L'ORÉE DE LÉSIGNY

sis à Lésigny (Seine & Marne)

Cahier des Charges

&

Statuts

de

L'**A**ssociation **F**oncière **U**rbaine **L**ibre

Version 2010

Place Crécy-77150 Lésigny

TITRE I

CAHIER DES CHARGES

de l'A.F.U.L. « L'ORÉE DE LÉSIGNY »

Historique de la résidence

Article 1 - Objet.

Le présent Cahier des Charges fixe les servitudes réciproques et perpétuelles établies au profit et à la charge des différents lots de l'Ensemble Immobilier « L'ORÉE DE LÉSIGNY » ainsi que les règles d'intérêt Général imposées à cet ENSEMBLE IMMOBILIER sis sur les communes de Lésigny (Seine et Marne) et Santeny (Val de Marne) tel qu'il figure par ailleurs au plan périmètral et parcellaire ci – annexé (annexe n°1) Ces servitudes réciproques et perpétuelles ainsi que ces règles d'intérêt général s'imposeront à tous les ayant-droit aux lots désignés ci-après, quelle que soit la source de leur droit.

Article 2- Désignation de la propriété.

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE « LE PARC DE LÉSIGNY » est propriétaire d'un terrain d'un seul tenant sis sur lesdites communes de Lésigny et Santeny, d'une superficie de vingt deux hectares quarante six ares et quatre vingt dix centiares (22ha 46a 90ca) et figurant au Service du Cadastre à Melun et à Créteil sous la désignation indiquée à l'article 7 ci-après.

Article 3 - Origine de la propriété.

Le terrain sur lequel est édifié l'Ensemble Immobilier « L'ORÉE DE LÉSIGNY » appartient à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE « LE PARC DE LÉSIGNY » comme faisant partie d'une plus grande propriété acquise de Monsieur Jean MAGNE demeurant au « Buisson » à Lésigny (Seine et Marne) ; suivant acte reçu par Maître Marcel BRISSE, notaire à Meudon, le quinze septembre mil neuf cent soixante sept (15 septembre 1967), moyennant un prix payé comptant, quittancé et aux charges et conditions stipulées audit acte. Une expédition dudit acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de Melun (Seine et Marne) le trente septembre mil neuf cent soixante sept (30 septembre 1967), Vol. 4999 n°10 et au Bureau des Hypothèques de Corbeil-Essonnes le seize décembre mil neuf cent soixante sept (16 décembre 1967), Vol 14075 n°10.

Article 4 - Acquisitions nouvelles.

Il est stipulé que toute acquisition nouvelle de terrain entrant dans le cadre de l'aménagement précité et notamment celle indispensable à une meilleure réalisation de l'Ensemble Immobilier « L'ORÉE DE LÉSIGNY » sera, par extension, soumise au présent Cahier des Charges.

Article 5- Permis de construire.

Le permis de construire a été délivré à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE « LE PARC DE LÉSIGNY » par Monsieur le Préfet de Seine et Marne le vingt huit juin mil neuf cent soixante neuf (28 juin 1969) sous le numéro 77.9.71.019.

Conformément à l'article 15 du décret n° 61-1036 du 13 septembre 1961, la division parcellaire résultant de l'arrêté portant délivrance du permis de construire tiendra lieu de

l'autorisation préfectorale prévue à l'article 2 du décret n° 58-1466 du trente et un décembre mil neuf cent cinquante huit (31 décembre 1958) relatif aux lotissements.

Article 6 - Destination de l'Ensemble Immobilier.

A la suite de la division parcellaire, l'Ensemble Immobilier « L'ORÉE DE LÉSIGNY » comprend les différentes parties ci-après, telles qu'elles figurent au surplus sur le plan périmètral et parcellaire ci-annexé (annexe 1) et telles qu'elles sont mentionnées avec leur désignation cadastrale à l'état de division parcellaire de l'Art. 7 ci-après :

- Ces Parties comprennent deux cent quatre vingt un lots numérotés de 1 à 74, 80 à 167, 167bis à 218 et de 218bis à 286 destinés à recevoir des maisons individuelles avec jardin et à faire l'objet de propriétés privées.

Observation faite que :

- Sur les lots 248/249 et 285/286 seule une maison sera édifiée.
- Sur le lot 227 sera construit un transformateur qui sera accolé à la maison.
- Sur certains lots ont été édifiés des bornes téléphoniques et des regards de canalisation.

Parties affectées à l'usage collectif de tous les habitants de l'Ensemble Immobilier et appartenant à l'Association Foncière Urbaine Libre(AFUL) décrites ci-après :

- Les zones boisées et les espaces verts, comprenant six parcelles numérotées de 287EV à 292EV, étant précisé que sur la parcelle 289EV sera édifié un transformateur. A ce jour numérotées : AR52-AR41-AR78-AS70-AS3.

Parties à rétrocéder gratuitement à la commune de Lésigny :

- La voirie : sol, trottoir et emprise, figurant numérotée 293V.
- Une parcelle figurant numérotée 294 et destinée à l'édification d'une station de pompage et d'un forage.
- Une parcelle figurant numérotée 295 et affectée à la construction d'un groupe scolaire et d'un transformateur.
- Une parcelle figurant numérotée 296 et destinée à l'élargissement du chemin rural n°11.

Par AGE du 08/05/1971

- Un Centre de Loisirs comportant notamment un bâtiment, une piscine, une pataugeoire, deux cours de tennis, un terrain multi sportsl édifié sur les parcelles cadastrées actuellement section A n°974 pour 18a 56 ca, section A n°975 pour 17a 02ca, section A n°976 pour 42a 86ca, section A n°977 pour 20a 65ca, section A n °978 pour 16a 96ca et partie de la voirie pour une contenance de 6a 29ca formant respectivement les lots n°178, 179, 180, 181, 182 et partie du 293 du Cahier des charges. A ce jour numéroté AS39.

Article 7 - Etat de division parcellaire de l'Ensemble Immobilier « L'ORÉE DE LÉSIGNY »

1. Types de maison

L'Ensemble Immobilier« L'ORÉE DE LÉSIGNY » comprend trois types de maisons individuelles : deux isolées ARCY et BARBIZON et une jumelée DAMPIERRE.

Type ARCY

Un pavillon à usage d'habitation, de six (6) pièces, construit en dur et couvert de tuiles composé de :

- Au rez-de-chaussée : entrée, salle de séjour, salle à manger, deux chambres avec placards, cuisine entièrement équipée, salle de bains avec WC, escalier conduisant à

l'étage, cellier, garage.
- A l'étage: palier avec placard, deux chambres avec penderies, salle de bains avec WC.
- Un jardin.

Type BARBIZON

Un pavillon à usage d'habitation, de sept (7) pièces, construit en dur et couvert de tuiles composé de :
- Au rez-de-chaussée : entrée, salle de séjour, salle à manger, trois chambres avec penderies, cuisine entièrement équipée, deux salles de bains avec WC, escalier conduisant à l'étage, cellier, garage.
- A l'étage : palier avec placard, deux chambres avec penderies, salle de bains avec WC.
- Un jardin.

Type DAMPIERRE

Un pavillon à usage d'habitation, de cinq (5) pièces, construit en dur et couvert d'ardoises composé de :
- Au rez-de-chaussée : entrée, WC, vestiaire, repas, salle de séjour, débarras, cuisine entièrement équipée, escalier conduisant à l'étage, cellier, garage.
- A l'étage : palier avec placard, trois chambres avec penderies, salle de bains avec WC.
- Un jardin.

2. Voirie et réseaux

Toutes les avenues, rues et places et les réseaux à l'origine privées de l'Ensemble Immobilier « L'ORÉE DE LÉSIGNY » ont été cédées à la municipalité par A.G.E du 24/03 / 2000 à l'exception du lot AS39(Centre de loisirs)

3. Caractéristiques des lots et parcelles.

Les caractéristiques des différents lots et parcelles : numérotage, nature, type de maison, situation désignation cadastrale, superficie figurent sur le tableau récapitulatif. Observation ici faite que la désignation cadastrale résulte de deux documents d'arpentage, portant le n° 81 section A 2ème feuille et le n° 153 section à feuille unique, dressés par Mr Jacques Maurice NOUVELLE, géomètre-expert, à Brie-Comte-Robert (Seine et Marne).

