris pour dénomination Association Syndicale Libre le CADRAN.

Ladite Association ayant pour objet l'administration, l'entretien, la gestion, la surveillance et l'acquisition de tous ouvrages et aménagements d'intérêt collectif susceptibles d'être réalisés sur l'ensemble immobilier dont s'agit.

Aux termes desdits statuts, il a notamment été stipulé :

- que cette Association serait définitivement constituée dès que l'un des lots dépendant de l'ensemble immobilier dont s'agit aura été vendu par la SOCIETE DE CONSTRUCTION LE CADRAN.

- que tout propriétaire ou copropriétaire de l'un des fonds compris dans l'ensemble immobilier dont s'agit, sera membre de plein droit de ladite Association Syndicale.

- et que la signature par les acquéreurs des contrats de vente relatifs à leurs lots comportera, pour eux et leurs héritiers, représentants et ayants droit, le consentement prévu par l'article 5 de la Loi du 21 juin 1865

Un exemplaire de ces statuts a été déposé au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, le 7 mai 1990.

Il résulte du cahier des charges que l'ensemble du terrain ayant appartenu à la Société "LE CADRAN" a été divisé en quarante trois (43) lots numéros 1 à 43.

#### **IV**

La société LE CADRAN a édifié ce programme immobilier en deux tranches :

- la première tranche comportant les numéros 1 à 19 du cahier des charges, à ce jour achevés
- la deuxième tranche comprenant les numéros 20 à 43 en cours d'édification.

#### **- V -**

Suivant le permis de construire modificatif délivré par la Préfecture de Seine et Marne, sous le numéro 077 05888000 65/1.

La Société LE CADRAN a obtenu la modification du type de maisons implantées sur certains lots de la seconde tranche ainsi qu'une modification des parcelles 36 à 43 quant à leur découpe cadastrale.

Par suite, il y aura lieu d'établir un modificatif au cahier des charges, objet des présentes :

#### **MODIFICATIF OBJET DES PRESENTES**

I- Il résulte d'un document d'arpentage établi par le Cabinet MARMAGNE, Géomètre-Expert, demeurant à LAGNY (Seine et Marne), 52 rue du Chariot d'Or, en date à LAGNY (Seine et Marne), le 23 octobre 1990 que les parcelles AD numéro 339 à AD numéro 346 représentant les lots numéros 36 à 43 du cahier des charges ci-dessus ont été regroupées en une seule parcelle cadastrée Section AD numéro 382 et constituant le lot numéro 44 du lotissement.

Il a été établi ci-après pour satisfaire les besoins de la publicité foncière, le tableau récapitulatif suivant :

Lot	Parcelle cadastrale	Lieudit	Superficie	Observation
36	ADn°339	11, rue Martin Gondet	6a 51ca	Réunion en une seule parcelle des lots numéros 36 à 43 par le lot numéro 44 cadastré section AD numéro 382
37	AD N° 340	13, rue Martin Gondet	4a 92ca	
38	ADn°341	15, rue Martin Gondet	5a 80ca	
39	AD n° 342	17, rue Martin Gondet	6a 05ca	
40	AD n° 343	19, rue J.B. Vacher	4a 39ca	
41	AD n° 344	21, rue J.B. Vacher	3a 32ca	
42	ADn°345	15, avenue du Clos Saint Georges	5a 53ca	
43	AD n°346	17, avenue du Clos Saint Georges	7a 23ca	
44	AD n°382	Rue Jean Baptiste Vacher	43a 75ca	

**II-** Il résulte d'un document d'arpentage établi par le Cabinet MARMAGNE, sus-nommé, le 23 octobre 1990, que la parcelle AD numéro 382 correspondant au lot numéro 44 a été subdivisée en huit nouvelles parcelles, cadastrées Section AD numéro 383 à AD numéro 390, constituant les lots numéros 45 à 52.

Il a été établi ci-après pour satisfaire les besoins de la publicité foncière, le tableau récapitulatif suivant :

Lots	Parcelle cadastrale	Lieudit	Superficie	Observation
44	AD n° 382	11, rue Martin Gondet	43a 75ca	Lot supprimé et divisé en huit nouvelles parcelles
45	AD n° 383	11, rue Martin Gondet	6a 30ca	Provient de la Subdivision de la parcelle AD numéro 382 représentant le lot numéro 44
46	AD n° 384	13, rue Martin Gondet	5a 12ca	
47	AD n° 385	15, rue Martin Gondet	6a 41ca	
48	AD n° 386	17, rue Martin Gondet	5a 33ca	
49	AD n° 387	19, rue J.B. Vacher	4a 87ca	
50	AD n° 388	21, rue J.B. Vacher	3a 40ca	
51	AD n° 389	15, avenue du Clos Saint Georges	5a 53ca	
52	AD n° 390	17, avenue du Clos Saint Georges	6a 79ca	

**III-** Il est indiqué ci-après pour l'ensemble des lots de la seconde tranche du lotissement, le type des maisons y édifiées ainsi que les parcelles correspondantes, savoir :

**LOT NUMERO VINGT (n° 20)**

Un terrain d'une superficie de 401 m<sup>2</sup>, sur lequelsera édifiée une maison du "type B 1 a",  
ci..... 401 m<sup>2</sup>  
cadastré Section AD 323, lieudit "2 Cour Paul Fossin"

