

ASP

Association syndicale autorisée du parc de Maisons-Laffitte

13, avenue Cuvier • 78600 Maisons-Laffitte • Tél : 01 39 62 01 50 • Fax : 01 39 62 66 22
..... www.parcmaisonslaffitte.org

Statuts

de l'Association syndicale autorisée du parc de Maisons-Laffitte

Ordonnance n° 2004-632 (Journal officiel du 2 juillet 2004)

Décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de cette ordonnance (Journal officiel du 5 mai 2006)*

Statuts approuvés par arrêté préfectoral n° 122/DRCL/2008 du 20 mars 2008

TITRE I – Constitution de l'Association

Article 1^{er} – Bases légales

L'Association syndicale, telle qu'elle est définie par les articles ci-après, est soumise à toutes les règles et conditions édictées par les lois et décrets applicables en la matière et, en outre, aux dispositions particulières spécifiées par le cahier des charges de Jacques Laffitte du 16 février 1834, par les présents statuts et par l'ordonnance 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 et son décret d'application du 3 mai 2006.

Article 2 – Objet social

1. Cette Association syndicale a pour objet la mise en valeur et la conservation de ses propriétés en particulier par l'exécution des travaux relatifs à l'entretien, l'amélioration, les embellissements de toute nature des chemins, routes, allées cavalières, places, squares, bassins, avenues, réserves boisées et autres accessoires du parc de Maisons-Laffitte dont elle est propriétaire, ainsi que tous aménagements favorisant l'agrément de tous.
2. Elle assure la gestion, la préservation, la garde et la surveillance générale de son patrimoine, et en réglemera l'utilisation selon les clauses, charges et conditions du cahier des charges du 16 février 1834 et de tous règlements édictés.
3. L'ASP sera attentive à l'application par tous les propriétaires associés des dispositions du cahier des charges de Jacques Laffitte, acte judiciaire de droit privé s'imposant à tous les propriétaires et annexé à leur titre de propriété :
En particulier : "de ne pouvoir former ou laisser former ... aucun établissement insalubre, des usines, des manufactures, des exploitations, ni commerce, ni industrie, ni en un mot exercer un état quelconque pouvant nuire, soit par le bruit soit par l'odeur", conformément à l'article 6 du cahier des charges.
En cas de manquements préjudiciables à son environnement, l'ASP pourra faire valoir ses droits par toutes voies légales devant les tribunaux compétents.

Article 3 – Périmètre et membres

1. Demeurent réunis en Association syndicale autorisée les titulaires de droits immobiliers, situés à Maisons-Laffitte (Yvelines), dans le périmètre tracé au plan annexé à la délibération du 3 mars 1968 dont les droits et la consistance de la propriété figurent au rôle des redevances ainsi qu'aux états nominatifs de copropriétaires établis par les syndicats de copropriétés. Une liste comportant les adresses des propriétés concernées ainsi que leurs références cadastrales est annexée aux présents statuts et peut être consultée à l'ASP. Le plan périmétral est également annexé aux présents statuts. Sont exceptés les titulaires de droits immobiliers portant sur les biens propres de l'Association.

2. La consistance actuelle du patrimoine de l'Association syndicale (chemins, routes, allées cavalières, places, squares, bassins, avenues, réserves boisées, tous immeubles, etc.) figure au plan périmétral ci-dessus désigné.
3. Tous ayants droit de ces titulaires seront substitués à ces derniers dans l'Association, par le seul fait de l'acquisition de droits de propriétés situées dans le périmètre de l'Association.
4. Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre de l'ASP, avis de la mutation doit être donné à l'ASP qui peut faire opposition pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le propriétaire d'un bien inclus dans le périmètre de l'ASP doit en cas de transfert de propriété informer le futur propriétaire de cette inclusion et des clauses, charges et conditions découlant du cahier des charges de 1834 annexé au titre de propriété.

Article 4 – Dénomination

La dénomination de l'Association demeure :

« ASSOCIATION SYNDICALE DU PARC DE MAISONS-LAFFITTE ou ASP »

Article 5 – Durée et modalité de dissolution

La durée de la présente Association est illimitée. Elle peut être dissoute dans les conditions prévues à l'article 40 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004.

Article 6 – Siège

1. Le siège de l'Association est fixé à Maisons-Laffitte, 13 avenue Cuvier.
2. Il peut être transféré en tout autre lieu situé à l'intérieur du périmètre de l'Association par décision du Syndicat.