Article 8 - Adhésion aux présentes.

Par le fait de leur acquisition, les propriétaires des lots (Mentionnés ci-dessus) situés dans l'Ensemble Immobilier « L'ORÉE DE LÉSIGNY » deviennent obligatoirement membres de l'Association Foncière Urbaine Libre, et comme tels sont tenus au respect de toutes les dispositions du Cahier des Charges dont les statuts figurent en suite des présentes. Cette mesure s'applique lot par lot même si un propriétaire en détient plusieurs. Un exemplaire du présent Cahier des Charges sera publié au Bureau des Hypothèques de Melun (Seine et Marne).

Article 9 - Servitudes réciproques et perpétuelles - Règles d'intérêt général.

La SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE « LE PARC DE LÉSIGNY » voulant :

D'une part, assurer aux habitants de l'Ensemble Immobilier « L'ORÉE DE LÉSIGNY » la jouissance et tous les avantages de la propriété sur laquelle est édifié cet ENSEMBLE IMMOBILIER.

D'autre part, donner à « L'ORÉE DE LÉSIGNY » une harmonie architecturale, une affectation hautement résidentielle et à ses habitants des avantages certains définitifs et indiscutables relatifs aux constructions, aux espaces libres, à l'air, à la lumière, à la tranquillité, à l'hygiène, etc.…afin de conserver à la commune de Lésigny son caractère verdoyant et rural.

DECIDE PAR LES PRESENTES :

D'établir à la charge et au profit des différents lots et parties à usage collectif compris dans ledit ENSEMBLE IMMOBILIER, les servitudes réciproques et perpétuelles ci-après.

D'imposer au susdit ENSEMBLE IMMOBILIER les règles d'intérêt général ci-après. Le comité Syndical (Cf. Titre 2 - Art 4) est chargé de veiller au respect de ces clauses d'harmonie architecturale

Article 10 - Servitudes générales d'urbanisme

IL EST EXPRESSEMENT STIPULE QUE :

§1 Chaque lot de l'Ensemble Immobilier « L'OREE DE LESIGNY » devra souffrir les servitudes de passage, d'entretien et de réfection de tous les réseaux souterrains (eaux potables, usées, pluviales, électricité, gaz , téléphones, etc.…, la dite énumération, n'étant pas limitative) qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds. Mais, ces servitudes ne pourront s'exercer dans chaque lot que dans la zone non aedificandi définie à l'article onze ci-après.

§2 En conséquence, tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre accès au personnel des services gestionnaires de chacun de ces réseaux et ne pourra jamais s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour une vérification ou une réparation, étant entendu que les dits travaux devront être effectués et les lieux remis en état sauf le gazon et les plantations , dans les plus brefs délais.

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

§4 Toute réunion de deux ou plusieurs lots en une seule habitation ne pourra en aucun cas, changer l'état de division parcellaire de l'Ensemble Immobilier « L'OREE DE LESIGNY » et de ce fait modifier la répartition des charges de chaque lot.

Jugement du tribunal du 13 mai 2003

§5 Sur une bande intérieure de dix mètres, contiguë à une parcelle désignée EV16b et cadastrée Section A n° 159, les lots individuels n° 11 à 34, 140 à 174, 178 à 180 sont frappés d'une servitude de protection au profit du Service National Électricité de France.

Article 11 – Destination des zones.

1. Zones destinées à la construction.

§1 La nature, le volume, l'implantation, le style des constructions projetées et leur harmonie avec les lieux environnants devront être rigoureusement conformes à la série des plans d'origine :

- Plan périmètral, parcellaire et de la voirie.
- Plans individuels faisant apparaître le volume et les caractéristiques des pavillons (annexes n°2/1 à 3 – ARCY n°1, BARBIZON n°2, DAMPIERRE n°3).
- Plans individuels faisant apparaître l'implantation des maisons (annexes n°3/1 à 74, 80 à 167, 167bis à 218, 218bis à 286, étant rappelé que sur les lots 248/249 et 285/286 seule une maison individuelle sera édifiée).
- Plans des réseaux d'eaux potables, pluviales, usées, du gaz, de l'électricité et du téléphone (annexes n°4/1 à 6)
- Tous ces plans sont archivés et consultables au bureau de l'AFUL.

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

§3 Il ne pourra être édifié sur chacun des lots figurant au plan parcellaire ci-annexé n°1 désignés par les numéros 1 à 74, 80 à 167, 167bis à 177, 183 à 218 et 218bis à 286, qu'une seule maison individuelle dans l'un des trois types définis à l'article 7 ci-dessus, représentant une unité de structure et de composition rigoureusement fidèle aux différents plans visibles au bureau de L'AFUL.

§4 Style régional dit Ile de France

- Maisons isolées avec garage incorporé, type ARCY ou BARBIZON comprenant deux niveaux : rez-de-chaussée et premier étage.
- Maisons jumelées avec garage incorporé, type DAMPIERRE comprenant deux niveaux : rez-de-chaussée et premier étage.

§5 Murs extérieurs:

Obligatoirement couverts d'un enduit coloris RAL n°9001 (ton pierre) et RAL n°9003 (blanc) de façon à s'harmoniser avec le caractère résidentiel de l'Ensemble Immobilier.

A l'exception des façades de certaines maisons de types ARCY et DAMPIERRE qui ont reçu de la brique de parement à l'origine.

Il est conseillé de demander lors des ravalements le numéro de RAL auprès de l'AFUL.

§6 Toiture:

Types ARCY et BARBIZON: Tuile terre cuite, coloris vieilli, vert bronze ou brun.

Type DAMPIERRE: Ardoise naturelle noire.

§7 Portes d'entrée.

Toujours de couleurs suivantes: blanc, bleu, bleu-vert, vert, rouge.

§8 Portes de garage.

Toujours de couleur blanche.

§9 Volets.

- A l'avant: blanc, gris, vert, gris-vert, marron , bleu, bleu-vert, vert, rouge.
- A l'arrière: blanc, bleu, bleu-vert, vert, rouge.
- Les volets du premier étage et tous les encadrements de fenêtres devront être de

couleur blanche.

Un nuancier avec N° RAL est consultable au bureau de l'AFUL.

§10 Modifications des constructions, réalisations de constructions annexes ou toute autre modification de la situation initiale :

La façade de chaque habitation et toutes les parties visible de la rue.

Elle doit respecter les codes de l'harmonie visuelle en conformité avec l'esprit de la résidence d'origine, rappelés dans le cahier des charges :

- Arbustes
- Délimitation végétale des terrains
- Hauteur des haies
- Palette des couleurs pour les portes, les fenêtres et les volets
- Toitures,
- Teinte des crépis,
- Entretien des pelouses,...

Les propriétaires de « DAMPIERRE» doivent harmoniser d'un commun accord, les couleurs des portes et des volets, choisies dans la palette consultable au bureau.

§11 L'arrière d'une habitation est privé.

Une construction éventuelle ajoutée, non visible de la rue, doit être en accord avec la réglementation en vigueur, notamment avec les codes de l'urbanisme en vigueur.

L'autorisation de construire est subordonnée à la validation du dossier administratif par la mairie et par le comité, qui s'assure de sa conformité avec le cahier des charges.

L'accord préalable écrit des voisins est souhaitable et apparaît comme une précaution utile pour éviter les litiges ultérieurs éventuels.

N.B : pour préserver les ressources en eau, l'installation d'une piscine privée, qui ferait double emploi avec la piscine du centre de loisirs et interdite par la mairie.