**LOT NUMERO VINGT ET UN (n° 21)**

Un terrain d'une superficie de 510 m<sup>2</sup>, sur lequel sera édifiée une maison du "type A a",  
ci..... 510 m<sup>2</sup>  
cadastré Section AD 324, lieudit "4 Cour Paul Fossin"

**LOT NUMERO VINGT DEUX (n° 22)**

Un terrain d'une superficie de 446 m<sup>2</sup>, sur lequel sera édifiée une maison du "type C 1 a",  
ci..... 446 m<sup>2</sup>  
cadastré Section AD 325, lieudit "3 Cour Paul Fossin"

**LOT NUMERO VINGT TROIS (n° 23)**

Un terrain d'une superficie de 436 m2, sur lequel sera édiflée une maison du "type A b",  
 ci ..... 436 m2  
 cadastré Section AD 326, lieudit "1 Cour Paul Fossin"

**LOT NUMERO VINGT QUATRE (n° 24)**

Un terrain d'une superficie de 409 m2, sur lequel sera édiflée une maison du "type B 1 a",  
 ci ..... 409 m2  
 cadastré Section AD 327, lieudit "20, Rue Jean Baptiste Vacher"

**LOT NUMERO VINGT CINQ (n° 25)**

Un terrain d'une superficie de 501 m2, sur lequel sera édiflée une maison du "type B 1 a",  
 ci ..... 501 m2  
 cadastré Section AD 328, lieudit "18, Rue Jean Baptiste Vacher"

**LOT NUMERO VINGT SIX (n° 26)**

Un terrain d'une superficie de 501 m2, sur lequel sera édiflée une maison du "type B 1 b",  
 ci ..... 501 m2  
 cadastré Section AD 329, lieudit " 16, Rue Jean Baptiste Vacher"

**LOT NUMERO VINGT SEPT (n° 27)**

Un terrain d'une superficie de 433 m2, sur lequel sera édiflée une maison du "type A b",  
 ci ..... 433 m2  
 cadastré Section AD 330, lieudit "14, Rue Jean Baptiste Vacher"

**LOT NUMERO VINGT HUIT (n° 28)**

Un terrain d'une superficie de 447 m2, sur lequel sera édiflée une maison du "type C 1 b",  
 ci ..... 447 m2  
 cadastré Section AD 331 lieudit "12, Rue Jean Baptiste Vacher"

**LOT NUMERO VINGT NEUF (n° 29)**

Un terrain d'une superficie de 447 m2, sur lequel sera édiflée une maison du "type C 1 a",  
 ci ..... 447 m2

Vacher" cadastré Section AD 332, lieudit "10, Rue Jean Baptiste

**LOT NUMERO TRENTE (n° 30)**

Un terrain d'une superficie de 529 m2, sur lequel sera édiflée une maison du "type A a",  
 ci..... 529 m2  
 cadastré Section AD 333, lieudit "2 Cour Jean Marie Grévillot"

**LOT NUMERO TRENTE ET UN (n° 31)**

Un terrain d'une superficie de 492 m2, sur lequel sera édiflée une maison du "type B 1 a",  
 ci..... 492 m2  
 cadastré Section AD 334, lieudit "4 Cour Jean Marie Grevillot"

**LOT NUMERO TRENTE DEUX (n° 32)**

Un terrain d'une superficie de 455 m2, sur lequel sera édiflée une maison du "type B 1 a",  
 ci..... 455 m2  
 cadastré Section AD 335, lieudit "3 Cour Jean Marie Grevillot"

**LOT NUMERO TRENTE TROIS (n° 33)**

Un terrain d'une superficie de 485 m2, sur lequel sera édiflée une maison du "type B 2",  
 ci..... 485 m2  
 cadastré Section AD 336, lieudit " 1 Cour Jean Marie Grevillot"

**LOT NUMERO TRENTE QUATRE (n° 34)**

Un terrain d'une superficie de 537 m2, sur lequel sera édiflée une maison du "type B.1 a",  
 ci..... 537 m2  
 cadastré Section AD 337, lieudit "7, Rue Martin Gondet"

**LOT NUMERO TRENTE CINQ (n° 35)**

Un terrain d'une superficie de 579 m2, sur lequel sera édiflée une maison du "type B 1 a",  
 ci..... 579 m2  
 cadastré Section AD 338, lieudit "9, Rue Martin Gondet"

**LOT NUMERO QUARANTE CINQ (n° 45)**

Un terrain d'une superficie de 630 m2 sur lequel sera édiflée une maison du "type B2",

ci..... 630 m2  
 cadastré Section AD 383, lieudit "11, Rue Martin Gondet"

**LOT NUMERO QUARANTE SIX (n° 46)**

Un terrain d'une superficie de 512 m2, sur lequel  
 sera édiflée une maison du "type B 1 a",  
 ci..... 512m2  
 cadastré Section AD 384 lieudit "13, Rue Martin Gondet"

**LOT NUMERO QUARANTE SEPT (n° 47)**

Un terrain d'une superficie de 641 m2 sur lequel  
 sera édiflée une maison du "type A a".  
 ci..... 641 m2  
 cadastré Section AD 385, lieudit " 15, Rue Martin Gondet"

**LOT NUMERO QUARANTE HUIT (n° 48)**

Un terrain d'une superficie de 533 m2, sur lequel  
 sera édiflée une maison du "type B 1 b".  
 ci..... 533 m2  
 cadastré Section AD 386, lieudit "17. Rue Martin Gondet"