TITRE II – Assemblée

Article 7 – Principes

1. L'assemblée des propriétaires représente l'universalité des associés.
2. Ses décisions prises dans la limite de l'objet social sont obligatoires pour tous, même absents ou dissidents.

Article 8 – Composition

1. Sont membres de l'assemblée et peuvent voter tous ceux qui sont soumis au paiement de la redevance et qui sont titulaires d'au moins dix voix. La liste de ces membres est établie et publiée conformément aux règlements en vigueur.

* Ces textes (ordonnance et décret) peuvent être consultés à l'ASP.

2. Les modifications apportées à la répartition des voix en conséquence des variations des bases de redevances seront prises en considération pour le calcul des voix conformément à l'article 9 des présents statuts.
3. En cas d'indivision, les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter par l'un d'eux. Chaque copropriétaire au sens de la loi du 10 juillet 1965 participe à l'assemblée s'il dispose du nombre minimal de voix.
4. Le nu propriétaire et le propriétaire de biens loués à bail emphytéotique ou à la construction prennent part aux assemblées qui ont pour objet une modification statutaire.

L'usufruitier et les locataires des biens loués à bail emphytéotique ou à la construction, prennent part aux autres assemblées.

Article 9 – Répartition des voix

1. Le nombre des voix de l'Association est de deux cent mille (200.000).
2. La première moitié de ces voix, soit cent mille (100.000) est répartie entre les associés proportionnellement au revenu foncier bâti servant de base à la première partie de la redevance (article 31).
3. La seconde moitié de ces voix, soit cent mille (100.000) est répartie entre les associés proportionnellement aux surfaces servant de base à la deuxième partie de la redevance (article 31).
4. Seuls seront pris en considération les nombres entiers de voix résultant pour chaque membre de l'Association de l'addition de celles qui leur sont attribuées aux termes des alinéas 2 et 3.

Article 10 – Minimum de voix

Les propriétaires qui ne disposent pas de voix en quantité suffisante pourront se grouper pour désigner un mandataire ainsi titulaire d'un nombre de voix lui permettant d'entrer à l'assemblée.

Article 11 – Mandataires

Un membre de l'assemblée peut se faire représenter par toute personne de son choix.

Article 12 – Maximum de voix

En aucun cas, un membre de l'assemblée ne peut, soit par lui-même, soit comme mandataire, soit à ces deux titres, cumulativement exprimer plus de dix mille (10.000) voix.

Article 13 – Convocations

1. L'assemblée des propriétaires se réunit annuellement en assemblée ordinaire avant le 30 juin.
Les convocations sont adressées par le Président-directeur du Syndicat quinze jours au moins avant la réunion et contiennent indication du jour, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de la séance.
2. Le Président-directeur du Syndicat est tenu de la convoquer extraordinairement lorsque le Syndicat le décide à la majorité, ou sur la demande de la majorité des membres de l'Association, ou sur demande du Préfet dans les cas prévus à l'article 20 de l'ordonnance du 1er juillet 2004.
3. À défaut par le Président-directeur du Syndicat d'avoir procédé aux convocations, le Préfet y pourvoit d'office en ses lieu et place.
4. Les mandats de représentation doivent parvenir au Syndicat au moins cinq jours avant la réunion pour permettre l'établissement des bulletins de vote.

Article 14 – Bureau

L'assemblée des propriétaires est présidée par le Président-directeur ou, à son défaut, par le Vice-président adjoint, assisté du Conseil syndical ; elle nomme trois secrétaires.

Article 15 – Quorum

1. L'assemblée des propriétaires est valablement constituée quand le nombre de voix représentées est au moins égal à la moitié plus une des voix de l'Associa-

tion, quand bien même elles ne peuvent s'exprimer en application de l'article 12.

2. Lorsque cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est faite à quinze jours d'intervalle au plus. Toutefois cette seconde assemblée peut avoir lieu le jour même lorsque les propriétaires en sont avertis dans la lettre qui vaut convocation pour les deux réunions. L'assemblée délibère alors valablement quel que soit le nombre de voix représentées.

Article 16 – Majorité

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des suffrages exprimés. En cas de partage égal, la voix du Président est prépondérante. Toutefois, lorsqu'il s'agit de procéder à une élection de syndic(s), la majorité relative est suffisante au deuxième tour de scrutin.

