

100203002

LMV/LMV/

**L'AN DEUX MILLE DIX NEUF,
LE VINGT DEUX MARS**

**AUX ULIS (Essonne), en l'Etude du notaire ci-après nommé,
Maître Luis Miguel VELAZQUEZ, notaire au sein de l'étude dont est
titulaire Maître Christophe POIRIER, Notaire aux ULIS (Essonne), Immeuble le
Trigone, CD 35, Route de Gometz, CS 60111,**

**A RECU le présent acte contenant CAHIER DES CHARGES REMANIÉ de
l'ensemble immobilier dénommé "Le Clos du Midi" à BURES-SUR-YVETTE
(91440),**

A la requête de :

Madame Isabelle MALEFANT, présidente de l'Association Foncière Urbaine
Libre du Clos du Midi, demeurant à BURES-SUR-YVETTE (91440), 11, placette de la
Sarriette,

Présente à l'acte,

AGISSANT au nom et pour le compte de :

L'Association foncière urbaine dénommée **ASSOCIATION FONCIERE
URBAINE LIBRE DU CLOS DU MIDI**, association régie par l'ordonnance n° 2004-632
du 1er juillet 2004 et les textes subséquents, dont le siège est à BURES-SUR-
YVETTE (91440), actuellement au domicile de son président, 11, placette de la
Sarriette.

Ladite association foncière urbaine est désignée au présent acte sous le
vocable « l'ASSOCIATION » ou « l'AFUL ».

Ayant qualité pour représenter l'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE
(AFUL) DU CLOS DU MIDI :

- En vertu de sa qualité de présidente de ladite AFUL, comme ayant été
nommée à cette fonction :

- Tant aux termes d'une délibération de l'assemblée générale ordinaire de ses membres en date du 6 juin 2018, dont copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée,
 - Qu'en vertu d'une délibération du bureau syndical en date du 25 juin 2018, dont une copie de l'extrait du procès-verbal est demeurée ci-annexée.
- Et spécialement habilitée à l'effet des présentes aux termes d'une délibération de l'assemblée générale ordinaire en date du 6 juin 2018, dont copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée.

Le président, présentement comparant, déclare que la notification du procès-verbal de ces assemblées générales a été faite auprès de l'ensemble des membres de l'AFUL dans les formes légales sans qu'aucune contestation n'ait été faite à l'encontre de ces assemblées dans le délai de deux mois de cette notification.

LEQUEL, au nom l'association foncière urbaine libre susnommée, a exposé ce qui suit, puis établi ainsi qu'il suit la mise à jour du cahier des charges de l'ensemble immobilier "LE CLOS DU MIDI" constituant le périmètre de l'association foncière urbaine libre.

PREAMBULE

- Le présent cahier des charges a pour objet :
- d'établir l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier dénommé « LE CLOS DU MIDI », réalisé par la SOCIETE IMMOBILIERE DEVENIR PROPRIETAIRE sur la commune de BURES SUR YVETTE.
 - de fixer les servitudes réciproques et perpétuelles au profit et à la charge des différents lots de cet ensemble immobilier,
 - de fixer les droits et obligations s'imposant à tous les propriétaires de lots au sein de cet ensemble immobilier, quelle que soit la source de leur droit.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction *in extenso* ou annexion, ou, en cas de location, par référence, à l'occasion de chaque mutation ou de chaque location.

CHAPITRE I

HISTORIQUE, DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

ARTICLE 1 : DESIGNATION DU TERRAIN AVANT DIVISION

La SOCIETE IMMOBILIERE DEVENIR PROPRIETAIRE, a la requête de laquelle avait été établi le cahier des charges faisant l'objet de la présente mise à jour, était propriétaire d'un terrain sis à BURES SUR YVETTE qui figurait au cadastre de ladite commune sous la section B n° 1816 lieudit « LES ULIS » pour une contenance de un hectare quatre vingt dix huit ares trois centiares (1ha 98a 03ca).

ARTICLE 2 : ORIGINE DE LA PROPRIETE

Le terrain visé à l'article 1 ci-dessus, appartenait en pleine propriété à la SOCIETE IMMOBILIERE DEVENIR PROPRIETAIRE qui l'avait acquis aux termes d'un échange avec la Société Anonyme d'Economie Mixte dénommée « SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE BURES ORSAY ET D'EQUIPEMENT EN ESSONNE » « S.A.M.B.O.E. » suivant acte reçu par Maître Bernard DUPONT, notaire associé à la Société Civile Professionnelle, dénommée

« Bernard DUPONT et Alain CHARLE » notaires associés, titulaires d'un Office Notarial à PALAISEAU (ESSONNE) le 16 décembre 1980, publié à la Conservation des Hypothèques de PALAISEAU le 28 janvier 1981, volume 2737 n° 13.

Il a été cédé à l'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE LE CLOS DU MIDI suivant transfert de propriété par la SOCIETE IMMOBILIERE DEVENIR PROPRIETAIRE, aux termes d'un acte reçu par Maître HALOCHE, notaire à PANTIN, le 24 septembre 1982, dont une copie authentique a été publiée à la conservation des hypothèques de PALAISEAU le 22 novembre 1982, volume 3196 n° 6.

ARTICLE 3 : PERMIS DE CONSTRUIRE

La SOCIETE IMMOBILIERE DEVENIR PROPRIETAIRE a obtenu un permis de construire valant autorisation de division suivant un arrêté n° 91.9.00.521 rendu par Monsieur Le Préfet de l'Essonne le 9 janvier 1980.

