

Association Syndicale Libre Secondaire « Les Coudreaux »
Rue de Montchauvet – Local des associations –
Domaine de la Vallée - 78711 Mantes la Ville

CAHIER DES CHARGES SPECIAL AU PERIMETRE DE L'ASSOCIATION
SYNDICALE LIBRE SECONDAIRE LES COUDREAUX

(ci-après « **Cahier des charges** »)

EXPOSE

Suivant acte reçu par Maître Dubois le 11 décembre 1971, la Société d'Aménagement du Domaine de la Vallée et la Société Civile Immobilière n°1 du Domaine de la Vallée ont établi les statuts de l'Association Syndicale Libre dénommé Association Syndicale du Domaine de la Vallée « ASL du Domaine de la Vallée ».

Par décision extraordinaire de l'assemblée générale de l'ASL du Domaine de la Vallée en date du 12 décembre 1980, l'ASL du Domaine de la Vallée a été scindée en une association syndicale Principale du Domaine de la Vallée et trois associations syndicales libres secondaires dont l'Association Syndicales Libre Secondaire Les Coudreaux ci-après « **L'Association** ». La division a eu pour objet d'attribuer à chaque association secondaire leurs espaces verts et aménagements particuliers. A ce jour l'Association est la seule association syndicale libre secondaire qui subsiste de la scission.

Aux termes de ses statuts, **L'Association** « *existe entre les propriétaires de pavillons dépendant du groupes d'habitations réalisé par la SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE D'AMENAGEMENT DU DOMAINE DE LA VALLÉE et les SCI n°1 à 7 du Domaine de la Vallée, sur le territoire de la commune de Mantes la Ville (Yvelines) ; ledit groupe d'habitations représentant une tranche d'un ensemble immobilier plus important dénommé LE DOMAINE DE LA VALLÉE, situé dans le périmètre de la zone d'Aménagement Concerté créée par arrêté préfectoral du 23 Novembre 1970, modifié le 5 Février 1971. Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un cahier des charges dressé par acte en date du 11 Décembre 1971, reçu par Maître DUBOIS, Notaire à MANTES LA JOLIE (YVELINES), dûment publié au bureau des hypothèques de MANTES LA JOLIE.*

Elle a pour objet :

- *L'entretien des biens communs à tous les propriétaires du groupe d'habitations défini à l'article 1^{er} et des éléments d'équipement dudit groupe d'habitations,*
- *L'appropriation desdits biens,*
- *La création de tous éléments d'équipements nouveaux,*
- *Le contrôle de l'application du règlement et du cahier des charges dudit groupe d'habitations, la modification de celui-ci. »*

Aux termes de l'article VIII du cahier des charges en date du 11 Décembre 1971 « Le Sol des espaces libres de chaque tranche de l'ensemble immobilier sera cédé à l'Association Syndicale du Domaine de la Vallée. »

La Société d'Aménagement du Domaine de la Vallée et les Sociétés Civiles Immobilières n°1 à 7 du Domaine de la Vallée ont assigné L'association syndicale Principale du Domaine de la Vallée devant le tribunal de grande instance de Versailles en exécution de cet engagement.

Cette demande a été accueillie aux termes de huit jugements du TGI de Versailles en date du 17 mars 1986.

Les 8 Jugements de 1986 ont été publiés au Bureau des Hypothèques de Mantes la Jolie et l'association syndicale Principale du Domaine de la Vallée est devenue propriétaires des parcelles figurant dans les jugements de 1986. Suivant actes reçus par Maître Nicolas DELOUIS, notaire à Paris, lesdites parcelles ont été cédées par l'association syndicale Principale du Domaine de la Vallée à l'Association.

L'ASLS Les Coudreaux est donc devenue propriétaires de la partie des terrains du groupe d'Habitation du Domaine de la Vallée objet de ses statuts et qu'elle entretient depuis sa constitution.

Le plan cadastral portant identification des immeubles inclus dans le périmètre de l'Association a été déposé à la sous-préfecture de Mantes la Jolie le 5 août 2009.

Suivant assemblée générale de L'Association en date du 21 Mars 2012, l'article 18 des statuts a été modifié de la façon suivante :

Article 18-1-1 le Président, après avoir recueilli l'avis favorable du Syndicat pour chaque cession, a le pouvoir de vendre aux membres de l'Association toute ou partie des terrains contigus à l'arrière ou sur les côtés de leur propriété moyennant un prix de vente fixé par l'Assemblée à la majorité des deux tiers de membres de l'association. Les frais inhérents à la vente (notamment Géomètre – Notaire) seront supportés par l'acquéreur.