§12 Dans ce cadre entre notamment : la pose de Velux ou l'ouverture dans les murs, la modification des surfaces de parking, etc...(Cette liste n'est pas exhaustive)

§13 Abri de jardin ou tout autre abri

L'installation d'abris de jardins, de pergolas ou de vérandas devra en outre respecter les règles ci-après :

Situé sur l'arrière, non visible de la rue, de type démontable et de surface inférieure à 6m2 et de hauteur au faîtage inférieur à 2,2m, il doit en outre, être dissimulé derrière un massif de végétaux de hauteur identique.

§14 De véranda ou pergolas

Uniquement édifiée sur l'arrière des habitations et conforme aux règles d'urbanisme en cours. Elles ne pourront excéder une surface de 20m2, avec une extension de 3,50m maximum sur le jardin. Pour les DAMPIERRE, la véranda ou la pergola pourra se situer en limite de la mitoyenneté. Elle doit également être invisible de la rue et dissimulée si nécessaire par un rideau de végétaux..(Laisser libre le regard d'évacuation des eaux)

§15 Autres installations

- Les systèmes d'équipement de récupération des eaux pluviales pourront être installés à l'arrière des maisons, à condition qu'ils soient invisibles de la rue et du voisinage.
- Les systèmes de climatisation, devront être invisibles de la rue et du voisinage et ne pas provoquer de gêne sonore. Les condenseurs de ces équipements ne pourront pas

émettre plus de 45 db en limite de propriété.

- Prendre en compte les équipements en faveur de développement durable (nouvelles technologies, économie d'énergie,…) par exemple la pose de panneaux ou tuiles photovoltaïques est autorisée sur les toitures s'ils sont intégrés à la toiture existante, pompes à chaleur, éoliennes etc.…(cette liste n'étant pas exhaustive) devront obtenir au préalable l'accord de la mairie confirmé par le comité de l'AFUL et être également invisible de la rue et des voisins.
- Dans tous les cas de figure avant toutes réalisations, par exemple : modification des descentes de garage, l'installation de portillons de jardin, terrasses…. le projet doit être soumis au comité qui acceptera ou demandera sa modification, afin qu'il réponde aux exigences du cahier des charges.
- En conséquence de tout ce qui précède, les parties de l'Ensemble Immobilier non réservées à la construction sont frappées de servitudes non aedificandi réciproques et perpétuelles.

§16 Centre de loisirs

- Sur les parcelles formant les lots n° 178, 179, 180, 181, 182 et partie du 293, sus énoncés et formant un total de 1 ha 22a 34ca, aujourd'hui cadastrées AS39, il a été édifié :
- Une piscine, une pataugeoire pour enfants, deux courts de tennis, un terrain multi-sports, tels qu'ils figurent au plan masse du Centre de Loisirs.
- Un bâtiment dont le volume et les caractéristiques figurent aux plans archivés.
- Tous les autres équipements sportifs qui pourront être décidés par l'Association Syndicale.

§17 Cas particuliers

- Tous les cas non formulés dans les alinéas précédents, pourront être étudiés souverainement par le comité.

2. <u>Zones non destinées à la construction :</u>

§1 Les parties des lots individuels numérotés 1 à 74 et 80 à 167, 167 bis à 177, 183 à 218, 218 bis à 286, non réservées à la construction, telles qu'elles figurent sur les plans des lots individuels ci- annexés après mention sous réserve du transformateur prévu sur le lot n° 227 des bornes téléphoniques et des regards de canalisation

§2 Les parties à usage collectif non réservées à la construction.

§3 Pour le Centre de Loisirs, telles qu'elles figurent sur le plan masse après mention et sous réserve des équipements sportifs visés ci-dessus.

§4 La voirie telle qu'elle figure sur le plan de masse

§5 Les zones boisées et les espaces verts, sous réserve du transformateur prévu sur la parcelle 289 EV, aujourd'hui cadastrées AR78.

§6 Si des propriétaires contrevenaient à ces règles, à l' initiative du Comité Syndical, un huissier serait mandaté aux frais du contrevenant pour faire les constatations nécessaires.

§7 Si le contrevenant n'acceptait pas de faire les modifications nécessaires ou les enlèvements demandés, il s'exposerait à des poursuites judiciaires diligentées par le comité dans l'intérêt exclusif de la défense des intérêts de l'AFUL.

Article 12 - Respect des servitudes

§1 Au moment de la vente d'une maison :

- Le dossier autorisant la construction d'un ajout est annexé au contrat notarié pour informer l'acquéreur.
- Un état des lieux, établi par un syndic avec l'accord du vendeur est transmis à l'acheteur par le notaire chargé de la vente.

§2 Dans le cas où la construction n'aurait obtenu l'accord ni du comité ni de la mairie, l'acheteur prendrait sa décision en connaissance de cause en sachant qu'il est en infraction et peut être condamné au civil pour non respect des servitudes.

Article 13 - Servitudes d'affectations et d'entretien des parties privées

§1 Les constructions élevées ne peuvent être affectées qu'à l'habitation bourgeoise.
§2 Toutefois l'exercice de professions libérales sera autorisé sous les conditions suivantes :

- Les locaux destinés à cette activité ne devront pas couvrir plus du quart de la superficie habitable du logement.
- L'activité de sociétés artisanales ou commerciales est strictement interdite, seule la domiciliation du siège est permise.
- L'activité exercée ne devra, en aucune manière, causer la moindre gêne au voisinage, ni par le bruit, ni par l'odeur, ni par l'entrepôt de matériaux ou autres objets, ni enfin par une circulation trop active.
- Une petite plaque professionnelle d'un maximum de 0.30x 0.30m sera autorisée.

§3 Les parties des lots individuels non réservées à la construction seront aménagées en jardins d'agrément. L'aménagement de jardins potagers ou de vergers, comme l'entrepôt dans le jardin, de tous véhicules, remorques, canot, objet quelconque, etc. sont rigoureusement interdits étant toutefois précisé, que sur l'accès garage, seul le stationnement de voitures et de motocycles sera autorisé.

§4 Les jardins d'agrément comprendront les plantations suivantes :

- Entre la façade du pavillon et la voie, gazon, éventuellement parterre de fleurs et arbustes ne devant en aucun cas dépasser en plein développement la hauteur maximum d'un mètre et vingt centimètres (1,20m) en excluant toute forme de clôture (haie végétale, barrière,…)
- Sur les côtés et à l'arrière du pavillon, y compris la partie de jardin susceptible d'être close conformément à l'Art.15 ci-après, gazon, fleurs, arbres, étant précisé et accepté que ces derniers pourront causer une gêne aux lots voisins, notamment, à la culture des fleurs.
- Les arbustes et les arbres en façade non taillés ou non élagués occasionnant des désordres en voirie (déformation trottoirs,..) ou accidents aux personnes (verglas, chutes de branches,..) sont sous la responsabilité de leurs propriétaires.
- Les fouilles sont interdites si ce n'est pour la construction elle-même et à condition de remettre le terrain en état.
- Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement de l'eau de ruissellement.

§5 Au cas où le propriétaire d'un lot serait amené à remplacer en totalité ou en partie sa toiture, il ne pourra le faire qu'en utilisant les mêmes matériaux que ceux d'origine, ou des matériaux similaires en fonction des évolutions techniques tout en conservant un aspect extérieur identique à celui d'origine. Les tuiles ou les ardoises devront être conservées.

§6 Au cas où le propriétaire d'un lot serait amené à remplacer une partie extérieure de sa construction (porte, fenêtre, porte-fenêtre, volets, etc.), il ne pourra le faire qu'avec des matériaux identiques à ceux existants et la forme de la partie d'immeuble remplacée devra être la même que celle existant précédemment ou avec des matériaux différents (aluminium, PVC) en fonction des évolutions techniques tout en conservant un aspect extérieur identique à celui d'origine (voir modèles autorisés au bureau de L'AFUL). La porte de garage, les fenêtres et le bandeau seront impérativement de couleur blanche.

§7 Toute modification doit faire l'objet d'une déclaration de travaux en mairie et d'une autorisation de l'AFUL.