ARTICLE 4 : COMPOSITION DE LA DIVISION DU TERRAIN CONSTITUANT L'ASSIETTE FONCIERE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La division du terrain constituant l'assiette foncière de l'ensemble immobilier dénommé « LE CLOS DU MIDI » a donné naissance à 94 parcelles :

- 86 parcelles comprenant les lots 1 à 6 et 8 à 87 pour les maisons d'habitation.
- 8 parcelles comprenant les lots A à H pour la voirie et les espaces verts.
 - a) Chacune des 86 parcelles constituant les lots 1 à 6 et 8 à 87 a reçu une maison individuelle.
 - b) La parcelle constituant le lot A concerne la voirie dénommée « Placette de la Marjolaine »
 - c) La parcelle constituant le lot B concerne la voirie dénommée « Placette de la Garrigue » (anciennement dénommée « Placette du Romarin »)
 - d) La parcelle constituant le lot C concerne la voirie dénommée « Placette de la Sarriette » (anciennement dénommée « Placette du Serpolet »)
 - e) La parcelle constituant le lot D concerne deux voiries dénommée « Placette de la Farigoule » et « Placette des Arbousiers » (anciennement respectivement dénommées « Placette des Lavandes » et « Placette des Oliviers »)
 - f) Les quatre parcelles constituant les lots E, F, G, H concernent les chemins piétonniers et les espaces verts.

La numérotation, l'emplacement, la superficie et la situation cadastrale de chacune des parcelles de la division figurait au plan établi sous l'article ci-après dressé par Monsieur FARGEIX, Géomètre-Expert à EVRY (ESSONNE).

Ledit plan établi à l'appui du document d'arpentage déposé en vue de la division de la parcelle anciennement cadastrée section B n° 1816 qui servait d'assiette foncière à l'ensemble immobilier dénommé « LE CLOS DU MIDI ».

ARTICLE 5 : CHAMP D'APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES – PLAN DES PARCELLES

Tout acquéreur d'une ou plusieurs parcelles, accepte leurs formes et contenances.

Les contenances exprimées au plan susvisé sont indicatives et aucune réclamation ne peut être élevée pour les différences de contenances apparues ultérieurement.

Les dispositions des présentes s'appliquent à un ensemble immobilier édifié sur les parcelles suivantes :

A BURES-SUR-YVETTE (ESSONNE) résidence "Le Clos du Midi",

Les parcelles figurant au tableau ci-après énoncé sous l'article 6.

ARTICLE 6 : TABLEAU DES PARCELLES

N° d'identification		Cadastre		Contenance en m ²	Adresse / Localisation
Nature	Lot N°	Section	Parcelle		
Maison	1	AO	157	211	1 placette de la Marjolaine
Maison	2	AO	158	152	3 placette de la Marjolaine
Maison	3	AO	159	146	5 placette de la Marjolaine
Maison	4	AO	160	197	7 placette de la Marjolaine
Maison	5	AO	161	289	9 placette de la Marjolaine
Maison	6	AO	162	164	11 placette de la Marjolaine
Maison	8	AO	164	143	16 placette de la Marjolaine
Maison	9	AO	165	135	14 placette de la Marjolaine
Maison	10	AO	166	168	12 placette de la Marjolaine
Maison	11	AO	167	179	10 placette de la Marjolaine
Maison	12	AO	168	171	8 placette de la Marjolaine
Maison	13	AO	169	176	6 placette de la Marjolaine
Maison	14	AO	170	151	4 placette de la Marjolaine
Maison	15	AO	250	259	2 placette de la Marjolaine
Maison	16	AO	246	136	1 placette de la Garrigue
Maison	17	AO	247	133	2 placette de la Garrigue
Maison	18	AO	248	146	3 placette de la Garrigue
Maison	19	AO	249	272	4 placette de la Garrigue
Maison	20	AO	171	286	5 placette de la Garrigue
Maison	21	AO	172	146	6 placette de la Garrigue
Maison	22	AO	173	137	7 placette de la Garrigue
Maison	23	AO	174	166	8 placette de la Garrigue
Maison	24	AO	175	172	9 placette de la Garrigue
Maison	25	AO	176	144	10 placette de la Garrigue
Maison	26	AO	177	143	11 placette de la Garrigue
Maison	27	AO	238	257	12 placette de la Garrigue
Maison	28	AO	239	135	13 placette de la Garrigue
Maison	29	AO	240	140	14 placette de la Garrigue
Maison	30	AO	241	142	15 placette de la Garrigue
Maison	31	AO	242	226	16 placette de la Garrigue
Maison	32	AO	243	177	17 placette de la Garrigue
Maison	33	AO	244	146	18 placette de la Garrigue
Maison	34	AO	233	188	1 placette de la Sarriette
Maison	35	AO	234	159	3 placette de la Sarriette
Maison	36	AO	235	166	5 placette de la Sarriette