**LOT NUMERO QUARANTE NEUF (n° 49)**

Un terrain d'une superficie de 487 m2 sur lequel  
 sera édiflée une maison du "type B 1 a",  
 ci..... 487 m2  
 cadastré Section AD 387, lieudit "19, Rue Jean Baptiste Vacher"

**LOT NUMERO CINQUANTE (n° 50)**

Un terrain d'une superficie de 340 m2 sur lequel  
 sera édiflée une maison du "type B 1 a",  
 ci..... 340 m2  
 cadastré Section AD 388, lieudit "21, Rue Jean Baptiste Vacher"

**LOT NUMERO CINQUANTE ET UN (n° 51)**

Un terrain d'une superficie de 553 m2 sur lequel  
 sera édiflée une maison du "type B 1 a",  
 ci..... 553 m2  
 cadastré Section AD 389, lieudit "15, Avenue du Clos Saint Georges"

**LOT NUMERO CINQUANTE DEUX (n° 52)**

Un terrain d'une superficie de 679 m2 sur lequel  
 sera édiflée une maison du "type B 1 a",  
 ci..... 679 m2

cadastré Section AD 390, lieudit" 17, Avenue du Clos  
Saint Georges"

Est annexé aux présentes le plan parcellaire concernant la  
nouvelle implantation des lots.

#### **PUBLICITE FONCIERE**

Une expédition de cet acte sera publiée au Bureau des  
Hypothèques de MEAUX.

#### **POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière,  
les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à :

- Monsieur Jacky GALLIER, Principal Clerc de Notaire,
- Monsieur Alain LIBOSSART, Clerc de Notaire,

Demeurant tous deux à PARIS (Seizième arrondissement),  
15 avenue Victor Hugo,

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément,

A l'effet de faire dresser et signer tous actes  
complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre  
celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et  
ceux d'état-civil.

#### **MENTION**

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

#### **DONT ACTE**

Après lecture des présentes par Madame Jacqueline  
THIEBAULT, épouse de Monsieur Guy FLOUTIER demeurant à PARIS  
(seizième arrondissement) 15 Avenue Victor Hugo, Clerc de Notaire  
assermenté et habilité à cet effet, les signatures des parties ont été  
recueillies les jour, mois, an et lieu sus-indiqués, par qui a également signé.

Le présent acte devant être signé par le Notaire Associé  
Soussigné, ce jour.



*Lotissement*  
**“ LE CADRAN A BUSSY SAINT-GEORGES ”**

**CAHIER DES CHARGES  
MODIFICATIONS**

-----

23 Mars 1994

15 Juin 2004



## **MODIFICATION VOTEE PAR L'AG DU 23 MARS 1994**

### *Antennes individuelles*

Au chapitre "Interdictions diverses" (page 27)

après la phrase "*Les antennes particulières visibles sont interdites.*"

ajout du texte suivant:

**"En conséquence, les antennes paraboliques destinées à capter les émissions diffusées par satellites devront être installées au sol dans les jardins. En cas d'impossibilité technique, la pose de paraboles visibles sera tolérée à condition que leur diamètre ne dépasse pas 95 cm, qu'elles soient de couleur beige, crème ou blanc cassé, et qu'elles soient fixées sur un mur pignon. La pose d'antennes en toiture est formellement interdite ."**

## **MODIFICATIONS VOTEES PAR L'AG DU 15 JUIN 2004**

### ***Volets roulants***

Ajout du paragraphe suivant à la fin du chapitre "Entretien des constructions", page 18 :

**“Par exception à la règle générale de "remplacement à l'identique", les volets d'origine, en bois peint, peuvent être remplacés par des volets en bois peints en blanc, ou en PVC blanc ou en aluminium laqué blanc.**

**Les volets battants peuvent être remplacés par des volets roulants ”**

### ***Horaires de tonte et travaux bruyants***

Inscription dans le cahier des charges des horaires décidés à l'AG du 22 octobre 1992.

Remplacement du premier paragraphe page 25 par le suivant :

**“L'utilisation de tondeuse et autres engins à moteur est autorisée uniquement :**

- de 8h à 20h du Lundi au Vendredi**
- de 9h à 12h et de 15h à 19h30 le Samedi**
- de 10h à 12h le Dimanche et les jours fériés”**

*Lotissement*  
**“ LE CADRAN A BUSSY SAINT-GEORGES ”**

**STATUTS**  
**de l'ASL LE CADRAN**

-----

**16 Juin 2016**



# STATUTS

## TITRE I

### FORMATION - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

#### Article 1 - Formation - Périmètre

La Société Civile Immobilière « LE CADRAN A BUSSY SAINT GEORGES » 10, Place de la Madeleine 75008 PARIS, RCS PARIS 348 137 639, dont la liquidation a été clôturée le 04 janvier 2006, a acquis le 22 juin 1989 de L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE MARNE LA VALLÉE un terrain situé sur la Commune de BUSSY SAINT GEORGES. (Acte publié le 4 août 1989, Volume 14772 N°12).

Par Arrêté préfectoral n° 077.058.88.00065 en date du 29 janvier 1989, il a été délivré à la SCI « LE CADRAN A BUSSY SAINT GEORGES » un permis de construire sur ce terrain un lotissement de 43 maisons individuelles, dénommé « Lotissement LE CADRAN ».