§8 Le propriétaire peut pratiquer une ouverture pour fenêtre ou porte-fenêtre dans les murs latéraux ou à l'arrière de la maison à condition d'utiliser des matériaux et agencements identiques ou semblables à ceux d'origine afin de conserver le cadre harmonieux de l'ensemble. Toute ouverture doit faire l'objet d'une déclaration de travaux en mairie et d'une autorisation de l'AFUL.

§9 L'extension de la surface des montées de garage est encouragée pour éviter le stationnement sur les voies. Ce traitement minéral sera limité a une largeur de 5 mètres pour ne pas altérer la superficie des espaces verts.

N.B : pour tous les points ci-dessus, il est souhaitable d'obtenir l'accord des voisins et de respecter les règles d'urbanisme en cours.

Article 14 - Règles d'intérêt général d'entretien des parties privées.

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

§2 Tout propriétaire devra arroser et tondre le jardin pour maintenir le gazon ras, à l'anglaise, ce qui, avec les plantations, doit donner à l'ENSEMBLE IMMOBILIER l'aspect d'une Cité Verte. En cas de non respect par un propriétaire de ladite obligation d'entretien, l' AFUL assurera elle-même, après un rappel à l'ordre, cette obligation en mettant à la charge de ce propriétaire tous les frais engagés.

§3 Il est obligatoire, pour les résidents ayant un trottoir, de maintenir par une taille régulière les haies, arbustes, en retrait de 1,20m par rapport à la bordure extérieure du trottoir, et ce, sur toute la hauteur des végétaux (Cf. Titre 1-Art 13)

§4 Les persiennes et portes ainsi que toutes les parties boisées, bandeaux etc. seront toujours soigneusement entretenues et les peintures, refaites régulièrement.

§5 Le ravalement des murs : (Cf. Titre 1-Art 11.1) devra être effectué dès que nécessaire et au minimum tous les 6 ans.

§6 Les stores devront être de couleurs vives et fraîches : bleu roi, jaune, rouge, vert. Ils devront être remplacés quand ils seront défraîchis.

§7 Il est interdit d'étendre du linge, notamment aux fenêtres, dans les jardins et voies d'accès au garage. Toutefois l'usage d'un séchoir mobile, à l'exclusion de tout étendoir, dans la partie arrière du jardin, sera toléré tous les jours à l'exception des samedis, dimanche et jours fériés et sous la condition expresse que ce séchoir soit entreposé à l'abri des regards après usage.

§8 Tout affichage et toute publicité quelconque, notamment par écriteaux, enseignes, tôles, réclames, lanternes ou calicots, sont formellement interdits. Toutefois l'apposition d'une petite plaque professionnelle est autorisée. (Cf. Titre 1-Art 13)

§9 Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont interdites.

§10 L'usage des appareils de reproduction des sons, ainsi que les discussions à voix haute ne sont admis que dans des niveaux sonores raisonnables, dans la mesure où cet usage ne gêne pas les résidents voisins, et est limité tous les jours de 9h à 22h.

§11 L'utilisation des nettoyeurs haute pression, des tondeuses et tout autre outil bruyant est autorisée du lundi au samedi de jour et uniquement de 8h à 12h et de 14h à 19h, sauf le dimanche et jours fériés où cette utilisation ne sera tolérée que de 9h à 12h. Cette obligation s'étend aux entreprises intervenant sur la résidence. En cas d'urgence une dérogation peut-être obtenue auprès du Comité.

§12 Le tapage « diurne et nocturne » ressort de la réglementation en vigueur et des relations de bon voisinage

§13 Les feux de branchages et autres végétaux sont interdits.

L'installation d'antennes paraboliques de diamètre limité à 80cm et installée de manière discrète est autorisée.

§14 Les poubelles ainsi que les containers concernant le tri sélectif doivent être impérativement rentrés après le passage des éboueurs et stockés à l'abri des regards.

§15 La divagation des chiens est interdite sur les parties à usage collectif et privées. Ils seront obligatoirement tenus en laisse.

§16 Il est de plus stipulé qu'au regard de la loi du 6 janvier 1999(J.O, 7 janv.) complétée par un arrêté du 30 avril 1999 (J.O 30 avril) sur les chiens réputés dangereux, la détention

de ce type de chien pourrait être interdite par une décision d'assemblée générale et que, en toute hypothèse, ces animaux doivent dans les parties communes de la résidence être muselés et tenus en laisse.

§17 De manière générale les résidents devront faire en sorte qu'aucune gêne excessive ne résulte de la détention d'animaux familiers, les possesseurs de chats devront veiller dans la mesure du possible à ce que leurs animaux ne divaguent pas sur la propriété d'autrui.

Article 15 - Servitudes de clôtures.

§1 L'édification de clôture est rigoureusement prohibée, sauf pour les parties du jardin sises à l'arrière et sur les côtés de la maison, qu'il sera possible de clore à la limite de propriété à l'arrière et sur les côtés par un grillage entouré de simples haies dont les essences pourront être différentes, mais qui ne devront jamais dépasser deux mètres cinquante centimètres (2,50m), à l'exception des haies qui doivent masquer les abris de jardin, avec taille régulière obligatoire. Pour ce qui est de la partie du jardin située entre la façade du pavillon et la chaussée se référer au Titre 1-Art 13-§4.

§2 Deux propriétaires mitoyens pourront se mettre d'accord pour l'édification en mitoyenneté à la limite séparative des deux lots, mais uniquement dans la partie définie ci-dessus, d'une clôture en grillage plastifié vert encadré de deux haies situées sur l'un et l'autre fonds. La hauteur du grillage ne devra jamais excéder celle des haies prévues ci-dessus.

§3 Si un seul propriétaire désire installer, à ses frais, dans la partie autorisée, une clôture en grillage plastifié vert, il devra le faire sur son propre fonds en ayant soin d'encadrer d'une haie ce grillage dont la hauteur ne devra jamais dépasser celle des haies visées ci-dessus. L'entretien de ces haies lui incombant en totalité.

§4 Ces haies devront être taillées régulièrement aux époques d'usage. En cas de violation de cette obligation, l'AFUL assurera elle-même, après un rappel à l'ordre, l'entretien des haies en mettant à la charge du propriétaire tous les frais engagés.

Article 16 - Servitudes d'affectation et d'entretien des parties à usage collectif.

§1 L'usage et la jouissance des parties à usage collectif destinées à devenir la propriété de l'AFUL, seront réservés à tous les habitants de l'ENSEMBLE IMMOBILIER « L'ORÉE DE LÉSIGNY » ainsi qu'à leurs invités.

§2 Les voies, places et allées de desserte sont affectées à perpétuité à la circulation des piétons et des véhicules.

§3 Le stationnement des véhicules des résidents et de leurs invités se fait de façon préférentielle sur les montées de garage. Il est toléré sur les voies de circulation. Les caravanes, ,canots, remorques, barques, etc.… ne peuvent stationner que provisoirement sur les rampes d'accès aux maisons. Tout stationnement est rigoureusement interdit sur les espaces verts et les trottoirs.

§4 Les espaces verts à usage collectif seront plantés d'arbres de haute tige, forestiers ou d'ornement. Ils devront être soigneusement entretenus par l'AFUL, à l'exclusion toutefois de la partie verte de l'emprise de la voie (2m en retrait de la bordure de la voie) dont l'entretien sera assuré par les propriétaires contigus. Les arbres morts devront être remplacés dans les moindres délais par l'AFUL.

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

§6 Les pelouses seront entretenues par l'AFUL pour maintenir le gazon ras, à l'anglaise qui, avec les plantations, caractérise la résidence.

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

§8 Sous aucun prétexte, il ne pourra être fait sur les voies et espaces verts de dépôt de matériaux, marchandises, détritus ou objets quelconques.

§9 Il est interdit d'étendre du linge sur toutes les parties à usage collectif.

§10 Tout affichage ou toute publicité, notamment par écriteau, enseigne, tôle, réclame, lanterne ou calicot y sont formellement interdit.

§11 L'enlèvement de la terre végétale est rigoureusement interdit.