Il convient donc, par les présentes, d'établir un Cahier des charges propre au périmètre de l'Association, afin de définir les espaces communs qui sont susceptibles d'être cédés aux propriétaires membres de l'Association et les conditions de leur cession.

Ceci exposé, il est convenue ce qui ce suit :

ARTICLE I
DEFINITION ET STATUT DES ESPACES COMMUNS AFFECTES A TITRE
D'ACCESSOIRES INDISPENSABLE A L'USAGE COMMUN DE TOUS LES
IMMEUBLES CONSTRUIITS

A) Définition :

Les espaces communs affectés à titre d'accessoires indispensables à l'usage commun de tous les immeubles construits compris dans le périmètre de l'Association sont :

- les terrains situés au-devant de chaque pavillon entre les constructions et le trottoir ou la voirie (les « Jardinets »). Bien que réservés à l'usage exclusif des propriétaires desdites constructions, ils resteront espaces communs incessibles (étant précisé que les réseaux diverses passent sous les jardinets). Ces Jardinets seront entretenus par les propriétaires desdits lots. Ils seront normalement traités en gazon, toutefois les massifs de fleurs ou arbustes décoratifs sont autorisés ;
- les terrains sous lesquels passent des branchements, tuyaux, canalisations et réseaux divers, avec leurs accessoires, tels que robinets, bouches, compteurs et transformateurs établis dans le sol jusqu'à la pénétration dans les parties privatives ;

- et en général tous les locaux, aménagements et services communs à l'ensemble des propriétaires tels que les terrains de jeux, passages piétonniers et plantations.

B) Statut :

Les espaces communs ci-dessus définis sont incessibles, aucun des propriétaires ne pouvant demander la licitation desdites parties ou de l'une d'entre elles.

ARTICLE II DEFINITION ET STATUT DES ESPACES COMMUNS LIBRES

A) Définition

Les espaces communs libres sont les terrains qui ne sont pas un accessoire indispensable à l'usage commun de tous les immeubles construits tels que définies à l'article I-A.

B) Statut :

Ils sont cessibles aux seuls titulaires de lots, membres de l'Association, et dans la mesure où ils sont contiguës, à l'arrière ou sur les côtés, aux lots appartenant à un ou plusieurs propriétaires, membres de l'Association, qui se porteront acquéreurs.

Exception faite des parcelles situées avenue du Breuil, telles que visées à l'article 18-2 des statuts de l'ASL les Coudreaux, qui pourront être cédées à la Mairies de Mantes la Ville et dont les conditions de cession à la Mairie de Mantes la Ville ne sont pas soumises au présent Cahier des charges.

Les espaces communs libres ainsi définis sont cessibles dans les conditions visées à l'article III.

Les dispositions suivantes du cahier des charges en date du 11 Décembre 1971 sont intégrées au présent Cahier des charges :

Clôtures :

- 1) Clôtures sur la voirie : Aucune clôture sur la voirie n'est autorisée.
- 2) Clôtures entre les Jardinets : La clôture entre les Jardinets sera constituée par des haies vives de troène. Ces clôtures seront, en tant qu'elles sépareront les propriétés, installées à frais communs, à cheval sur la ligne séparative et seront par conséquent mitoyennes.
- 3) Clôtures avec les voisins : Chaque lot sera clos sur la ligne séparative d'avec le lot voisin, au moyen de haies vives de troènes et seront entretenues par les propriétaires voisins à frais communs. Lesdits propriétaires sont autorisé à renforcer avec autant de plantations qu'ils le jugeront nécessaire ces clôtures.
- 4) Clôtures sur les espaces verts collectifs : Des haies vives de même nature que celles autorisées ci-dessus, seront établies sur la ligne séparative entre le lot considéré et les espaces verts collectifs. Elles devront être entretenues par le propriétaire dudit lot. Un portillon de 1mètre 10 cm de largeur est autorisé à condition d'être strictement conforme au modèle qui a été déposé au rang des minutes du notaire (Maître Dubois à Mantes la Jolie).
- 5) Bonne tenue générale – remplacement : tous les lots vendus devront être tenus en bon état de propreté. Est interdit le séchage de linge aux fenêtres ou sur les parties collectives, et, d'une manière générale, toute utilisation des espaces libres contraire à la bonne tenue de l'ensemble.