N° d'identification		Cadastre		Contenance en m ²	Adresse / Localisation
Nature	Lot N°	Section	Parcelle		
Maison	37	AO	236	199	7 placette de la Sarriette
Maison	38	AO	178	159	9 placette de la Sarriette
Maison	39	AO	179	152	11 placette de la Sarriette
Maison	40	AO	180	130	13 placette de la Sarriette
Maison	41	AO	181	153	15 placette de la Sarriette
Maison	42	AO	182	156	17 placette de la Sarriette
Maison	43	AO	183	154	19 placette de la Sarriette
Maison	44	AO	184	163	21 placette de la Sarriette
Maison	45	AO	185	147	23 placette de la Sarriette
Maison	46	AO	186	191	25 placette de la Sarriette
Maison	47	AO	187	239	18 placette de la Sarriette
Maison	48	AO	188	152	16 placette de la Sarriette
Maison	49	AO	189	177	14 placette de la Sarriette
Maison	50	AO	190	160	12 placette de la Sarriette
Maison	51	AO	191	187	10 placette de la Sarriette
Maison	52	AO	228	172	8 placette de la Sarriette
Maison	53	AO	229	213	6 placette de la Sarriette
Maison	54	AO	230	191	4 placette de la Sarriette
Maison	55	AO	231	252	2 placette de la Sarriette
Maison	56	AO	221	145	1 placette de la Farigoule
Maison	57	AO	222	135	2 placette de la Farigoule
Maison	58	AO	233	146	3 placette de la Farigoule
Maison	59	AO	224	130	4 placette de la Farigoule
Maison	60	AO	225	130	5 placette de la Farigoule
Maison	61	AO	226	139	6 placette de la Farigoule
Maison	62	AO	227	293	7 placette de la Farigoule
Maison	63	AO	192	161	8 placette de la Farigoule
Maison	64	AO	193	140	9 placette de la Farigoule
Maison	65	AO	194	136	10 placette de la Farigoule
Maison	66	AO	195	220	11 placette de la Farigoule
Maison	67	AO	196	292	12 placette de la Farigoule
Maison	68	AO	197	137	13 placette de la Farigoule
Maison	69	AO	198	149	14 placette de la Farigoule
Maison	70	AO	199	161	15 placette de la Farigoule
Maison	71	AO	200	181	1 placette des Arbousiers
Maison	72	AO	201	144	3 placette des Arbousiers
Maison	73	AO	202	170	5 placette des Arbousiers
Maison	74	AO	204	200	7 placette des Arbousiers
Maison	75	AO	205	128	9 placette des Arbousiers
Maison	76	AO	206	184	11 placette des Arbousiers
Maison	77	AO	207	139	13 placette des Arbousiers
Maison	78	AO	208	134	15 placette des Arbousiers
Maison	79	AO	210	235	17 placette des Arbousiers
Maison	80	AO	212	129	16 placette des Arbousiers
Maison	81	AO	213	143	14 placette des Arbousiers
Maison	82	AO	214	144	12 placette des Arbousiers
Maison	83	AO	215	142	10 placette des Arbousiers
Maison	84	AO	216	134	8 placette des Arbousiers
Maison	85	AO	217	217	6 placette des Arbousiers
Maison	86	AO	218	264	4 placette des Arbousiers
Maison	87	AO	219	267	2 placette des Arbousiers
Voirie	A	AO	251	545	placette de la Marjolaine
Voirie	B	AO	245	740	placette de la Garrigue
Voirie	C	AO	232	951	placette de la Sarriette
Voirie	D	AO	220	1436	placettes de la Farigoule et

N° d'identification		Cadastré		Contenance en m ²	Adresse / Localisation
Nature	Lot N°	Section	Parcelle		
					des Arbousiers
Piétonnier Espaces verts	E	AO	237	360	Passage entre placettes de la Garrigue et de la Sarriette
Piétonnier Espaces verts	F	AO	163	681	Square + passage entre placettes de la Marjolaine, de la Sarriette et de la Farigoule
Piétonnier Espaces verts	G	AO	211	62	Sortie placette des Arbousiers vers Avenue de Guyenne
Piétonnier Espaces verts	H	AO	204	54	Espace entre 7 et 9 placette des Arbousiers
Contenance totale				19 803	

Au sein de ces parcelles, celles appartenant à l'AFUL du CLOS DU MIDI figurent ci-après :

A BURES-SUR-YVETTE (ESSONNE) 91440

Nature	Cadastré		Contenance	Adresse / Localisation
	Section	Numéro		
Voirie	AO	251	05 a 45 ca	placette de la Marjolaine
Voirie	AO	245	07 a 40 ca	placette de la Garrigue
Voirie	AO	232	09 a 51 ca	placette de la Sarriette
Voirie	AO	220	14 a 36 ca	placettes de la Farigoule et des Arbousiers
Piétonnier Espaces verts	AO	237	03 a 60 ca	Passage entre placettes de la Garrigue et de la Sarriette
Piétonnier Espaces verts	AO	163	06 a 81 ca	Square + passage entre placettes de la Marjolaine, de la Sarriette et de la Farigoule
Piétonnier Espaces verts	AO	211	00 a 62 ca	Sortie placette des Arbousiers vers Avenue de Guyenne
Piétonnier Espaces verts	AO	204	00 a 54 ca	Espace entre 7 et 9 placette des Arbousiers

Contenance totale : 48 a 29 ca

EFFET RELATIF

Acquisition par l'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE DU CLOS DU MIDI suivant transfert de propriété par la SOCIETE IMMOBILIERE DEVENIR PROPRIETAIRE, aux termes d'un acte reçu par Maître HALOCHE, notaire à PANTIN, le 24 septembre 1982, dont une copie authentique a été publiée à la conservation des hypothèques de PALAISEAU le 22 novembre 1982, volume 3196 n° 6.

ARTICLE 7 : SERVITUDES – CONDITIONS PARTICULIERES

A. Servitudes et conditions particulières résultant du titre de propriété :

Dans l'acte en date du 16 décembre 1980, il a été rappelé que les conditions de cessions des terrains par la S.A.M.B.O.E aux constructeurs étaient contenues dans un cahier des charges approuvé par Monsieur le Préfet de l'ESSONNE par arrêté en date du 3 mars 1966, publié au Premier Bureau des Hypothèques de VERSAILLES le 16 Février 1976 Volume 5379 n° 9.

Ces conditions (servitudes, tenues générales, commerces, location, assurance contre l'incendie) ont été reprises et précisées dans les différents articles du présent cahier des charges.