§12 Aucune activité ne pourra être exercée sans l'accord écrit de l'AFUL.

§13 Les conditions d'accès au centre de Loisirs sont fixées par un règlement intérieur affiché au centre de loisirs.

§14 Le non respect du règlement du centre de loisirs par les résidents ou par les non résidents autorisés par l'AFUL pourra entraîner leur exclusion temporaire du centre.

Article 17 - Nom des voies, Numérotation et réseaux divers

§1 Les propriétaires de chaque lot seront tenus, sans indemnité, de souffrir sur les constructions le numéro de la propriété et l'apposition de tous signes extérieurs du nom de la voie dans le jardin suivant l'usage.

§2 Les propriétaires ne pourront pas apporter de modification aux différents réseaux installés dans l'Ensemble Immobilier.

Article 18 - Cession à la commune de Lésigny.

§1 L'Assemblée générale Extraordinaire de l'AFUL dans sa réunion du vingt quatre mars deux mille (24 mars 2000), a pris acte de la rétrocession à la commune de Lésigny, de la voirie, des équipements d'eau potable, puits, station de pompage et canalisations, réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales de « L'OREE DE LESIGNY » le quatorze octobre mille neuf cent quatre vingt onze (14 octobre 1991).

§2 A compter de cette date, le fonctionnement et l'entretien de l'éclairage public, de la voirie, des équipements d'eaux potables, puits, station de pompage et canalisations des réseaux d'eaux pluviales de « L'OREE DE LESIGNY » sont assurés par la commune de Lésigny.

Article 19 - Charges et conditions.

IL EST EXPRESSEMENT STIPULE QUE :

§1 Les superficies indiquées au tableau parcellaire ont dû faire l'objet d'une certaine approximation. En conséquence, tout acquéreur, à quelque titre que ce soit, des lots créés aux termes du présent Cahier des Charges prendra le lot à lui cédé forfaitairement, sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins, excéderait-elle un vingtième, devant faire son profit ou sa perte, sans pouvoir exercer de ce chef aucun recours possible.

§2 Les lots susvisés n'étant pas bornés, tout acquéreur devra faire son affaire personnelle du bornage, à ses frais si bon lui semble.

§3 L''implantation de la maison sur le lot ne fait l'objet d'aucune garantie.

§4 Les murs séparatifs des maisons type DAMPIERRE sont soumis au régime de la mitoyenneté du Code Civil et de tous textes modificatifs ultérieurs.

§5 L'ensemble représente deux lots.

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

§7 La Société VEOLIA ou similaire est chargée d'assurer le service de distribution d'eau potable de l'Ensemble Immobilier «L'OREE DE LESIGNY». En conséquence, tout propriétaire ou occupant, à quelque titre que ce soit, desdits lots s'engage par le seul fait de son acquisition ou de son occupation à se soumettre aux conditions de cette distribution d'eau potable.

§8 L'AFUL prendra en charge les frais inhérents à l'entretien des parties à usage collectif.

§9 Préalablement, à la régularisation d'un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété, le transfert d'un droit résultant du démembrement de ce droit de propriété, ou la location d'un lot ou d'une fraction de lot de l'Ensemble Immobilier «L'ORÉE DE LÉSIGNY», le présent Cahier des charges devra être porté à la connaissance des nouveaux propriétaires, titulaires de droits cédés ou locataires. Mention expresse devra en être portée à l'acte.

§10 Lors des mutations à titre onéreux d'un lot, il sera fait application des dispositions suivantes :

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date de transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la réception de cet avis, le syndic 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 élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

§11 Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

Article 20- Compétences et Élection de domicile.

Modification de l'élection de domicile

§1 L'AFUL et le résident,d'une part, les futurs acquéreurs, locataires ou occupants, d'autre part, demeureront soumis pour tous les effets du présent Cahier de Charges à la Juridiction du Tribunal de Grande Instance de MELUN.

§2 Chaque propriétaire doit notifier au syndic son domicile réel ou élu afin que toutes les notifications et mises en demeure soient faites par lettre recommandée avec accusé réception à cette même adresse.

§3 Le propriétaire peut aussi notifier au syndic s'il le souhaite, son numéro de télécopie ou d'adresse e-mail. Dans ce cas, les notifications et mises en demeure lui sont valablement faites par le syndic au dernier numéro de télécopie ou d'adresse e-mail qui lui a été notifié.

Article 21 - Dispositions diverses

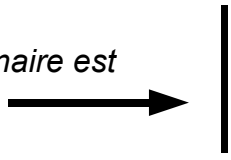
Tout ce qui n'est pas prévu par le présent Cahier de Charges reste régi par le droit commun à défaut de décisions qui pourraient être prises ultérieurement par l' AFUL dans le respect des lois et règlements en vigueur.

Sommaire

TITRE 2
STATUTS DE L'AFUL « L'OREE DE LESIGNY »

Art.1	Formation	**Titre2-Art.1 à Art.3.01**
Art.2	Objet	**Titre2-Art.1 à Art.3.02**
Art.3	Dénomination – Siège – Durée	
Art.4	Comité syndical	**Titre2-Art.4.01**
Art.5	Président	**Titre2-Art.5 à 8.01**
Art.6	Trésorier	
Art.7	Secrétaire	**Titre2-Art.5 à 8.01**
Art.8	Empêchements	
Art.9	Assemblée Générale – Composition – Convocation - Quorum	**Titre2-Art.9.01**
Art.10	Assemblée Générale – Délibération	**Titre2-Art.10.01**
Art.11	Frais et charges	**Titre2-Art.11 à Art.13.01**
Art.12	Répartition des dépenses	**Titre2-Art.11 à Art.13.02**
Art.13	Publicité – Juridiction – Élection de domicile	**Titre2-Art.11 à Art.13.03**
Annexe 1	Lettre Chambre des Copropriétaires	

NB:
Toute modification de texte votées lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire est remarquée par une barre verticale située à droite du texte en question.



membres de l'AFUL
STATUTS de l'A.F.U.L. « L'ORÉE DE LÉSIGNY »

Une AFUL est soumise aux dispositions de la loi du 21 juin 1865 et à l'ordonnance du 1er juillet 2004 *(cf. Annexe 1).* Le principe à retenir est celui de la liberté contractuelle pour la rédaction des clauses des statuts.

Le mode d'administration de l'Association, les limites du mandat confié aux Syndics, les règles de majorités, les conditions de représentation en justice sont ainsi déterminés par les statuts.

L'usage et la mise en oeuvre des servitudes et règles d'intérêt général établies par le Cahier des Charges de l'ENSEMBLE IMMOBILIER « L'ORÉE DE LÉSIGNY », figurant en tête des présentes, seront assurés par une Association Foncière Urbaine Libre régie par les dispositions de la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq (21 juin 1865), des textes subséquents, ainsi que par tous textes d'application en vigueur et à venir. Les statuts de ladite Association Foncière sont établis ci-après.

Art.1- Formation

§1 Par le seul fait de leur acquisition, tous titulaires de droits de propriété ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur des lots de l'ENSEMBLE IMMOBILIER « L'ORÉE DE LÉSIGNY », seront de plein droit et obligatoirement membres de la présente AFUL.

§2 Le consentement exigé par l'article cinq de la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq (Art.5 du 21 juin 1865) pour adhérer à la présente Association Foncière résultera exclusivement de l'acquisition par toute personne physique ou morale de toute fraction de la propriété immobilière ci-dessus désignée, cette fraction de propriété pouvant porter notamment, tant sur un droit de pleine propriété que sur un droit de nue-propriété ou d'usufruit.

§3 Si une société est propriétaire, ses organes de direction en assurent la représentation au sein de l'AFUL.

§4 Tous titulaires de droit de propriété ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur des lots de l'ENSEMBLE IMMOBILIER « L'ORÉE DE LÉSIGNY » devront se conformer aux obligations résultant du Cahier des Charges et des présents statuts de l'AFUL.