Chaque parcelle cadastrale contenant une maison d'habitation constitue un « lot divis ».

Une Association Syndicale Libre, au sens de la Loi du 21 juin 1865 alors en vigueur, dénommée « LE CADRAN » a été créée entre les propriétaires du Lotissement LE CADRAN.

Les statuts de l'Association Syndicale ont été déposés le 7 mai 1990 par devant Maître PELONI, Notaire à PARIS. L'Association a été déclarée à la Préfecture de PARIS (Recueil des Actes Administratifs en date du 30 juillet 1990) et les formalités de publicité réalisées par insertion aux Affiches Parisiennes du 22 juin 1990.

L'Association a été créée lors de la première vente d'un lot divis par la SCI LE CADRAN A BUSSY SAINT GEORGES.

L'Association est régie par les dispositions de l'Ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004, de son Décret d'application du 3 mai 2006, des articles L.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme, et par les présents statuts.

#### Périmètre

À l'issue de la rétrocession de la voirie à la Commune de BUSSY SAINT GEORGES par acte en date du 5 mai 2004, le Périmètre de l'Association est constitué par les Parcelles AD 304 à AD 338, AD 383 à AD 390 du Cadastre de la Commune de BUSSY SAINT GEORGES 77600. La liste et la contenance des parcelles sont indiquées à l'ANNEXE I des présents statuts.

Le Périmètre de l'Association Syndicale est dénommé « Lotissement LE CADRAN »

En application de l'Article 2 du Décret du 18 décembre 1927 et de l'Article 3 de l'Ordonnance n°2004-632 du 1er Juillet 2004, les droits et les obligations dérivant de la création de l'Association Syndicale sont attachés aux immeubles compris dans le Périmètre de l'Association, les ont suivis et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'Association ou la réduction de son Périmètre.

#### Article 2 - Membres de l'Association

Sont membres de l'Association Syndicale tous les propriétaires et copropriétaires d'immeubles inclus dans le périmètre de l'Association.

En cas d'usufruit, le nu-propiétaire est seul membre de l'Association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'Association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'Association et l'informer des décisions prises par celle-ci.

Les propriétaires ou copropriétaires indivis d'un immeuble inclus dans le Périmètre de l'Association désignent un mandataire commun pour les représenter auprès de l'Association. Le mandataire informe le Président de l'Association de sa désignation. À défaut de mandataire, le Président de l'Association peut demander à la Présidence du Tribunal de Grande Instance la nomination d'un représentant des indivisaires. L'exercice par les indivisaires des droits attachés à la qualité de membre de l'Association s'exerce exclusivement par le mandataire désigné.

Les propriétaires sont tenus de communiquer leur adresse postale au Président de l'Association. En cas de manquement à cette obligation, les frais de recherches engagés par l'Association pour les joindre leur seront imputés.

### **Article 3 - Objet**

La présente Association Syndicale a pour objet :

- la garde, la gestion et l'entretien des terrains, ouvrages et aménagements d'intérêt collectif aux propriétaires du Lotissement LE CADRAN ; et notamment des murs d'enceinte et clôtures extérieures du Lotissement. L'Association exerce cet objet qu'elle soit ou non propriétaire des ouvrages et installations ;
- l'appropriation desdits biens ou de certains d'entre eux, éventuellement, la cession des terrains et équipements communs à toute personne ;
- la gestion et la police desdits biens communs nécessaires ou utiles pour la bonne jouissance des propriétaires, dès leur mise en service, et la conclusion de tous contrats et conventions relatifs à l'objet de l'Association ;
- la création ou la suppression de tous services d'intérêt commun ;
- le maintien de l'harmonie architecturale du Lotissement, de son affectation résidentielle, des avantages présentés par les constructions, les espaces libres, l'air, la lumière, la tranquillité et l'hygiène ;
- le contrôle de l'application du règlement du cahier des charges du Lotissement "LE CADRAN";
- l'exercice de tous les pouvoirs spécialement conférés par le cahier des charges ;
- l'exercice de toutes actions afférentes audit contrôle ainsi qu'aux ouvrages et équipements ;
- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien, la détermination des cotisations des membres de l'Association et le recouvrement des sommes dues ;
- et d'une façon générale, toutes opérations financières, mobilières et immobilières, concourant aux objets ci-dessus définis, notamment la réception de toutes subventions et la conclusion de tous emprunts.

### **Article 4 - Dénomination**

L'Association sera dénommée :

"ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE LE CADRAN"

### **Article 5 - Sièg**

Son sièg est fixé :

18, Rue Jean-Baptiste VACHER - 77600 BUSSY SAINT GEORGES

Il pourra être transféré en tout autre endroit du Lotissement LE CADRAN, par simple décision du Comité Syndical

## **Article 6 - Durée**

La durée de la présente Association Syndicale est illimitée.