Par ailleurs, il a été également précisé au dit acte d'échange en date du 16 décembre 1980 que l'acquéreur (la SOCIETE IMMOBILIERE DEVENIR PROPRIETAIRE) s'engageait à construire sur le terrain cédé et à ne construire que le programme de 7994 mètres carrés de surface développée habitable de plancher représentant 86 maisons. Le requérant déclare que cet engagement a été réalisé.

B. Servitudes de passage :

Chaque partie de terrain privative doit souffrir sans indemnité les servitudes de passage, d'entretien et de réfection de toutes canalisations souterraines (eau potable, eaux usées et pluviales, électricité, gaz, téléphone, cette énumération n'étant pas limitative) utiles à l'ensemble immobilier.

En conséquence, tout propriétaire doit laisser libre accès sur la partie non bâtie de son fond et ne peut s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour les travaux d'entretien et de réfection qui s'avèreraient nécessaires. Il est toutefois stipulé que les travaux doivent être effectués et les lieux remis en état dans les plus brefs délais.

C. Servitudes d'écoulement

Les propriétaires des parcelles dans lesquelles se trouve un drain devront en laisser le libre écoulement et ne faire aucune plantation d'arbres et d'arbustes à moins de deux mètres de celui-ci.

L'entretien des regards des égouts (eaux usées et eaux pluviales) situées sur les placettes est sous la responsabilité des propriétaires. Le changement ou la réparation de ces plaques reste cependant à la charge de l'AFUL.

D. Servitudes d'entretien :

Les haies mitoyennes devront être entretenues par chaque propriétaire pour la partie se trouvant sur sa parcelle. Les haies mitoyennes ne doivent pas dépasser deux mètres de hauteur. Les haies en bordure de résidence ne doivent pas dépasser deux mètres cinquante et ne pas déborder sur les parties communes ou sur les jardins mitoyens.

Les propriétaires doivent procéder à l'entretien de leur abri de jardin, qui ne doit pas dépasser deux mètres de hauteur.

Les propriétaires devront procéder régulièrement à l'élagage des arbres situés sur leur terrain afin de maintenir une hauteur maximale de six mètres. Les arbres et arbustes situés à moins de deux mètres des limites de parcelle mitoyenne ne devront pas dépasser deux mètres de haut. La plantation de bouleaux ou de cyprès, arbres au fort pouvoir allergisant, est interdite.

Les plantations dans les jardinières privatives attenantes aux maisons se trouvant sur les placettes doivent être entretenues par les propriétaires de ces

maisons. Seuls l'entretien des murets en brique constituant ces bacs sont à la charge de l'AFUL.

ARTICLE 8 : DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier comprend principalement des maisons mitoyennes et individuelles à usage de résidence principale ou secondaire.

Sont en conséquence interdites, toute activité commerciale, artisanale, qu'il s'agisse de fabrication, de vente ou de stockage, ainsi que toute activité professionnelle.

Toutefois, l'exercice à domicile de professions libérales, d'auto-entrepreneurs, et de professions de services à la personne exercée à domicile, est toléré dans les maisons autorisées à titre mixte pour l'habitation et l'exercice de telles professions. L'activité exercée ne doit occasionner en aucun cas des troubles du voisinage, tels que bruits, odeurs, ou aller et venues excessives. Les clients ne doivent pas stationner ou circuler avec leur véhicule sur les placettes.

Les plaques des professions libérales ou artisanales pourront être posées mais devront être conformes au modèle qui sera fixé par l'AFUL et ne devront pas dépasser un format de 30 centimètres sur 20 centimètres.

Par ailleurs, il est interdit de louer ou de sous-louer pour publicité ou affichage, ou d'employer soi-même à cette fin, tout ou partie du terrain ou des constructions. Seules des plaques de dimension maximum 21cm x 29,7cm se rapportant à la profession libérale de l'occupant sont autorisées.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS

ARTICLE 9 : CONSTRUCTION

Afin que soit respectée l'harmonie architecturale du groupe d'habitations, les règles suivantes s'imposent :

Il est interdit de modifier la teinte extérieure des façades, beige d'origine, ainsi que celles des volets ou des portes qui devront rester dans les tons blancs, bleus, bruns, rouges, verts, en respectant la forme d'origine de volet battant, avec écharpe en Z.

L'installation des volets roulants extérieurs sur les fenêtres de toit est autorisée dans un coloris proche de celui des tuiles. L'installation des volets roulants extérieurs de couleur blanche sur les fenêtres est autorisée, mais les volets d'origine doivent être conservés et doivent pouvoir se fermer.

Les portes de garage doivent être de coloris soit blanc cassé, soit ivoire, soit beige clair, à ouverture sans dépassement sur la placette.

Les panneaux solaires doivent être intégrés au toit, et compte tenu de la modification visuelle que cela occasionne, leur installation est subordonnée à l'approbation du projet par l'assemblée générale des propriétaires de l'AFUL.

L'installation de pompe à chaleur extérieure, compte tenu de la nuisance sonore qu'il faut prendre en compte du fait de la promiscuité des jardins et des maisons, est strictement interdite.

Les bouches d'évacuation des chaudières doivent être impérativement installées sur les toits, comme c'est le cas pour les anciennes chaudières.

Afin de respecter le parti architectural de l'ensemble immobilier et des règles d'urbanisme toute modification du bâti telle que construction complémentaire de type véranda ou agrandissement de fenêtre côté jardin, pose de clôture, est subordonnée à l'approbation du projet par l'assemblée générale des propriétaires de l'AFUL.

Pour la raison sus-énoncée, en cas de destruction totale ou partielle de la construction existante, le propriétaire devra la réparer ou la reconstruire à l'identique.

ARTICLE 10 : ENTRETIEN DES CONSTRUCTIONS

Les propriétaires sont tenus de maintenir leur maison en bon état extérieur, d'en assurer l'entretien et de procéder à la réfection régulière des peintures, des vernis ou des enduits extérieurs, ainsi qu'à l'entretien des gouttières et des tuiles.