ARTICLE III

CONDITIONS DE CESSION DES ESPACES COMMUNS LIBRES

- A) La vente des espaces communs libres aux propriétaires membres de l'Association, ne sera autorisée que si elle répond à l'ensemble des conditions suivantes :
1. Pas d'impact sur le passage des divers réseaux (Eau, Assainissement, Gaz, EDF, Téléphone, Télévision par le Câble, Eclairage Public, évacuations des eaux usées et pluviales...). L'accès aux divers réseaux par les autorités publiques ou privées devra rester libre,
 2. Entre chaque clôture et/ou limite cadastrale une distance minimale de 3 mètres sera respectée de façon à garder un maximum d'espaces verts entre les pavillons (schéma 3) hors extensions existantes déjà mitoyennes qui auront été régularisées*,
 3. A l'arrière et/ou sur le côté des propriétés, une distance d'1,5 mètre devra être conservée entre la limite cadastrale et le trottoir ou la chaussée, hors extensions existantes qui auront été régularisées*,
 4. Si des réseaux passent entre deux propriétés, un passage de 3 mètres doit rester libre pour permettre l'accès aux engins pour l'entretien et ou d'éventuels travaux (schéma 4),
 5. Sous réserve des points 2,3 et 4 ci-dessus, et sous réserve de l'article IV. 9 ci-après, la surface cessible sera limitée sur le côté et à l'arrière des pavillons à 4 mètres (schéma 2),
 6. La vente ne doit pas avoir pour effet :
 - a) De rendre mitoyennes deux propriétés, hors extensions existantes régularisées* ayant eu pour effet de rendre deux propriétés mitoyennes,
 - b) D'enclaver une ou plusieurs parcelles propriété de l'Association,
 - c) D'entraîner un désalignement des façades et parcelles existantes (schémas 5 et 6) hors extensions existantes qui auront été régularisées*,
 - d) D'empêcher les propriétaires de bénéficier des mêmes droits à agrandissement, hors extensions existantes régularisées* (schémas 7 et 8)
 - e) D'entraîner des servitudes à la charge de l'Association,
 - f) Toute acquisition d'espace commun entrainera simultanément régularisation, par les propriétaires, des agrandissements existants et donc acquisition par ceux-ci, dans le respect du présent Cahier des charges, des extensions qui auront été faites sur les terrains appartenant à l'Association.

*** On entend par « régularisé » toute extension de lot qui aura fait l'objet d'une acquisition, auprès de l'Association, par le propriétaire du lot concerné, ou qui aura fait l'objet d'une signature d'un compromis de vente.**

- B) Par ailleurs,
1. Les arbres existants sur la parcelle acquise seront entretenus par l'acquéreur. Si l'arbre doit être abattu il devra être remplacé à l'identique.
 2. Pour toute vente les propriétaires devront obligatoirement couper les arbres, haies, ou toutes autres plantations extérieures contigües à leurs clôtures qui auront été plantées sur les espaces communs.
 3. Le terrain situé au-devant de la maison, conformément, à l'article I du présent Cahier des charges, reste la propriété de l'Association (schéma 1).

ARTICLE IV

PROCEDURE A SUIVRE

1. Le propriétaire le « Demandeur » devra formuler sa demande par écrit (courrier postal ou mail) à l'attention du Président de l'Association.
2. La demande devra comporter une copie du plan cadastrale de la parcelle lui appartenant sur laquelle sera identifiée la partie des espaces communs, contigüe à celle-ci, que le propriétaire souhaite acquérir.
3. La demande sera étudiée par le Syndicat de l'Association qui donnera un avis conformément au point III ci-dessus.
4. Une réponse écrite sera adressée au propriétaire.
5. Si la réponse est favorable, une visite contradictoire aura lieu sur place avec l'Association, le Demandeur et le géomètre expert.
6. Le géomètre établira un plan de division qui définira la surface à acquérir et le nombre de mètre carré que cela représente.
7. Les frais inhérents à la vente (géomètre, notaire...) seront à la charge du Demandeur.
8. La surface à acquérir sera indivisible pour le calcul du prix, toute construction entraînera un prix de rachat global tel que fixé par l'assemblée général des propriétaires « pour les terrains aménagés ou construits ».
9. Il est expressément convenu que l'Association est libre d'inclure dans la vente toute surface en considération de la topographie des lieux, par exemple toute surface qui deviendrait difficile d'accès suite au rachat d'une extension existante (schéma 9), le propriétaire ne pouvant scinder la régularisation de son extension au regard de la configuration du terrain.