Article 17 – Ordre du jour

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points inscrits à l'ordre du jour sur la convocation.

Article 18 – Bulletins de vote

Les votes ont lieu à bulletin secret. Ils sont émis au moyen de bulletins établis par l'Association et comportant le nombre de voix du votant.

Article 19 – Attributions

1. L'assemblée des propriétaires nomme les syndics et les syndics suppléants dans les conditions ci-après précisées.
2. Elle délibère sur :
 - a. les emprunts qui, soit eux-mêmes, soit réunis aux emprunts non remboursés, excèdent les recettes de redevances de l'année précédente.
 - b. les propositions de modifications des statuts.
 - c. les aliénations immobilières et baux de plus de neuf ans frappant les propriétés de l'Association qui ne sont pas soumises aux servitudes perpétuelles imposées par le cahier des charges, de nature à affecter profondément la consistance du patrimoine de l'Association.
 - d. toute question qui lui est soumise en application d'une loi ou d'un règlement, ou sur proposition du Syndicat.
3. Elle se prononce sur la gestion et les comptes du Syndicat qui doit lui faire rapport des opérations accomplies et de la situation financière lors de l'assemblée des propriétaires.

TITRE III – Syndicat ou Conseil syndical

Article 20 – Composition

Le Syndicat, dit aussi « Conseil syndical », se compose :

- a. de douze syndics élus pour six ans par l'assemblée des propriétaires, parmi ses membres personnes physiques ayant voix délibérative et résidant dans le périmètre de l'Association.

Ils sont renouvelables par tiers tous les deux ans et rééligibles.

Le représentant d'une société ou d'une autre personne morale, membre de l'ASP, peut être syndic à condition :

- de résider dans le périmètre de l'Association.
- d'être dûment mandaté par la société ou l'autre personne morale. La cessation de ce mandat entraîne la cessation de ses fonctions de syndic.

Le nombre de syndics élus à titre de représentants d'une société ou d'une autre personne morale ne pourra pas excéder deux.

- b. des personnes qui pourraient être désignées conformément à l'article 23 du décret 2006-504 du 3 mai 2006.

Article 21 – Les syndics

1. Les fonctions de syndic ne comportent aucune rémunération.
2. Toute convention intervenant entre l'Association et l'un des syndics doit être soumise à l'autorisation préalable du Syndicat. Il en est de même des conven-

- tions avec l'Association auxquelles un syndic est indirectement intéressé ou dans lesquelles il traite avec l'Association par personne interposée.
3. Sont également soumises à autorisation préalable les conventions de l'Association avec une personne morale dont le syndic est administrateur ou directeur.
 4. Le syndic intéressé est tenu d'informer le Syndicat des conventions visées aux alinéas 2 et 3 dès qu'il en a connaissance. Il ne peut prendre part à la délibération sur l'autorisation de la convention.
 5. Le rapport fait sur les comptes et la gestion du Syndicat lors de l'assemblée des propriétaires analyse les décisions du Syndicat qui ont statué sur les autorisations ci-dessus prévues.

Article 22 – Organisation des élections

1. L'élection des syndics visés à l'alinéa « a » de l'article 20 a lieu au scrutin de liste sans panachage.
2. Les listes de candidats syndics comportent en outre une liste des deux syndics suppléants.
3. Est inéligible toute personne qui ne pourrait exercer les fonctions d'administrateur d'une société commerciale.
4. Lors du renouvellement par tiers du Conseil syndical, l'ASP fait connaître 60 jours avant l'assemblée des propriétaires, par avis adressé individuellement aux associés, la date de l'assemblée des propriétaires et l'ouverture du dépôt des candidatures.

Chaque liste comporte obligatoirement les nom, qualité ou profession, adresse et signature des candidats ainsi que leur programme et leur déclaration. Les candidatures doivent être conformes aux statuts de l'ASP.

La date limite du dépôt des listes est fixée à 45 jours avant l'assemblée des propriétaires.

L'ASP en assure l'impression et la diffusion à ses membres 30 jours avant l'assemblée des propriétaires simultanément avec la convocation officielle et le pouvoir individuel numéroté et comportant le nombre de voix dont dispose l'électeur. Le délai ultime de réception des pouvoirs est fixé à 5 jours avant l'assemblée des propriétaires.