ARTICLE 11 : TRAVAUX INTERIEURS

Les propriétaires peuvent modifier la distribution intérieure de leurs maisons et y procéder à tous travaux qu'ils jugeront opportuns. Il ne devra être fait aucun travail de gros-œuvre susceptible de porter atteinte aux droits du propriétaire voisin, et notamment de compromettre la solidité de son propre bâtiment ou l'isolation acoustique ou thermique.

La pose de marquises uniquement pour les maisons ayant leur porte d'accès en façade est autorisée mais est subordonnée à l'approbation du projet par l'assemblée générale des membres de l'AFUL.

CHAPITRE III
DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CHARGES

ARTICLE 12 : ENUMERATION DES CHARGES – PRISES EN CHARGE

Les charges assumées par les différents propriétaires de l'ensemble immobilier dénommé « LE CLOS DU MIDI » comprennent notamment :

- Les dépenses afférentes à la propriété et à la jouissance des biens et équipements communs appartenant à l'Association Foncière Urbaine Libre du Clos du Midi.
- Les dépenses de fonctionnement des biens et équipements communs.
- Le cas échéant, les dépenses afférentes aux éléments d'équipements nouveaux dont la création pourrait être décidée par l'Association Foncière Urbaine Libre du Clos du Midi.
- Les frais de fonctionnement de la dite l'Association Foncière Urbaine Libre du Clos du Midi.

ARTICLE 13 : REPARTITION DES CHARGES

Le montant des charges de chaque exercice est divisée de manière égale entre tous les propriétaires de l'ensemble immobilier dénommé « LE CLOS DU MIDI » en fonction des règles qui vont être énoncées :

- a) par propriétaire, il faut entendre le ou les propriétaires d'une maison construite,
- b) sans préjudice de l'application de règles particulières pour certains copropriétaires,
- c) sans qu'il y ait lieu de prendre en considération la localisation des biens de chacun dans la zone considérée,
- d) toute aggravation des charges d'entretien du fait de l'un des propriétaires a pour effet d'obliger ce dernier à payer de ses deniers l'excédent de charges correspondant.

CHAPITRE IV
DISPOSITIONS AFFERENTES AUX SUBDIVISIONS ET REUNIONS DE PARCELLES

ARTICLE 14 : SUBDIVISION DE PARCELLES

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

ARTICLE 15 : REUNION DE PARCELLES

L'acquisition de deux parcelles dans la même main est libre et peut être réalisée sans formalité ni autorisation.

Cette double acquisition, toutefois, ne confère pas au propriétaire la faculté de modifier l'aspect extérieur des maisons établies sur ces parcelles.

CHAPITRE V **DISPOSITIONS DIVERSES**

ARTICLE 16 : REGLES DIVERSES

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, et sur toutes les parties communes. Il est toléré de le faire dans la partie du jardin située sur la face postérieure de la maison, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

Aucun dépôt de boue, déchets, immondices ou ordures ne sera toléré dans les jardins individuels ainsi que sur toutes les parties communes. Les conteneurs destinés à la collecte des ordures ménagères, des emballages de papier, des déchets verts doivent être sortis la veille au soir sur les parties communes devant sa maison et rentrés dans la journée du ramassage.

Tout propriétaire est tenu de veiller à la sécurité et à la salubrité de ses immeubles.

A cet effet, sont interdits sur toute l'étendue de l'ensemble l'installation ou le dépôt de tout établissement et de tout produit ou objet dangereux ou insalubre, et d'une manière générale de tout déchet.

Il est interdit de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions.

ARTICLE 17 : BRUITS

Dans la résidence, la promiscuité est importante et tous les copropriétaires doivent être attentifs à la gêne que pourraient occasionner en terme de nuisances sonores toutes activités à l'extérieur et à l'intérieur des maisons.

L'utilisation de tondeuse, taille-haie, débroussailleuse, souffleuse, tronçonneuse et plus généralement de tout appareil domestique bruyant doit respecter la tranquillité de la résidence. A cet effet, leur usage est autorisé seulement durant les plages horaires suivantes :

- du lundi au vendredi de 8h à 20h,
- samedis de 9h à 12h et de 15h à 20h,
- dimanches et jours fériés de 10h à 12h.

Les bruits des animaux (abolements des chiens en particulier) à l'extérieur et à l'intérieur des maisons ne doivent pas constituer une gêne pour le voisinage. Les animaux ne doivent pas errer librement dans la résidence.

ARTICLE 18 : OBLIGATION DE CONTRACTER ASSURANCE

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie pour les bâtiments construits sur leur parcelle à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police d'assurance devra contenir une clause d'assurance qui prévoit une garantie de recours des voisins.

ARTICLE 19 : IMPÔTS

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

ARTICLE 20 : REMISE DES TITRES DE PROPRIETE

La Société réalisatrice n'a remis aux acquéreurs aucun titre de propriété, mais du seul fait des ventes qui ont été consenties les acquéreurs sont subrogés dans les droits de ladite Société pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais tous extraits et expéditions d'actes concernant les parcelles par eux acquises.

ARTICLE 21 : VOIES DE CIRCULATION – PARKINGS

Il est toléré de stationner sur sa placette un seul véhicule par maison et ce stationnement ne doit pas constituer une gêne pour les voisins. Les voies de desserte intérieure ne doivent pas être encombrées, même temporairement. Le stationnement des caravanes et camping-car est strictement interdit sur les placettes. Le stationnement des fourgons ou véhicules professionnels est toléré sur les placettes uniquement en cas d'intervention dans le cadre de travaux dans les maisons ou les parties communes, de livraisons ou de déménagements / emménagements.