ARTICLE V ENTREE EN VIGUEUR DU CAHIER DES CHARGES

Le présent avenant entrera en vigueur après son approbation, par l'assemblée générale des propriétaires, dans les conditions de vote et de quorum visées dans les statuts.

ANNEXE
-SCHEMAS -

Schéma 1

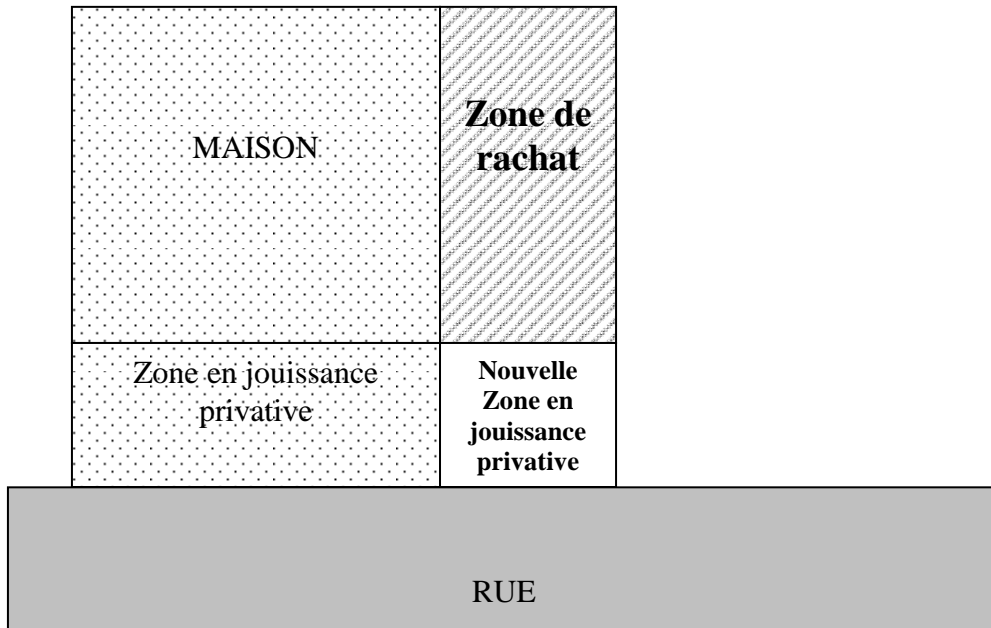


Schéma 2