## **TITRE II ASSEMBLEES GENERALES**

### **Article 7 - Composition**

L'Assemblée Générale se compose de tous les membres de l'Association tels que définis à l'article 2 ou de leur représentant selon les modalités suivantes :

- Les copropriétaires et propriétaires indivis d'un immeuble inclus dans le Périmètre de l'Association sont représentés à l'Assemblée par le mandataire qui les représente auprès de l'Association.
- Les communautés matrimoniales sont représentées par l'un(e) des époux(ses).
- Les personnes morales sont représentées par leur représentant légal ou toute personne disposant d'un mandat écrit du représentant légal.
- Les membres de l'Association Syndicale peuvent se faire représenter à l'Assemblée Générale par un mandataire qui doit être lui-même membre de l'Association. Le nombre de procurations détenues par un même mandataire n'est pas limité.
- Par exception, les époux, épouses et partenaires d'un Pacte Civil de Solidarité (PACS), ascendants ou descendants en ligne directe représentent valablement le propriétaire, qu'ils soient ou non membres de l'Association.

### **Article 8 - Pouvoirs**

L'Assemblée Générale des Propriétaires statuant dans les conditions de majorité ci-après prévues, est souveraine pour toutes les questions comprises dans l'objet de l'Association Syndicale.

L'Assemblée :

- Nomme et révoque le Président et les membres du Comité Syndical ;
- Approuve les comptes des exercices écoulés, approuve les budgets des exercices en cours et ultérieurs, détermine le montant des cotisations, les modalités et les dates de leur exigibilité ;
- Décide des travaux et dépenses hors budget ;
- Peut décider de la constitution de fonds de réserve ou fonds de travaux, des appels nécessaires à leur constitution et déterminer les dates de leur exigibilité ;
- Décide de la création de services ou équipements nouveaux d'intérêt commun aux propriétaires du Lotissement LE CADRAN et détermine la répartition des dépenses afférentes à ces services ou équipements ;
- Décide de la suppression de services ou d'équipement ;
- Décide des actes de disposition des biens immobiliers de l'Association et des emprunts contractés ;
- Se prononce sur la modification des statuts, du Cahier des Charges, du Règlement du Lotissement LE CADRAN ;
- Se prononce sur les demandes de modification du Périmètre de l'Association, de distraction d'un immeuble, sur la dissolution de l'Association.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les propriétaires, même ceux qui ont voté contre la décision, se sont abstenus ou n'étaient pas présents ni représentés à la réunion.

### **Article 9 - Convocation**

L'Assemblée Générale est convoquée par le Président de l'Association au moins une fois par an dans les six mois de la clôture de l'exercice comptable écoulé.

L'Assemblée peut être en outre convoquée toutes les fois que le Président ou le Comité Syndical le jugera utile, ou sur demande de membres de l'Assemblée représentant au moins un tiers des voix. Les demandes doivent être notifiées au Président.

Si l'Assemblée n'est pas convoquée dans un délai d'un mois à compter de la présentation de la notification de la demande du Comité Syndical, celui-ci peut habiliter l'un de ses membres pour convoquer valablement l'Assemblée Générale.

L'Assemblée peut être en outre valablement convoquée par un membre de l'Association mandaté par des membres de l'Assemblée représentant au moins le tiers des voix dans les hypothèses suivantes :

- Si la fonction de Président est vacante pour quelques raisons que ce soit, et si le nombre de membres en exercice du Comité Syndical est inférieur au seuil lui permettant de délibérer ;
- Si l'Assemblée n'est pas convoquée dans un délai d'un mois à compter de la présentation de la notification de la demande de convocation formulée par des membres de l'Assemblée représentant au moins un tiers des voix.

Les convocations sont faites au moins 21 jours avant la réunion par lettre recommandée adressée à chaque propriétaire, indiquant la date, l'heure, le lieu de la réunion ainsi que l'ordre du jour, ou remise contre émargement daté.

### **Article 10 - Ordre du Jour**

L'ordre du jour est déterminé par le Président de l'Association et le Comité Syndical.

Tout membre de l'Association peut demander l'inscription d'une résolution à l'ordre du jour de l'Assemblée. La demande est réputée avoir été formulée dans un délai suffisant pour être inscrite à l'ordre du jour de la plus proche assemblée si elle a été adressée au moins 45 jours avant la date de la réunion.

Dans l'hypothèse où l'Assemblée est réunie à la demande de membres représentant au moins un tiers des voix de l'Assemblée, la requête doit contenir les résolutions à inscrire à l'ordre du jour de cette l'Assemblée. Le Président et le Comité Syndical peuvent formuler leurs propres résolutions.

### **Article 11 - Tenue des Assemblées**

L'Assemblée Générale est présidée par le Président de l'Association ou, à son défaut, par une personne désignée par l'Assemblée. L'Assemblée désigne un scrutateur parmi ses membres et un secrétaire, qui peut être extérieur à l'Association.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms, les prénoms et domiciles des membres de l'assemblée présents ou représentés et le nombre de voix auquel chacun d'eux a droit. Cette feuille est certifiée par les membres du bureau de l'assemblée ; elle doit être communiquée à tout membre de l'association le requérant.

### **Article 12 - Voix**

Il est attribué une voix pour chaque lot divis, parcelle cadastrale contenant une maison d'habitation.

Une personne physique ou morale propriétaire de plusieurs lots ne peut détenir à elle seule plus de 50 % des voix de l'Assemblée, procurations comprises.

### **Article 13 - Majorité**

Sauf les exceptions ci-après énoncées, les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés, sans décompte des voix des membres s'étant abstenus ou s'étant exprimés par des votes blancs ou nuls.

Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de création ou de suppression de services ou d'équipements nouveaux, ses décisions sont prises à la majorité des deux tiers des voix de tous les membres de l'Assemblée, sans exception, même absents.