Toute aggravation des charges d'entretien du fait de l'un des propriétaires ou usagers a pour effet d'obliger l'intéressé à payer de ses propres fonds l'excédent des charges correspondantes.

Cette disposition s'applique notamment aux dégradations des voies, espaces verts ou réseaux occasionnés par un mauvais usage.

CHAPITRE VI **DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE DU PRESENT** **CAHIER DES CHARGES ET A SES MODIFICATIONS**

ARTICLE 22 : CARACTERE DES REGLES POSEES PAR LE PRESENT CAHIER DES CHARGES

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

Leur respect est assuré par l'Association Foncière Urbaine Libre du Clos du Midi.

Tout propriétaire peut également en 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.

ARTICLE 23 : MODIFICATION DU PRESENT 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 Foncière Urbaine Libre du Clos du Midi, suivant ce qui est précisé dans ses statuts.

CHAPITRE VII **DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE** **LIBRE DU CLOS DU MIDI**

ARTICLE 24 : OBLIGATION D'ADHERER A L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE DU CLOS DU MIDI

Tout propriétaire d'une parcelle du groupe d'habitations fait obligatoirement partie de l'Association Foncière Urbaine Libre du Clos du Midi, Association régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et les textes subséquents.

Chaque adhésion à l'Association Foncière Urbaine Libre du Clos du Midi résultera de plein droit et sans aucune formalité spéciale, de la signature de l'acte d'acquisition de chaque parcelle dépendant du groupe d'habitation.

ARTICLE 25 : OBJET DE L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE DU CLOS DU MIDI

L'Association Foncière Urbaine Libre du Clos du Midi a pour objet :

- a) de veiller à l'application du présent cahier des charges et de statuer sur les éventuelles modifications de celles-ci,
- b) de s'approprier les éléments d'équipements communs,
- c) de gérer et d'entretenir les espaces, voies et ouvrages communs,
- d) de fixer le montant de la contribution des membres aux frais de gestion et d'entretien de ces ouvrages et de la recouvrer.

ARTICLE 26 - RESPECT DES PRESENTES

Le respect des présentes est assuré par l'association foncière urbaine. Tout propriétaire peut également en demander directement l'application à l'encontre de la personne défaillante.

ARTICLE 27 - DEFAUT D'ENTRETIEN

En cas de violation ou d'inexécution par un propriétaire des obligations d'entretien visées aux articles ci-dessus, l'association foncière urbaine pourra assurer elle-même cette obligation après une mise en demeure restée infructueuse, en mettant à la charge du propriétaire défaillant tous les frais engagés.

MENTION

Mention des présentes sera consentie partout où besoin sera.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature sur tablette numérique.

Puis le notaire, qui a recueilli l'image de la signature manuscrite, a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

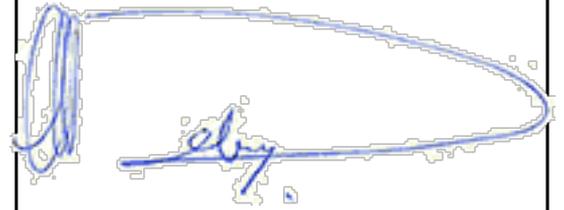
Mme MALEFANT Isabelle
représentant de l'association
dénommée ASSOCIATION
FONCIERE URBAINE LIBRE DU
CLOS DU MIDI a signé

à LES ULIS
 le 22 mars 2019



**et le notaire Me VELAZQUEZ LUIS
MIGUEL a signé**

à L'OFFICE
L'AN DEUX MILLE DIX NEUF
LE VINGT DEUX MARS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Luis Velazquez". The signature is written in a cursive style with a large, decorative flourish at the end that loops back to the start of the name.

AFUL le clos du midi - 91440 Bures sur Yvette

Site internet : <https://sites.google.com/site/leclosdumidi/>

certifié conforme


Compte-rendu de l'AG du mercredi 6 juin 2018 à 20H

SALLE POLYVALENTE DE L'ECOLE DES 4 COINS, RUE D'ARCACHON

1^{ère} partie : AG extraordinaire :

En préambule, le président de l'AFUL rappelle que les deux documents ont été votés par l'assemblée générale de 2016. Ces documents ont été visés et contrôlés par le notaire de l'AFUL. Pour leur officialisation, il faut que la grande majorité des copropriétaires donne son accord par un vote séparé pour chacun des deux documents.

65 copropriétaires sont présents ou représentés sur 86. Le quorum est donc atteint.

Président de séance : Idir Gouachi

Scrutateur de séance : Isabelle Maléfant

1. les nouveaux statuts de l'association version définitive validée par le notaire 20h15.

Une question d'un copropriétaire : il y est mentionné 86 maisons mais 87 parcelles : qu'en est-il exactement ?

Réponse du bureau : il n'y a pas de numéro 7 pour les maisons. Donc 87 lots de parcelles mais 86 lots de maisons.

Pas d'autre question, nous passons au vote.

→ *Les nouveaux statuts sont adoptés à l'unanimité : 65 pour / 0 contre / 0 abstention.*

(trois personnes arrivées ; 69 copropriétaires présents ou représentés)

2. le cahier des charges version définitive validée par le notaire: 20h30

Une question d'un copropriétaire: d'après le nouveau cahier des charges, il y a quelques éléments qui ne sont pas conformes. Doit-il tout mettre aux normes ?

Réponse du bureau : lorsqu'il devra changer par exemple sa porte de garage, il la mettra aux normes du nouveau cahier des charges.

Pas d'autre question, nous passons au vote.