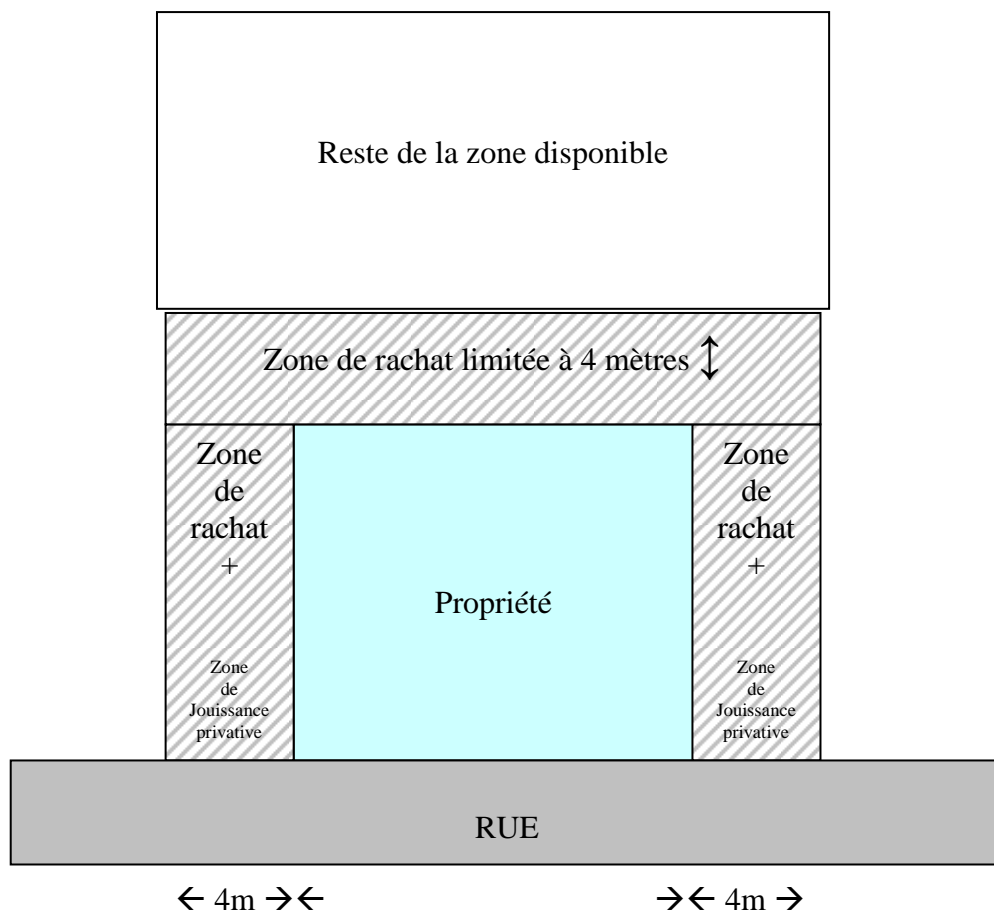


Schéma 3

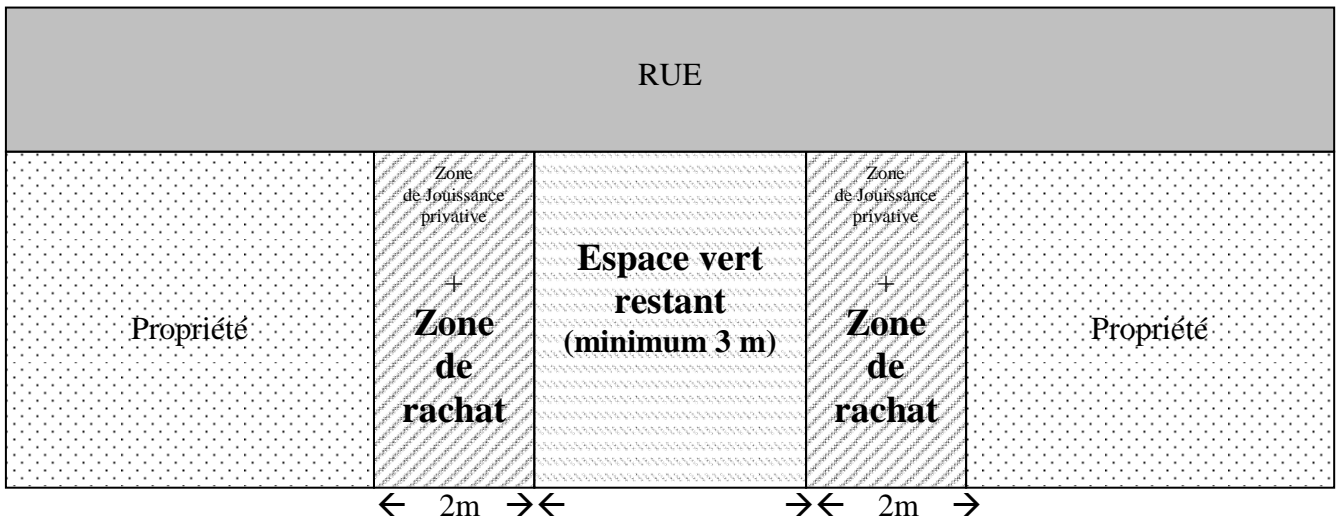


Schéma 4

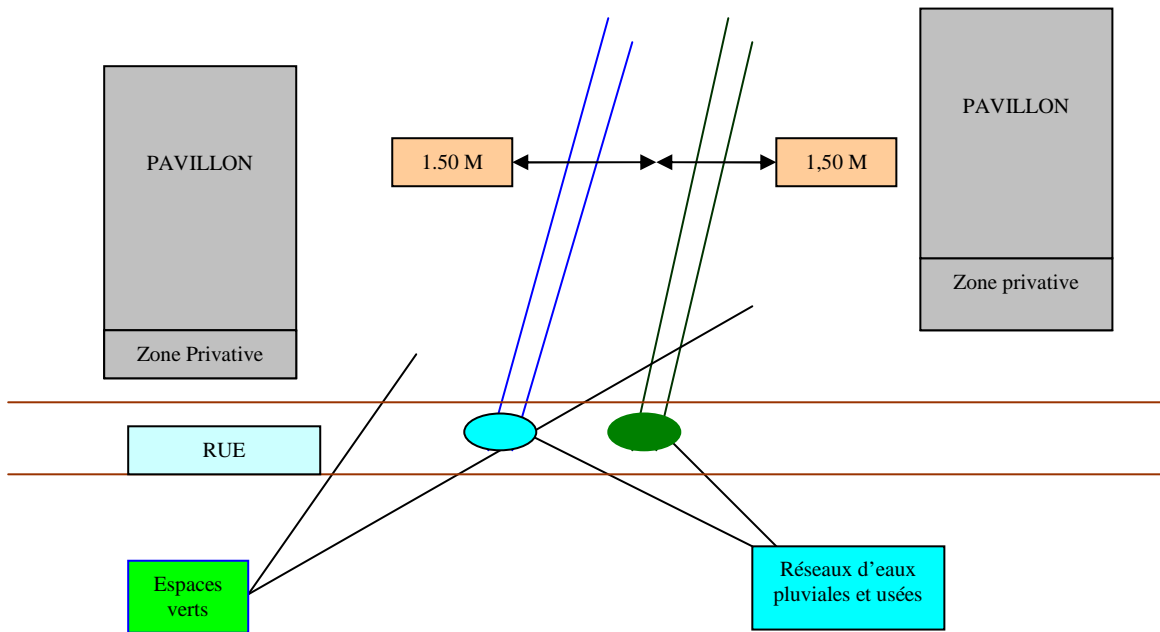