Au cas où l'Assemblée, saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité ci-dessus, n'a pas réuni des membres de l'assemblée disposant ensemble de cette majorité, il pourra être tenu une nouvelle assemblée sur seconde convocation, et cette assemblée prend sa décision à la majorité prévue au premier alinéa ci-dessus.

Lorsque l'Assemblée est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents statuts, de modification du cahier des charges ou de distraction d'un immeuble du Périmètre, ses décisions sont valablement prises par au moins les deux tiers de tous les membres de l'assemblée, présents, représentés ou non.

### **Article 14 - Délibérations**

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial, ouvert à cet effet et conservé par le Secrétaire.

Pour chaque résolution adoptée par l'Assemblée les noms des propriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus, ainsi que le nombre de voix qu'ils détenaient chacun, sont consignés dans le procès-verbal.

Les décisions sont notifiées aux propriétaires qui n'ont pas été présents ou représentés au moyen d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président et elles sont adressées sous pli simple aux propriétaires ayant participé, par eux-mêmes ou par un fondé de pouvoirs, aux travaux de l'Assemblée et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

La copie du procès-verbal certifiée est adressée sous pli recommandé avec avis de réception ou remise contre émargement daté aux propriétaires n'ayant pas participé aux travaux de l'Assemblée, ou ayant voté contre les résolutions proposées.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président du Syndicat.

Les contestations des décisions des Assemblées Générales doivent être introduites dans un délai d'un an à compter de la date de l'Assemblée pour les membres présents ou représentés, à compter de la date de la première présentation de la notification pour les membres défaillants.

## **TITRE III**

### **ADMINISTRATION**

#### **Article 15 - Comité Syndical**

L'Association Syndicale est administrée par un Syndicat qui règle, par ses délibérations, les affaires de l'Association.

Le Syndicat de L'Association est dénommé « Comité Syndical ».

Le Comité Syndical est composé de trois (3) membres au moins et de cinq (5) au plus, choisis parmi les membres de l'Association et désignés par l'Assemblée Générale, à la majorité des voix exprimées par les propriétaires présent ou représentés.

L'assemblée générale peut nommer jusqu'à cinq suppléants.

La durée maximale des fonctions des membres du Comité Syndical est de trois (3) ans ; ils sont indéfiniment rééligibles.

Les fonctions de membre du Comité Syndical cessent au terme du mandat, par démission, empêchement, décès ou perte de la qualité d'associé.

#### **Article 16 - Délibérations du Comité Syndical**

Le Comité Syndical est convoqué par le Président, à l'endroit indiqué par ce dernier, toutes les fois qu'il le juge nécessaire, au moins une fois par semestre.

Le Comité Syndical délibère valablement si au moins trois membres sont présents (ou représentés).

Les membres du Comité Syndical peuvent se faire représenter par un autre membre aux réunions. Chaque membre ne peut recevoir qu'un seul pouvoir de représentation.

Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, disposant ensemble de la majorité absolue du Comité Syndical. En cas de partage des voix, l'avis du Président de l'Association l'emporte.

Elles sont inscrites par ordre de date sur un registre et signées par tous les membres présents à la réunion.

Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre connaissance du registre des délibérations.

#### **Article 17 - Pouvoirs et attributions du Comité Syndical**

Le Comité Syndical a les pouvoirs les plus étendus pour la direction et l'administration de l'Association Syndicale, en conformité avec l'objet de cette dernière et avec les décisions de l'Assemblée Générale.

Le Comité Syndical :

- décide de la nomination et de la révocation de tous employés et fixe leur rémunération ;
- fait réaliser tous travaux décidés par l'Assemblée Générale et fait procéder à leur réception ;
- décide de la réalisation des travaux de maintenance, d'aménagement et de construction entrant dans l'Objet de l'Association, ayant un caractère ordinaire ;
- à cet effet, dresse et arrête avec tous ingénieurs, architectes, entrepreneurs ou prestataires de services tous plans et études. Il décide de la conclusion des marchés et contrats ;

- autorise toutes formalités administratives, demandes de permis de bâtir et de démolir, de déclarations de travaux ou d'installation et travaux divers ;
- ordonne l'exécution de tous travaux qui seraient urgents, sauf à en référer aussitôt que possible à l'Assemblée Générale ;
- fait procéder à la réception des travaux ;
- établit et modifie tous règlements intérieurs pour la gestion des biens et équipements collectifs ;
- arrête les comptes qui doivent être soumis à l'Assemblée Générale, fait un rapport sur les comptes et sur la situation de l'Association ;
- établit le projet de budget présenté à l'Assemblée Générale de l'Association.

Le Comité Syndical peut désigner en son sein un Trésorier et un Secrétaire.

Le Trésorier détient l'encaisse, effectue les encaissements et les paiements ordonnés par le Président. Il a la signature pour déposer, pour retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques. Il tient les comptes et les différents registres comptables de l'Association, dont il assure la conservation.

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 du Comité Syndical. Il porte les délibérations de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical sur les registres des délibérations. Il assure la conservation des registres.

L'Association Syndicale souscritra une assurance couvrant les responsabilités des membres du Comité Syndical et du Président.

### **Article 18 - Le Président**

Le Président est élu par l'Assemblée Générale parmi les membres du Comité Syndical ou les Administrateurs de Biens professionnels titulaires des autorisations requises pour exercer cette profession.