→ *Le nouveau cahier des charges est adopté: 68 pour / 0 contre / 1 abstention.*

Avant de passer à l'assemblée générale annuelle, le président adjoint félicite le bureau mais surtout le président du bureau Nicolas Ferey pour tout le travail accompli dans l'élaboration de ces deux documents depuis trois ans pour l'AFUL.

2^{ème} partie : AG annuelle : 20h 45

- 1. Rapport d'activité + rappels**
- 2. Rapport financier**
- 3. Vote du quitus financier**
- 4. Vote d'une enveloppe de 6500 euros pour l'entretien des placettes**
- 5. Vote du budget prévisionnel (proposition du bureau = 100 euros fonctionnement et gros travaux = 70 euros)**
- 6. Election des membres du bureau**
- 7. Questions diverses**
- 8. Clôture de l'Assemblée Générale et un pot**

1. Rapport d'activité

a- 7 changements de copropriétaires. Bienvenue aux nouveaux !

Nous sommes mis au courant des ventes et achats par les demandes des notaires sur les comptes financiers des copropriétaires vendeurs vis-à-vis des charges pour l'AFUL. Il s'avère que les prix restent stables depuis quelques années. C'est pour cela qu'il faut garder un aspect extérieur « joli » à nos habitations et jardins + espaces verts.

L'entretien des extérieurs est à la charge de la personne qui habite le logement (tailles des haies, des arbres ou arbustes : voir le nouveau cahier des charges).

Les copropriétaires ont la charge de changer ou entretenir leurs volets, leur toiture, leur porte de garage ou d'entrée afin de garder le cachet recherché de notre résidence.

b- Changements d'ampoules

Nous sommes en train de remplacer les ampoules traditionnelles en LED de meilleure résistance et longévité. En revanche, nous testons les luminosités différentes. Il faudra voir aussi à court terme pour changer les lampadaires car souvent les ampoules claquent par court circuit provenant de la vétusté du lampadaire rouillé ou autre.

Nous rappelons qu'il est essentiel que nous puissions atteindre les ampoules : les copropriétaires qui ont des rosiers ou autres buissons piquants, sont priés de les tailler.

c- Les espaces verts

C'est toujours le gros problème de la résidence : l'entreprise ne nous satisfait pas du tout, nous avons des contacts assez « rudes » avec elle mais c'est la seule qui veuille bien travailler dans la résidence. Nous avons envoyé des demandes de devis : soit l'entreprise ne répond pas, soit elle ne donne pas suite à notre demande.

Une copropriétaire va nous proposer une entreprise et un autre copropriétaire propose un auto-entrepreneur. Nous les contacterons dès que le nouveau bureau aura statué sur les rôles de chacun.

d- BC BTP

Très bonne prestation de cette entreprise qui remplace les plaques des regards des écoulements des eaux. De plus, elle accepte de nous faire quelques menus travaux en plus (réparation des murets par exemple).

Il est rappelé aux copropriétaires qu'ils doivent de temps en temps entretenir ces évacuations d'eaux de pluie ou d'eaux usées en soulevant ces regards. L'entreprise à appeler en cas de problème d'évacuation est la SNAVEB 01.64.86.49.49.

Pour éviter l'apparition de fissures dans les murets des jardinières, il est important de ne pas planter d'arbres et de couper ceux qui ont poussé tous seuls.

e- Les poubelles

Le bureau rappelle très souvent aux copropriétaires contrevenants aux règles de bon voisinage qu'ils doivent rentrer leurs poubelles une fois vidées par le SIOM.

Les voisins de ces personnes peuvent aussi nous aider en ce sens et le leur signaler.

Lors de problème de ramassage des poubelles, vous pouvez appeler le SIOM ou mettre un message au maire sur l'application de Bures sur Yvette. Le maire réagit très rapidement sur le site. (Il est président du SIOM pour le moment)

La situation du collecteur de verres face à l'école pose un souci de sécurité pour les enfants qui passent par là tous les jours et peuvent être blessés par les morceaux de verre mais aussi de bruit pour les habitations alentours. Merci donc de ne pas déposer vos bouteilles à côté du collecteur ni de le faire le dimanche ou tôt / tard en journée.

f- Modification extérieure

Toute modification extérieure est à proposer au bureau de l'AFUL conformément au cahier des charges. Soit le bureau entérine la demande soit il inclut la demande à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale si le changement touche plusieurs copropriétaires.

g- Divers

Nous rappelons que l'entrée dans les placettes des voitures doit se faire à vitesse très réduite : non seulement beaucoup d'enfants jouent maintenant dehors sur les placettes ou y font du vélo mais aussi les placettes sont assez étroites et des voitures y sont garées.

Nous déplorons sur la rue de l'Adour le problème de grande vitesse des véhicules qui rentrent ou sortent du parking du lycée.

Nous rappelons par la même que le stationnement d'un seul véhicule par habitation est toléré sur les placettes. (Dans les premières années de la résidence, l'entrée aux véhicules y était interdite sauf pour rejoindre les garages)

Pas de vote pour le rapport d'activité.

2. Rapport financier

La trésorière de l'AFUL distribue le rapport financier de 2017 qui n'avait pas été mis dans les enveloppes avec la convocation pour l'AG.

Aucune question des copropriétaires.

3. Quitus

→ *Le quitus est voté pour les finances de 2017 : 69 pour / 0 contre / 0 abstention.*

Avant de passer au point suivant, le président adjoint félicite Mme Térésa Ferreira Lopes pour tout le travail accompli dans la tenue des comptes depuis trois ans pour l'AFUL.

4. Budget entretien des placettes

Comme nous l'avons expliqué plus haut, l'entreprise ne nous satisfait pas trop mais nous n'en trouvons pas d'autres.

Le bureau demande comme lors de l'AG 2016 du 23 mars 2017, une enveloppe de 6500 euros maximum.