En cas de perte de ce pouvoir, le secrétariat de l'ASP est seul habilité à délivrer un duplicata, à la demande du titulaire.

Les pouvoirs en blanc seront attribués au Conseil syndical et considérés comme favorables à l'adoption des résolutions présentées par celui-ci.

Article 23 – Convocations et réunions

1. Le Syndicat fixera le lieu de ses réunions.
2. Il sera convoqué et présidé par le Président-directeur ou, en son absence, par le Vice-président adjoint et, en cas d'empêchement, il sera présidé par tout autre membre nommé par les syndics présents.
3. Il devra, en outre, se réunir toutes les fois que le tiers de ses membres le demandera, ou qu'il en sera requis directement par le Préfet.

Article 24 – Remplacement

1. Tout syndic élu qui, sans motif légitime, aura manqué à trois réunions consécutives, peut être déclaré démissionnaire.
2. Les syndics démissionnaires, décédés, ou ayant cessé de satisfaire aux conditions d'éligibilité qu'ils remplissaient lors de leur nomination, sont provisoirement remplacés par les syndics suppléants dans l'ordre du tableau. Ils sont définitivement remplacés à la prochaine élection. Les fonctions du syndic ainsi élu ne durent que le temps pendant lequel le membre remplacé serait lui-même resté en fonction.

Article 25 – Attributions

1. Le Syndicat règle par ses délibérations les affaires de l'Association.
Il est chargé notamment de :
 - a. délibérer sur les projets de travaux et leur exécution,

- b. voter le budget annuel, le budget supplémentaire et les décisions modificatives,
 - c. édicter tous règlements intérieurs de l'Association,
 - d. approuver les marchés et veiller à ce que toutes les conditions en soient accomplies,
 - e. définir les bases de répartition des redevances à imposer aux membres de l'Association,
 - f. délibérer sur les emprunts nécessaires à l'Association,
 - g. transiger, acquiescer, se désister, donner mainlevée, le tout avec ou sans paiement,
 - h. conclure, notamment avec la commune de Maisons-Laffitte, toutes conventions ayant pour objet la satisfaction d'un intérêt général, et spécialement la mise en état de la voirie du Parc,
 - i. contrôler et vérifier le compte administratif et le compte de gestion présentés annuellement par le Président-directeur et par le Receveur de l'Association,
 - j. autoriser toutes actions en demande devant les tribunaux judiciaires ou administratifs,
 - k. délibérer sur toute proposition à soumettre à l'assemblée des propriétaires.
2. Les délibérations du Syndicat sont définitives et exécutoires par elles-mêmes, sauf celles portant sur les objets pour lesquels l'approbation de l'assemblée des propriétaires ou de l'administration est exigée conformément à l'article 40 du décret 2006-504 du 3 mai 2006.
 3. Le texte des délibérations de l'assemblée des propriétaires et du Syndicat est valablement établi à l'égard des tiers par une copie certifiée conforme par le Président-directeur ou, à défaut, par deux autres syndics.

Article 26 – Délibérations

1. Les délibérations du Syndicat sont prises à la majorité des voix des membres présents et représentés.
2. Elles sont valables lorsque, tous les membres ayant été convoqués par lettre à domicile élu, plus de la moitié sont présents.
3. Un syndic absent peut se faire représenter lors des votes du Syndicat par un autre syndic qui pourra représenter deux de ses collègues. Le pouvoir n'est valable que pour une séance.
4. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.
5. Lorsque après deux convocations faites à cinq jours d'intervalle et dûment constatées sur le registre des délibérations, les syndics ne se sont pas réunis en nombre suffisant, la délibération prise après la seconde convocation est valable quel que soit le nombre des membres présents.
6. Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre coté et paraphé par le Président-directeur. Elles sont signées par tous les membres présents à la séance.
7. Tous les membres de l'Association ont droit de prendre communication du registre des délibérations.

TITRE IV – Président-directeur et bureau

Article 27 – Nomination

1. Au cours de la première réunion, présidée par le doyen d'âge, qui suit immédiatement chacun de ses renouvellements partiels, le Syndicat nomme un Président-directeur, un ou deux Vice-président-directeur-adjoint, un secrétaire général et un trésorier. Il nomme, en outre, deux syndics qui, avec les précédents, constituent le bureau.
2. Le bureau est chargé de préparer les décisions à soumettre au Syndicat et d'en contrôler l'exécution.