Son mandat ne peut excéder trois ans. Il est rééligible.

Le Président représente l'Association Syndicale en toutes circonstances et vis-à-vis des tiers et de toutes Administrations.

Tous pouvoirs sont conférés au Président pour :

- convoquer l'Assemblée Générale de l'Association ;
- convoquer le Comité Syndical ;
- conclure, au nom de l'Association Syndicale, tous marchés, conventions ou contrats, après décision conforme du Comité Syndical ;
- conclure, au nom de l'Association Syndicale, toutes acquisitions ou cessions, sur décisions conformes de l'Assemblée Générale ou du Comité Syndical, selon la nature du bien. Il reçoit au nom de l'Association la propriété des biens, signe tout acte, souscrit toutes déclarations et requiert toutes publicités ;
- faire ouvrir et faire fonctionner, conjointement avec le trésorier, le cas échéant, tous comptes en banque ou chèque postaux au nom de l'Association Syndicale, déléguer cette fonction à tout membre du Comité Syndical ;
- faire toutes opérations postales, recevoir tous plis recommandés, lettres, donner décharges et signatures au nom de l'Association ;
- assurer le paiement des dépenses dans le cadre des budgets et décisions votées par l'Assemblée Générale et le Comité Syndical ;

- procéder à l'appel et au recouvrement des cotisations dues par les membres de l'Association Syndicale ;
- consentir, après accord du Comité Syndical tous désistements et main levées, avec ou sans paiement, de tous privilèges, hypothèques, actions résolutoires et autres droits quelconques ;
- poursuivre, sans avoir besoin d'une autorisation de l'Assemblée ou du Comité Syndical, contre tout membre de l'Association qui ne s'acquitterait pas de ses cotisations et contre tout débiteur solidaire, le recouvrement des sommes dues ;
- exercer toute action judiciaire en défendant ;
- exercer toute action judiciaire en demande, transiger traiter compromettre, après accord du Comité Syndical, sauf en ce qui concerne les actions en recouvrement, qu'il peut engager de son propre chef ;
- établir et tenir à jour la liste des membres de l'Association Syndicale et le plan parcellaire.

En cas de vacance de la fonction de Président, pour quelque raison que ce soit, le Comité Syndical se réunit à l'initiative de son membre le plus diligent pour désigner le Président de l'Association pour un mandat se terminant lors de la plus proche Assemblée Générale sans pouvoir excéder une année.

L'Assemblée peut autoriser la délégation, en totalité ou partiellement, de la gestion administrative, comptable et financière de l'Association, et notamment les tâches attachées à la fonction de Trésorier, à un Administrateur de Biens titulaire des autorisations nécessaires pour l'exercice de cette profession.

## **TITRE IV**

### **FRAIS ET CHARGES**

#### **Article 19 - Définitions**

L'exercice comptable de l'Association commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de chaque année civile.

Seront supportés par l'ensemble des membres de l'Association, dans la proportion déterminée à l'article 20, tous les frais et charges afférents à la réalisation de l'objet de l'Association.

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

#### **Article 20 - Répartition des contributions**

Les contributions aux dépenses de l'Association et à la constitution des fonds de roulement, de réserves et de travaux sont réparties entre les membres de l'Association à proportion d'une part par lot divis.

#### **Article 21 - Cotisations**

Pour chaque exercice comptable, l'Assemblée Générale détermine le montant de la cotisation due par les propriétaires des lots divis, afin d'assurer le paiement des dépenses de l'Association et la constitution des fonds de roulement, de réserves et de travaux.

L'Assemblée détermine les modalités d'appel des cotisations et de leur exigibilité.

## **Article 22 - Paiement des dépenses et recouvrement des cotisations**

Le Président est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'Association.

Il procède au recouvrement des sommes dues par les membres de l'Association.

Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, les propriétaires qui ne sont pas à jour dans le paiement cessent de pouvoir jouir des services gérés par l'Association Syndicale. Les intérêts courent sur les sommes dues par eux au taux de un pour cent par mois.

Compétence est donnée à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation des immeubles, statuant en référé, pour autoriser le Président, si celui-ci juge opportun de le demander, à prendre toute mesure pour l'application de l'alinéa précédent.

Tout propriétaire est responsable, tant de sa propre cotisation, que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des arriérés dus par ses auteurs.

## **Article 23 - Mutation**

Le propriétaire d'une parcelle comprise dans le périmètre de l'Association Syndicale doit, en cas de transfert de propriété à titre gratuit ou onéreux, informer le futur propriétaire de l'existence de l'Association Syndicale et des droits et obligations imposés par les présents Statuts.

Il est tenu de notifier au Président quinze jours au plus après la signature de l'acte de vente, la mutation de sa propriété, faute de quoi il reste personnellement engagé auprès de l'Association Syndicale.

L'Association Syndicale bénéficie de l'exercice des droits de sûreté et d'opposition prévus aux Articles 19 et 20 de la Loi du 10 juillet 1965 en application de l'Article 3 de l'Ordonnance du 1er juillet 2004.

Lors de la mutation d'un bien, bâti ou non, compris dans le périmètre de l'Association Syndicale, avis de la mutation doit être donné par le notaire, qui en fait le constat, ou par l'avocat, requérant à la décision judiciaire constatant la mutation, à l'Association Syndicale par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, l'Association Syndicale peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Cette opposition contient éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et énonce le montant et les causes de la créance. Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable à l'Association Syndicale ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit de l'Association Syndicale mise en œuvre du privilège immobilier spécial prévu par l'article 2374 du code civil.