→ *La demande n'a pas fait l'objet d'un vote vu que c'est la même enveloppe que pour l'année précédente.*

5. Vote du budget prévisionnel

Comme pour la précédente année, le bureau propose : 100 euros fonctionnement et 70 euros gros travaux

Le président de l'AFUL explique aux nouveaux copropriétaires la demande : la résidence n'a pas de gros travaux en vue à part les regards en fonte à changer mais les finances de l'AFUL permettent le paiement sans demander un effort supplémentaire aux copropriétaires.

Nous avons passé le budget de fonctionnement à 100 euros en 2017 car le cahier des charges et les nouveaux statuts engendrent des frais de photocopies supplémentaires. Il va en être de même lorsqu'ils seront officialisés par le notaire et que le bureau devra en faire une copie de chaque par copropriété courant 2018 / 2019.

Pas de question des copropriétaires.

→ *Le budget « fonctionnement » passe à 100 euros à l'unanimité : 69 pour / 0 contre / 0 abstention.*

→ *Le budget « gros travaux » passe à 70 euros à l'unanimité : 69 pour / 0 contre / 0 abstention.*

6. Election des membres du bureau

Comme tous les ans à l'assemblée générale, l'ensemble du bureau de l'AFUL doit démissionner. Trois des sept membres actuels ne se représentent pas. Le président de séance fait appel aux bonnes volontés. Nous faisons appel surtout à une personne qui aurait les capacités pour prendre en charge le développement du site internet de la résidence « Le clos du midi » car il est en gestation depuis quelques années!

Trois copropriétaires se portent volontaires pour rejoindre les quatre membres du bureau qui se représentent.

Anciens membres du bureau : M. Idir Gouachi, M. Jules Nicolas, Mme Véronique Gasselin, Mme Isabelle Maléfant

Nouveaux membres du bureau : M. Maurice Delobel, M. Ahmed Chergui, M. Régis Melizzi.

→ *Le nouveau bureau de 7 membres est élu à l'unanimité : 69 pour / 0 contre / 0 abstention.*

Le président de séance remercie les copropriétaires présents pour leur confiance et les nouveaux membres du bureau pour leur nouvelle implication dans l'AFUL.

Toutes les placettes sont représentées dans le bureau de l'AFUL :

M. Nicolas + Mme Gasselin : Marjolaine

M. Gouachi + M. Melizzi : Garrigue

M. Chergui : Arbousiers

M. Delobel : Farigoule

Mme Maléfant : Sarriette

7. Questions diverses

Un copropriétaire nous présente un avant projet pour construction d'une véranda sur sa terrasse en jardin au 12 placette de la Farigoule.

Des discussions naissent autour du projet qui entre dans le cahier des charges article 9.

« Afin de respecter le parti architectural de l'ensemble immobilier et des règles d'urbanisme toute modification du bâti telle que construction complémentaire de type véranda ou agrandissement de fenêtre côté jardin est subordonnée à l'approbation du projet par l'assemblée générale des copropriétaires. »

Une autorisation est donnée au copropriétaire de continuer les démarches pour l'élaboration des travaux de véranda.

→ *La motion est approuvée : 67 pour / 1 contre / 1 abstention.*

8. Fin de l'assemblée générale

M. Nicolas Férey clôt l'AG en remerciant les copropriétaires et en annonçant qu'il quittait la résidence Le Clos du Midi. L'ensemble des présents le félicite pour tout le travail accompli lors des 5 années de sa présence au bureau de l'AFUL.

Un apéritif convivial clôt la séance à 22h30.

Le président de séance : M. Idir Gouachi

La scrutatrice de séance et rédactrice du PV de l'AG : Mme Isabelle Maléfant

AFUL de la résidence du Clos du Midi
Présidente : Isabelle MALEFANT
Adresse du bureau : 11 placette de la Sarriette
91440 Bures sur Yvette
Tel : 06.64.42.36.60.
Mail : bureau-leclosdumidi-bsy@googlegroups.com
Site : <https://sites.google.com/site/leclosdumidi/>

**Compte Rendu de réunion du bureau de l'AFUL
de la résidence du Clos du Midi du 25 juin 2018**

Ordre du jour : Etablir les fonctions des membres du bureau.

Rappel : à l'AG du 6 juin 2018, se sont présentées comme membres du bureau de l'AFUL les personnes suivantes : Idir Gouachi, Isabelle Maléfant, Véronique Gasselin, Jules Nicolas, Maurice Delobel, Ahmed Chergui et Régis Melizzi.

Liste des présents : Idir Gouachi, Isabelle Maléfant, Véronique Gasselin, Jules Nicolas, Maurice Delobel, Ahmed Chergui et Régis Melizzi.

En réunion du 25 juin 2018 ont été approuvées à l'unanimité les fonctions :

Président : Isabelle Maléfant
Vice-président : Idir Gouachi
Trésorier : Véronique Gasselin
Secrétaire : Régis Melizzi
Chargé de travaux : Jules Nicolas et Maurice Delobel
Responsable développement du site : Ahmed Chergui

Présidente de l'AFUL de la résidence du Clos du Midi
I. Maléfant

certifié conforme

Le 25 juin 2018



Liste des annexes :

- P.-V. assemblée générale du 6 juin 2018
- Compte rendu bureau de l'AFUL du 25 juin 2018
- Plan des immeubles compris dans le périmètre de l'AFUL

Le(s) soussigné(s) déclare(nt) avoir pris connaissance de l'ensemble des annexes qui précèdent.

**Mme MALEFANT Isabelle représentant de l'association
dénommée ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE
DU CLOS DU MIDI a signé**

à LES ULIS
le 22 mars 2019