Art.2 - Objet

La présente Association a pour objet :

- La propriété, la garde, la gestion et l'entretien des ouvrages et aménagement d'intérêt collectif, leur amélioration et la création de tous nouveaux aménagements d'intérêt collectif, notamment par l'acquisition de tout immeuble ou par l'exécution de tous travaux.
- Le respect et l'exacte observation des servitudes, règles d'intérêt général, charges et conditions résultant du Cahier des Charges figurant en tête des présentes.
- L'AFUL répartit ses dépenses entre ses membres et assure le recouvrement des cotisations mises à la charge de ceux-ci.

Art.3 – Dénomination - Siège - Durée.

§1 L'AFUL prend la dénomination de ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE «L'ORÉE DE LÉSIGNY ».

§2 Son siège est fixé Place Crécy, à Lésigny.

§3 La durée de la présente Association est illimitée.

Art.4 - Comité Syndical.

§ 1 L'AFUL est administrée par un comité de sept (7) à douze (12) propriétaires appelés syndics, nommés par l'Assemblée Générale, dont il sera fait état à l'Art.9[1].

§ 2 Les syndics sont élus pour trois ans, étant précisé que le Comité Syndical sera renouvelé par tiers chaque année. En conséquence, l'Assemblée Générale élira chaque année lors de la réunion consacrée notamment à l'examen de l'exercice social en cours *(cf. Art.10[2])*, les syndics en remplacement de ceux dont le mandat vient à expiration.

§ 3 Les syndics sont rééligibles; leurs fonctions sont gratuites, leur mandat peut cependant prendre fin par anticipation, par suite de décès, de démission volontaire ou d'office *(cf. §18 du présent article)*, d'éviction prononcée *(cf. §19 du présent article)* ou de révocation prononcée par l'Assemblée Générale à la majorité simple.

§ 4 Le Comité Syndical peut procéder au remplacement de membres démissionnaires par cooptation sous réserve de ratification par la plus prochaine Assemblée Générale, étant précisé que la durée des fonctions des syndics cooptés ne pourra excéder celle des membres remplacés.

§ 5 La fonction de syndic est incompatible avec un mandat de conseiller municipal de la Commune de LÉSIGNY. Un délai maximum de trente (30) jours francs est laissé pour opter pour l'une ou l'autre fonction. Passé ce délai, et faute de notification du choix effectué, le syndic en cause est considéré comme démissionnaire d'office du Comité Syndical.

§ 6 Un lot ne peut obtenir plus d'un seul représentant au Comité Syndical.

§ 7 A la première réunion qui doit se tenir au plus tard quinze jours après l'élection des syndics, le Comité Syndical élit en son sein pour une durée d'un an : un (1) Président, deux (2) vice-Présidents, un (1) Trésorier, un (1) Trésorier-Adjoint et un (1) Secrétaire Général.

§ 8 Le Président est membre de droit de toutes les commissions. Chaque commission pourra s'adjoindre, à titre consultatif, toute personne physique ou morale membre de l'AFUL.

§ 9 Une Commission des Finances est obligatoirement prévue.

§ 10 Le Comité Syndical est convoqué par le Président au moins une fois par trimestre. Il doit être en outre réuni toutes les fois que sa convocation est demandée par quatre (4) syndics La réunion se tiendra au lieu désigné par le Président.

§ 11 Les délibérations du Comité Syndical sont prises à la majorité simple en cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante. Le Comité Syndical délibère valablement alors même que sept (7) syndics sont présents.

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

§ 13 Les délibérations du Comité Syndical et toutes copies à produire en justice sont signées et certifiées par le Président, le Trésorier et le Secrétaire Général.

§ 14 Le Comité Syndical soumet à l'Assemblée Générale pour approbation le projet de

1 *Art.9 - Assemblée Générale - Composition - Convocation - Quorum*
2 *Art.10 - Assemblée Générale – Délibération*

budget couvrant l'exercice à venir au plus tard le trente et un (31) janvier.

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

§16 Il peut notamment :

- Demander la convocation d'une Assemblée Générale lorsque sa majorité le décide.
- Arrêter les comptes qui doivent être soumis à l'Assemblée Générale, faire un rapport sur ces comptes et sur la situation de l'AFUL au plus tard le trente et un (31) novembre.
- Chaque année, sur autorisation expresse de l'Assemblée Générale, si le résultat de l'exercice comptable est excédentaire ou déficitaire, ce résultat est imputé aux réserves[3].
- En aucun cas la réserve ne constitue un fonds de roulement ou une avance permanente de Trésorerie : en conséquence la réserve reste acquise à l'AFUL et n'est pas remboursée au vendeur en cas de mutation.
- Statuer sur tous les intérêts qui relèvent de l'administration de l'AFUL.
- Conférer des pouvoirs à telle personne que bon lui semble et par mandat spécial, pour un objet déterminé, avec ou sans faculté de substituer.
- Nommer et révoquer tous employés et fixer leur rémunération.
- Aucun emploi salarié ou rémunéré ne pourra être assuré par un membre de L'AFUL, ni par un de ses ascendants ou descendants.
- Dresser et arrêter avec tous ingénieurs, architectes et entrepreneurs, tous plans, devis et marchés, remplir à cet effet toutes formalités administratives, demander tous permis de bâtir.
- Réaliser les travaux et constructions entrant dans l'objet de l'AFUL ayant un caractère ordinaire et, en tous cas n'excédant pas quatre pour cent (4%) du budget de l'année en cours.
- Faire exécuter tous les travaux décidés par l'assemblée Générale.
- Ordonner l'exécution de tous travaux qui seraient urgents, sauf en référer aussitôt que possible à l'assemblée Générale.
- Procéder à la réception des travaux ci-dessus.
- Acquérir et céder toutes mitoyennetés, stipuler et accepter toutes servitudes et passer tous baux.

§17 Le Comité Syndical prend toutes mesures urgentes dans l'intérêt de l'AFUL et pour le respect des dispositions du Cahier des Charges.

§18 La fonction de syndic implique une assiduité aux réunions de Comité Syndical. En cas d'absences répétées pouvant nuire à la bonne marche des décisions de celui-ci, le syndic en cause après une relance écrite est considéré comme démissionnaire d'office du Comité Syndical.

§19 La fonction de syndic implique une probité à l'égard du Comité Syndical. Si le comportement ou l'activité d'un syndic porte atteinte à l'action du Comité, de façon répétée ou grave, après un avertissement écrit, l'éviction du syndic peut-être ordonnée par un vote lors d'une réunion de Comité.

3 *Pouvant être nommé: au « à nouveau »*

Art.5 - Président.

§1 Le Président représente l'AFUL vis-à-vis des tiers et des Administrations

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

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

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

- Passer et signer tout acte de cession gratuite à la commune de Lésigny, dans la mesure où cette cession aurait un caractère d'utilité publique.
- Convoquer l'Assemblée Générale de l'AFUL *(cf. Titre2-Art.9[1]).*
- Convoquer le Comité Syndical *(cf. Titre2-Art.4-§10[2])*.
- Déléguer, pour un temps déterminé, partie de ses pouvoirs à un ou plusieurs Syndics.
- Consentir, avec l'accord exprès du Trésorier, tous désistement et mainlevées avec ou sans paiement de tous privilèges, hypothèques, actions résolutoires et autres droits quelconques.
- Poursuivre contre tout membre de l'AFUL qui n'acquitterait pas sa quote-part dans les charges et contre tout débiteur solidaire, le recouvrement des sommes dues.
- Exercer toute action judiciaire soit en demandant ou en défendant, traiter, transiger, éventuellement accepter un compromis.

Art.6 - Trésorier.

§1 Le Trésorier détient l'encaisse; il effectue les encaissements et les paiements ordonnés par le Président.

§2 Il peut faire ouvrir tous comptes en banque ou chèques postaux au nom de l'AFUL.

§3 Il a la signature pour déposer et, conjointement avec le Président, pour retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques.

§4 Il tient les comptes et les différents registres comptables de l'AFUL dont il assure la conservation.