**TITRE V**  
**DISTRACTION D'UN IMMEUBLE**  
**DISSOLUTION - CARENCE**

**Article 24 - Distraction d'un immeuble.**

Tout copropriétaire peut demander à l'Assemblée Générale de se prononcer sur la distraction de son immeuble du périmètre de l'Association.

L'assemblée délibère à la majorité fixée par l'Article 13.

**Article 25 - Dissolution**

La dissolution de l'association ne peut intervenir que dans l'un des deux cas ci-après :

- 1- Disparition totale de l'objet défini à l'article 1er
- 2- Approbation par l'Association syndicale d'un autre mode de gestion légalement constitué.

La décision de dissolution est alors prise dans les conditions fixées à l'article 13 ci-dessus pour la modification des statuts.

**Article 26 - Carence de l'Association Syndicale**

En cas de carence de l'Association Syndicale pour l'un quelconque de ses objets, un Directeur judiciaire peut être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête d'un membre de l'Association. Il dispose des pouvoirs du Président et du Comité Syndical, sans limitation.

**ANNEXE I**  
**LISTE ET CONTENANCE DES PARCELLES**

Lot N°	Adresse	Composition	Section n°	Surface m <sup>2</sup>
1	11, Boulevard de LAGNY	Terrain et Pavillon	AD 304	334
2	13, Boulevard de LAGNY	Terrain et Pavillon	AD 305	309
3	15, Boulevard de LAGNY	Terrain et Pavillon	AD 306	406
4	17, Boulevard de LAGNY	Terrain et Pavillon	AD 307	437
5	17bis, Boulevard de LAGNY	Terrain et Pavillon	AD 308	488
6	1, Place du CADRAN	Terrain et Pavillon	AD 309	379
7	5, Rue Jean-Baptiste VACHER	Terrain et Pavillon	AD 310	419
8	3, Rue Jean-Baptiste VACHER	Terrain et Pavillon	AD 311	507
9	1, Rue Jean-Baptiste VACHER	Terrain et Pavillon	AD 312	522
10	2, Place du CADRAN	Terrain et Pavillon	AD 313	545
11	3, Place du CADRAN	Terrain et Pavillon	AD 314	628
12	4, Place du CADRAN	Terrain et Pavillon	AD 315	677
13	5, Place du CADRAN	Terrain et Pavillon	AD 316	429
14	6, Place du CADRAN	Terrain et Pavillon	AD 317	480
15	7, Place du CADRAN	Terrain et Pavillon	AD 318	536
16	6, Rue Jean-Baptiste VACHER	Terrain et Pavillon	AD 319	425
17	4, Rue Jean-Baptiste VACHER	Terrain et Pavillon	AD 320	473
18	2, Rue Jean-Baptiste VACHER	Terrain et Pavillon	AD 321	370
19	8, Rue Jean-Baptiste VACHER	Terrain et Pavillon	AD 322	442
20	2, Cour Paul FOSSIN	Terrain et Pavillon	AD 323	401
21	4, Cour Paul FOSSIN	Terrain et Pavillon	AD 324	510
22	3, Cour Paul FOSSIN	Terrain et Pavillon	AD 325	446
23	1, Cour Paul FOSSIN	Terrain et Pavillon	AD 326	436
24	20, Rue Jean-Baptiste VACHER	Terrain et Pavillon	AD 327	409
25	18, Rue Jean-Baptiste VACHER	Terrain et Pavillon	AD 328	501
26	16, Rue Jean-Baptiste VACHER	Terrain et Pavillon	AD 329	501
27	14, Rue Jean-Baptiste VACHER	Terrain et Pavillon	AD 330	433
28	12, Rue Jean-Baptiste VACHER	Terrain et Pavillon	AD 331	447
29	10, Rue Jean-Baptiste VACHER	Terrain et Pavillon	AD 332	447
30	2, Cour Jean Marie GREVILLOT	Terrain et Pavillon	AD 333	529

Lot N°	Adresse	Composition	Section n°	Surface m <sup>2</sup>
31	4, Cour Jean Marie GREVILLOT	Terrain et Pavillon	AD 334	492
32	3, Cour Jean Marie GREVILLOT	Terrain et Pavillon	AD 335	455
33	1, Cour Jean Marie GREVILLOT	Terrain et Pavillon	AD 336	485
34	7, Place Martin GONDET	Terrain et Pavillon	AD 337	537
35	9, Place Martin GONDET	Terrain et Pavillon	AD 338	579
45	11, Place Martin GONDET	Terrain et Pavillon	AD 383	630
46	13, Place Martin GONDET	Terrain et Pavillon	AD 384	512
47	15, Place Martin GONDET	Terrain et Pavillon	AD 385	641
48	17, Place Martin GONDET	Terrain et Pavillon	AD 386	533
49	19, Rue Jean-Baptiste VACHER	Terrain et Pavillon	AD 387	487
50	21, Rue Jean-Baptiste VACHER	Terrain et Pavillon	AD 388	340
51	15, Avenue du CLOS ST-GEORGES	Terrain et Pavillon	AD 389	553
52	17, Avenue du CLOS ST-GEORGES	Terrain et Pavillon	AD 390	679