Schéma 5

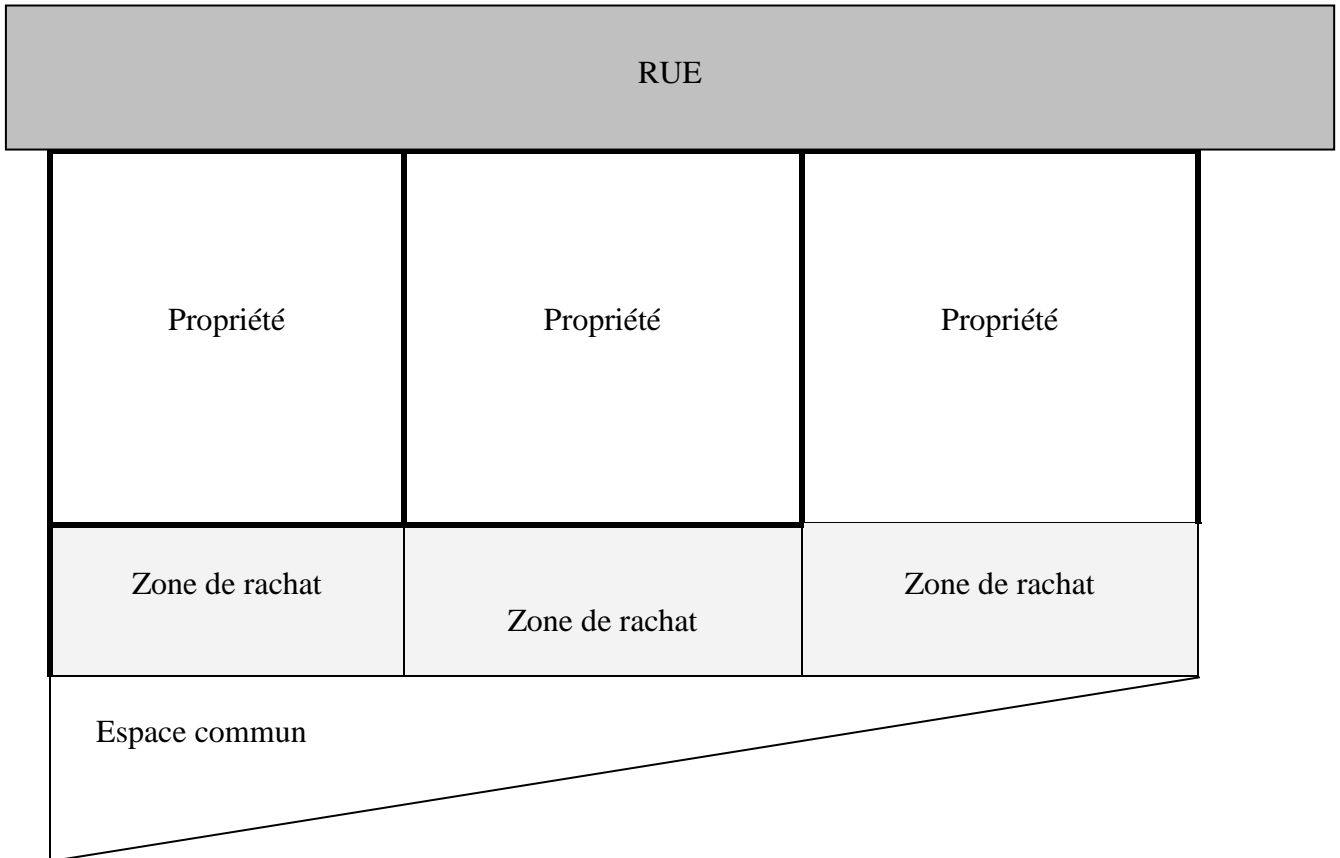


Schéma 6

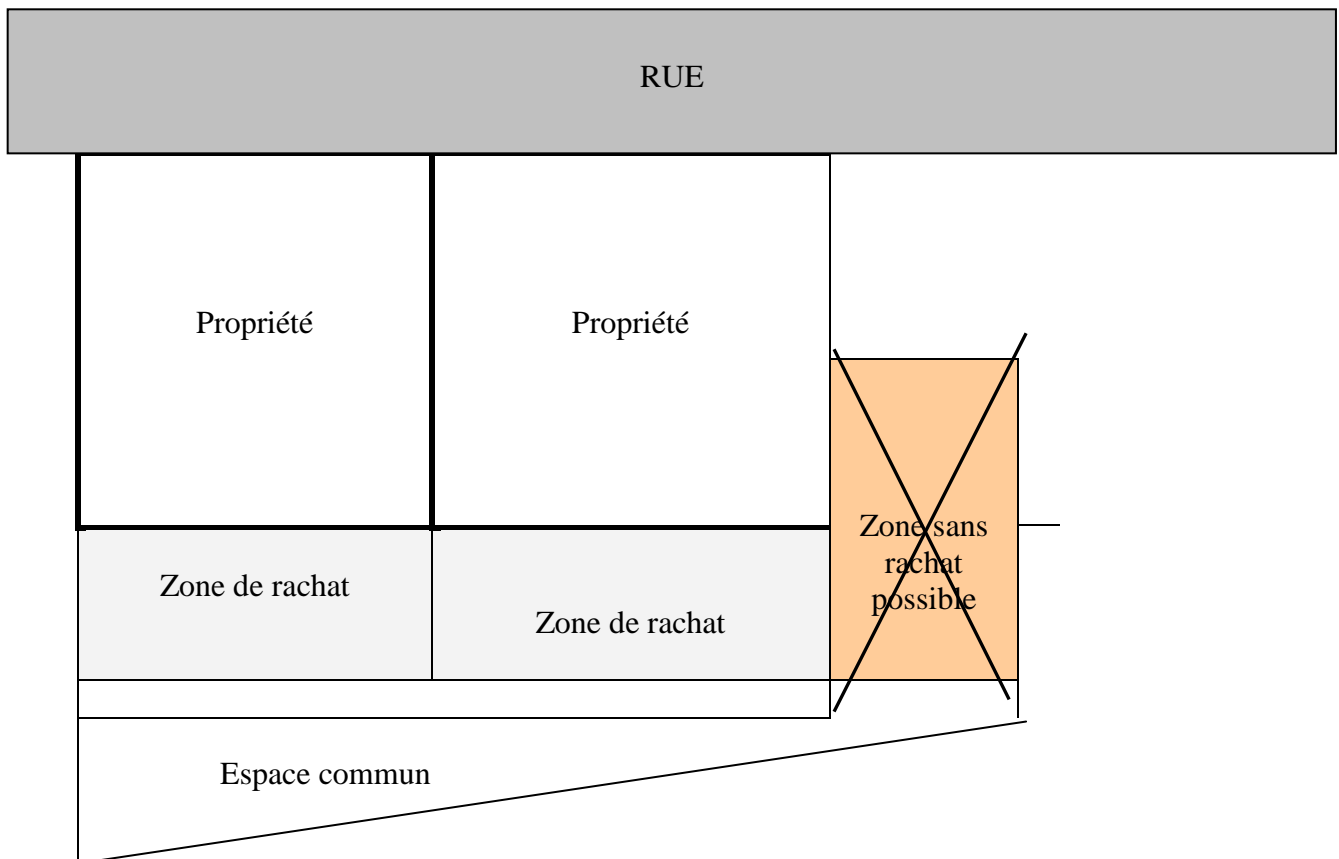
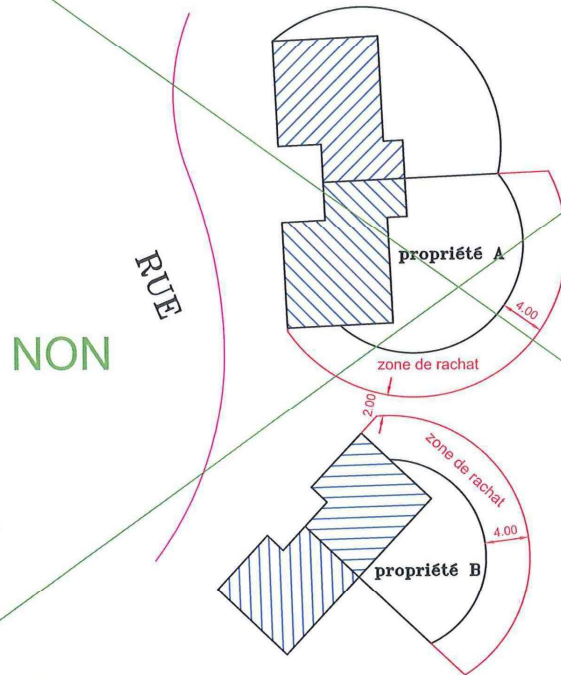