1 *Titre2-Art. 9 - Assemblée Générale - Composition - Convocation - Quorum*

2 *Titre2-Art.4-§10 Le Comité Syndical est convoqué par son président au moins une fois par trimestre. Il doit être en outre réuni toutes les fois que sa convocation est demandée par quatre (4) Syndics. La réunion se tiendra au lieu désigné par le Président.*

Art.7 - Secrétaire.Général

§1 Le Secrétaire Général rédige les comptes-rendus des réunions.

§2 Il est responsable du courrier, prépare les réunions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical, établit les convocations, rédige le procès-verbal des réunions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical et les porte sur le registre des délibérations.

§3 S'assure de la conservation de ces registres.

§4 Contrôle la tenue et l'exactitude des registres comptables.

§5 La permanence du secrétariat peut être confiée à une personne rémunérée, obligatoirement non membre de l'AFUL.

Art.8 - Empêchements.

§1 En cas d'empêchement du Président, celui-ci est remplacé par l'un des Vice-Présidents selon l'ordre arrêté par le Comité Syndical.

§2 En cas d'empêchement du Trésorier, celui-ci est remplacé par le Trésorier-Adjoint.

Art.9 - Assemblée Générale - Composition - Convocation - Quorum.

§1 L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires des lots achevés portés à l'état de division parcellaire *(cf. Titre1-Art.7[1])* figurant en tête des présentes, soit 276 voix, étant entendu que:

- L'usufruitier représente valablement le nu-propriétaire.
- Les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter par l'un d'eux.

§2 L'Assemblée Générale se réunit au moins une fois par an, en début d'année, au lieu indiqué par le Président dans la lettre de convocation.

§3 L' Assemblée Générale peut être convoquée lorsque la majorité du Comité Syndical le juge nécessaire.

§4 Cette Assemblée doit être également convoquée lorsque la demande écrite a été faite au président du Comité Syndical par des membres de l'AFUL représentant au moins un quart (¼) des voix. *(soit 69 voix sur les 276 que compte l'AFUL)*

§5 Les convocations sont adressées par la voie recommandée vingt et un (21) jours avant la réunion de l'Assemblée par le Président. Elles contiennent le lieu, le jour, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles pourront également être remises aux propriétaires contre émargement d'un état ou transmis par e-mail avec AR.

§6 Les convocations aux Assemblées Générales sont valablement faites selon les règles indiquées dans le Titre1-Art.20-§2[2] et §3[3].

§7 Les membres de l'AFUL peuvent déléguer leur droit de vote à un mandataire.

§8 Les mandats se donnent par écrit. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois (3) délégations de vote.

§9 Les membres du Comité Syndical ne peuvent détenir plus de trois (3) mandats.

§10 Une Assemblée Générale Ordinaire (AGO) est valablement constituée lorsque le nombre de voix des propriétaires présents ou représentés est supérieur à la moitié des voix. *(soit >138 voix sur les 276 que compte l'AFUL)*

§11 Une Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) est valablement constituée lorsque le nombre de voix des propriétaires présents ou représentés est composé des deux-tiers ($^2/_3$) des voix. *(soit 184 voix sur les 276 que compte l'AFUL)*

§12 Si ce quorum n'est pas atteint lors de la première AGO ou AGE, une seconde Assemblée se tiendra immédiatement après la proclamation par le Président que le quorum légal n'est pas atteint, le même jour, au même lieu avec le même ordre du jour sans règle de quorum.

---

1 *Titre1-Art.7 - Etat de division parcellaire de l'Ensemble Immobilier « L'ORÉE DELÉSIGNY »*

2 *Titre1-Art.20§2 Chaque propriétaire doit notifier au syndic son domicile réel ou élu afin que toutes les notifications et mises en demeure soient faites par lettre recommandée avec accusé réception à cette même adresse.*

3 *Titre1-Art.20§3 Le propriétaire peut aussi notifier au syndic s'il le souhaite, son numéro de télécopie ou d'adresse e-mail. Dans ce cas, les notifications et mises en demeure lui sont valablement faites par le syndic au dernier numéro de télécopie ou d'adresse e-mail qui lui a été notifié.*

Art.10 - Assemblée Générale – Délibération.

§1 L' Assemblée Générale est présidée par le Président de l'AFUL.

§2 Les fonctions de scrutateur sont remplies par deux membres volontaires de l'AFUL. Il est tenu une feuille de présence signée par chaque membre de l'Assemblée et certifiée par les membres du Bureau.

§3 Aux Assemblées Générales, les membres de l'association foncière disposent, au titre de chacun des lots dont ils sont propriétaires, d'une voix (1 lot = 1 voix).

§4 Les votes ont lieu à main levée. Les identités des votants ayant votés « contre» ou « abstention » seront conservées et publiées sur le procès verbal de l'Assemblée Générale.

§5 Le vote des délibérations ne portant pas modification aux statuts de l'AFUL, ni aux règles d'intérêt général de l'ensemble immobilier «L''OREE DE LESIGNY » consacrées par le cahier des charges figurant entête des présentes, est pris à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés.

§6 Le vote des délibérations ayant pour objet une modification des statuts de l'AFUL ou des règles d'intérêt général dudit ensemble immobilier est pris à la majorité des deux tiers (2/3) des voix des membres présents ou représentés.

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

§8 L'Assemblée Générale, statuant dans les conditions du quorum et de la majorité ci-dessus prévues, est souveraine pour toutes les questions entrant dans l'objet de l'AFUL. Il lui est toutefois interdit de porter atteinte au droit de propriété de l'un de ses membres et de modifier la répartition des dépenses ou des droits de vote.

§9 L'assemblée Générale délibère notamment:

- Sur l'élection des Syndics.
- Sur les propositions de modification des statuts.
- Sur le budget prévisionnel et annuel des recettes et des dépenses. A cet effet, l'Assemblée Générale détermine les dates de début et de clôture de l'exercice budgétaire.
- Sur la gestion du Comité Syndical qui doit, au cours de la réunion annuelle, rendre compte des opérations accomplies pendant l'exercice précédent ainsi que de la situation financière et présenter le budget de l'exercice en cours.
- Sur l'acquisition ou la vente de tout immeuble, la réalisation de tout échange immobilier dans la limite de l'objet de l'Association Foncière.
- Sur tous les travaux extraordinaires à exécuter.
- Sur les emprunts à contracter et dépenses à engager dont le montant pour un seul travail dépasse quatre pour cent (4%) du budget, ce chiffre étant révisable par l'Assemblée Générale à la majorité simple des voix des votants.

§10 L'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur des questions qui sont portées expressément à l'ordre du jour.

§11 Les délibérations de l'Assemblée Générale sont rédigées dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de l'Assemblée. Le procès verbal est signé et certifié par le Président, le Secrétaire Général et les scrutateurs. Il est conservé dans un registre et est consultable au secrétariat. Ce registre peut être également tenu sous forme électronique. Une copie peut-être adressée sur simple demande écrite ou par mail au secrétariat. Il comprend obligatoirement pour chaque résolution, les nombres de voix

"pour" et "contre" ainsi que le nombre d'abstentionnistes. Par ailleurs le nombre total de voix que compte l'AFUL doit apparaître. Le procès verbal doit aussi mentionner les noms des membres de l'AFUL opposants ou abstentionnistes *(cf. §4 du présent article)*. Sur demande des membres de l'AFUL, il doit être fait mention des réserves exprimés par ceux-ci sur la régularité des délibérations.

§12 Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont signées et certifiées par le Président, le Trésorier et le Secrétaire Général. Il en est de même des copies et extraits de statuts ainsi que de toute autre pièce concernant la vie sociale.

§13 Seuls, les membres de l'AFUL ayant voté «contre» ou «abstention» peuvent contester une décision de l'Assemblée Générale dans les 15 jours calendaires qui suivent la rédaction du PV mis à la disposition des Résidents. Ils peuvent exercer un recours devant le tribunal de grande instance.

Art.11 - Frais et charges.