Schéma 7

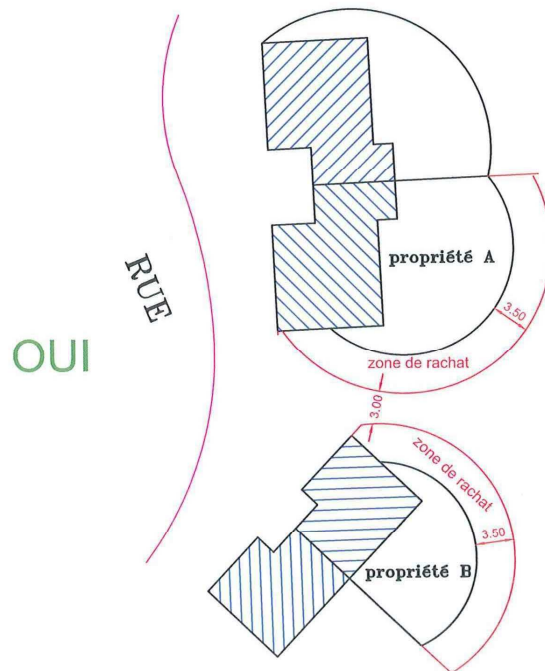


Solution n°1 :

NON REALISABLE

l'acquisition par la propriété A d'une bande de 4.00m ne permet pas à la propriété B d'acquérir également une bande de 4.00m : l'espace restant étant < à 3.00m

Schéma 7



Solution n°2 :

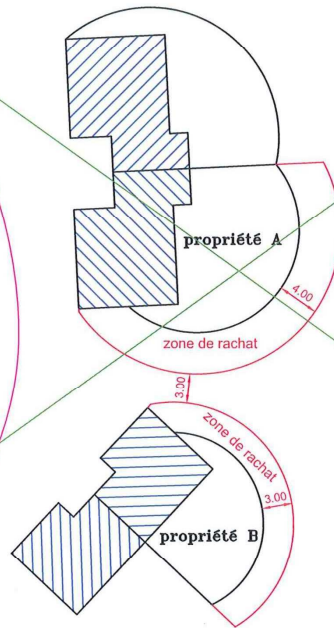
REALISABLE

l'acquisition par la propriété A d'une bande de 3.50m permet également à la propriété B d'acquérir une même bande de 3.50m. laissant un espace commun supérieur ou égal à 3.00m

Schéma 8

NON

RUE



Solution n°1 :

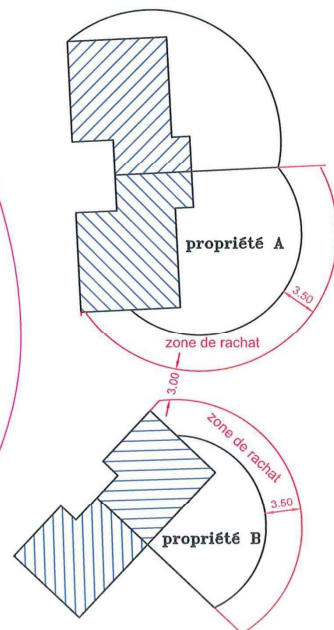
NON REALISABLE

l'acquisition par la propriété A d'une bande de 4.00m ne permet pas à la propriété B d'acquérir également une bande de 4.00m en respectant l'espace restant = à 3.00m

Schéma 8

OUI

RUE



Solution n°2 :

REALISABLE

l'acquisition par la propriété A d'une bande de 3.50m permet également à la propriété B d'acquérir une même bande de 3.50m. laissant un espace commun supérieur ou égal à 3.00m

Schéma 9