§1 Les frais et charges de l'AFUL comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises, ainsi que celles découlant des charges annexes et des dépenses de toute nature imposées par les lois, textes et règlements de l'autorité publique.

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

§3 Les sommes dues par les membres de l'AFUL sont recouvrées par le Trésorier.

§4 Huit (8) jours après la mise en demeure adressée par lettre AR, le membre qui n'est pas à jour de ses cotisations cesse, ainsi que sa famille jusqu'à se qu'il se soit mis en règle, de pouvoir jouir des biens et services gérés par l'AFUL y compris au titre d'invité par un autre membre.

§5 Toutes les cotisations non réglées un (1) mois après la date limite fixée par le Comité Syndical pour les appels de fonds seront majorées à l'issue de l'envoi d'une relance par lettre AR d'une pénalité de retard basée sur le taux d'intérêt légal[1] en vigueur augmentée des frais régulièrement mis à la charge du débiteur. *(cf.§8 du présent Article)*

§6 En cas de non-paiement, le recouvrement des charges de l'AFUL et des appels de fonds pour les travaux votés en Assemblée sera poursuivi par voie d'huissier et, en cas d'insuccès, par voie d'instance avec éventuellement une inscription d'hypothèque légale.

§7 Les frais d'huissier et tous les frais de justice, y compris les honoraires de l'avocat constitué par le comité Syndical, seront à la charge exclusive du résident et s'ajoutent aux charges et pénalités dont il reste débiteur.

§8 Coûts et frais relatifs consécutifs aux contentieux[2]

Coût de la lettre simple	15,54€ TTC
Coût de la lettre AR	38,27€ TTC
Frais de constitution de dossier Huissier	239,20€ TTC
Frais de constitution de dossier Avocat	239,20€ TTC

1 ***Article L313-2 du Code monétaire et financier :*** *Le taux de l'intérêt légal est, en toute matière, fixé par décret pour la durée de l'année civile. Il est égal, pour l'année considérée, à la moyenne arithmétique des douze dernières moyennes mensuelles des taux de rendement actuariel des adjudications de bons du Trésor à taux fixe à treize semaines.*
Article L313-3 du Code monétaire et financier : *En cas de condamnation pécuniaire par décision de justice, le taux de l'intérêt légal est majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de deux mois à compter du jour où la décision de justice est devenue exécutoire, fût-ce par provision. Cet effet est attaché de plein droit au jugement d'adjudication sur saisie immobilière, quatre mois après son prononcé.*
Toutefois, le juge de l'exécution peut, à la demande du débiteur ou du créancier, et en considération de la situation du débiteur, exonérer celui-ci de cette majoration ou en réduire le montant.

2 *Chiffres révisables tous les ans*

§9 Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque propriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible. Le syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat : il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation, en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'assemblée générale. Le propriétaire défaillant peut même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé. Aucune inscription ou inscription complémentaire ne peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de dix (10) ans.

§10 Répartition des charges entre vendeur et acheteur; à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

- Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur
- Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget provisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est propriétaire au moment de l'exigibilité.
- Le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes est porté au débit du compte de celui qui est propriétaire lors de l'approbation des comptes.
- Les frais de constitution du dossier effectué par l'AFUL sont à la charge du vendeur pour un montant forfaitaire de cent cinquante euros (150€) révisable tous les ans en fonction de l'inflation.

Art.12 - Répartition des dépenses.

§1 Les dépenses de l'AFUL sont réparties entre ses membres au prorata du nombre de voix qu'ils détiennent dans ladite Association. (1 lot = 1 voix)

§2 Seuls les propriétaires des maisons formant la Résidence de l'Orée de Lésigny ou des indivisaires ou des titulaires d'un droit démembré de propriété sont responsables du règlement des cotisations dues à l'AFUL.

§3 En ce qui concerne la répartition des charges entre vendeur et acquéreur, il y a lieu de se reporter au Titre2-Art.11§9[3].

§4 La possibilité de démissionner du Centre de Loisirs n'est accordée qu'aux propriétaires qui ont acquis leur maison avant le trente et un (31) décembre mille neuf cent soixante treize (1973).

§5 La demande des ayant-droits doit être effectuée au plus tard le quinze (15) décembre de l'année précédente.

3 ***Titre2-Art.11§9*** *Répartition des charges entre vendeur et acheteur; à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :*
. Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur
. Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget provisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est propriétaire au moment de l'exigibilité.
. Le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes est porté au débit du compte de celui qui est propriétaire lors de l'approbation des comptes.
. Les frais de constitution du dossier effectué par l'AFUL sont à la charge du vendeur pour un montant de cent euros (150€) révisable tous les ans en fonction de l'inflation.

§6 En cas de vente, le nouveau propriétaire ne pourra se prévaloir de la situation ancienne et deviendra automatiquement membre du centre de loisirs.

§7 Le propriétaire, dont la démission est acceptée, ne participera plus aux dépenses de fonctionnement du Centre. Par contre, il continuera de participer aux dépenses occasionnées par l'entretien, la conservation et l'amélioration des installations du Centre. La commission des Finances définit souverainement la quote-part qui leur sera demandée.

§7 Les résidents démissionnaires ne pourront utiliser les installations du Centre de Loisirs, ni pour leurs enfants ni pour leurs parents ou invités.

§8 Tout démissionnaire demandant sa réintégration perdra définitivement la possibilité d'une nouvelle démission.

§9 Toute demande de réadmission au Centre de Loisirs ne pourra être agréée par le Comité Syndical que si le candidat est parfaitement en règle de cotisations.

§10 Toute année commencée est due en entier, en ce qui concerne la participation aux frais de fonctionnement du Centre pour les membres démissionnaires ou réadmis en cours d'année.

Art.13 - Publicité - Juridiction - Élection de domicile.

§1 Un extrait des présents statuts sera publié dans un journal d'annonces légales de l'arrondissement de MELUN et une expédition des statuts sera transmise à Monsieur le Préfet de Seine et Marne aux fins d'insertions dans le recueil des actes de la Préfecture de MELUN et dans le Bulletin Officiel, selon qu'il y aura lieu.

§2 Un exemplaire des présents statuts sera également publié au Bureau des Hypothèques de MELUN.

§3 Pour faire les publications ci-dessus, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait.

§4 Pour l'exécution des présents statuts, il est fait attribution de Juridiction aux Tribunaux de l'arrondissement de MELUN.

§5 Tout membre de l'Association est de droit domicilié soit au pavillon acquis dans l'Ensemble Immobilier «L'OREE DE LESIGNY» soit en tout autre lieu qu'il aurait fait connaître par lettre recommandée à l'AFUL.

§6 Le propriétaire peut aussi notifier, s'il le souhaite, son numéro de télécopie ou adresse e-mail. Dans ce cas, les notifications et mises en demeure lui sont valablement faites au dernier numéro de télécopie ou adresse e-mail qui lui a été notifié.

Fait à Lésigny le ….....

LA CHAMBRE DES PROPRIÉTAIRES

UNPI Paris - Ile de France

Aful Orée
Monsieur Schramch
Place Crecy
77150 Lesigny

Adhérent n° 715590

Paris le 01.09.2010

Monsieur,

Suite à notre entretien téléphonique nous vous confirmons qu'une Aful n'est pas soumise aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 mais à la loi 21 juin 1865 du et à l'ordonnance du 1er Juillet 2004. Les statuts de votre association ont dû être élaborés en respect de ces dispositions. Pour la gestion de votre Aful, il faut donc vous référer aux statuts.

Vous souhaitant bonne réception de la présente lettre, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos sincères salutations.

Le service juridique
Denis Souppe

72-76, rue de Longchamp - 75116 PARIS
Tél : 01 47 05 30 99 - Fax : 01 45 56 13 52
N° TVA : FR 26 784 311 870
e-mail : contact@chdp.asso.fr - www.chdp.asso.fr

Association loi 1901, adhérente à l'Union Nationale de la Propriété Immobilière UNPI ; au service des propriétaires et copropriétaires

Anciennement
274, Bd St-Germain
75007 Paris