Article 28 – Attributions du Président-directeur

1. Le Président-directeur convoque et préside les réunions de l'assemblée des propriétaires et du Syndicat.
2. Il représente l'Association en justice, vis-à-vis des tiers, dans tous les actes intéressant la personnalité civile de l'Association.

3. Il fait exécuter les décisions du Syndicat et exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'Association et sur les travaux.
4. Il recrute, gère et affecte le personnel ; il en fixe les conditions de rémunération.
5. Il est le chef des services de l'Association et son représentant légal. Il en est l'ordonnateur.
6. Il élabore ou fait élaborer un rapport sur l'activité de l'Association et sa situation financière.
7. Il est la personne responsable des marchés passés au nom de l'Association.
8. Il peut déléguer certaines de ses attributions à un directeur nommé par lui et placé sous son autorité avec l'accord du Conseil syndical.
9. Les rôles de recouvrement des redevances sont préparés et rendus exécutoires par le Président.

Article 29 – Révocation

1. Le Président-directeur et le Vice-président-directeur-adjoint, ainsi que les autres membres du bureau, sont révocables à tout moment par décision du Syndicat, prise à la majorité des membres de celui-ci.
2. Ils conservent leurs fonctions administratives jusqu'à l'installation de leurs successeurs.

Article 30 – Personnels

Les personnels de l'ASP sont des agents contractuels de droit public. L'ASP peut faire appel à des agents de droit privé avec lesquels elle conclut des contrats à durée déterminée et indéterminée.

L'ensemble des personnels de l'Association est régi par le "Statut des personnels de l'ASP" document approuvé par l'autorité de tutelle dit « règlement intérieur des personnels ».

Les agents de droit privé sont régis par le Code du travail.

TITRE V – Ressources et budget

Article 31 – Ressources

1. Il sera pourvu à la dépense, notamment :
 - a. au moyen de toutes recettes que pourrait faire l'Association pour location, concession de droits, facilités de circulation.
 - b. par la perception de toutes subventions, de tous legs, de toutes donations ou fonds de concours.
 - c. par des redevances réparties entre tous les associés, proportionnellement :
 - pour les trois quarts, au revenu foncier des immeubles, taxés ou non, tel qu'il est calculé pour l'établissement de l'impôt foncier, ou à toute autre base d'imposition qui y serait substituée.
 - à la surface des propriétés pour le quart de surplus.
2. En cas de copropriété et à défaut d'établissement des bases d'imposition directement au nom des copropriétaires, les redevances seront réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs droits dans la propriété du sol. Le mode de calcul de la redevance défini ci-dessus tient compte de la mise en valeur indirecte des propriétés des associés par la gestion du patrimoine de l'ASP, ainsi qu'il en a toujours été depuis la création de l'Association (Loi de 1865 et statuts successifs).
3. La redevance annuelle afférente à une propriété est due par l'associé, qui en est propriétaire au 1er janvier de l'année correspondant au rôle émis. Les redevances sont recouvrées par le Trésor Public, dans les formes prescrites pour les contributions directes.

4. Dans le cas où, pour une propriété, les éléments de calcul des voix et des redevances ne seraient pas fixés, le Syndicat pourra déterminer ces éléments par comparaison avec les propriétés similaires.
5. Pour toutes les dépenses relatives à l'exécution financière des jugements et transactions, des redevances syndicales spéciales sont établies dans les deux mois à compter de la date de notification du jugement à l'ASP ou de la date de la conclusion de la transaction et réparties dans les conditions de calcul de la redevance, conformément aux dispositions de l'article 52 du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006.

Article 32 – Budget

1. Avant le 1er janvier de chaque année, le Président-directeur rédige un projet de budget qui est déposé pendant quinze jours à l'ASP.
2. Ce dépôt est annoncé par affichage à la mairie ou publication et les membres de l'Association sont admis à présenter leurs observations au Président-directeur.
3. Le projet de budget accompagné d'un rapport explicatif du Président-directeur et, le cas échéant des observations des intéressés, est ensuite voté par le Syndicat et transmis à la Préfecture.

Article 33 – Marchés publics

Les marchés sont passés selon les dispositions de l'article 44 du décret :

- Les commissions d'appels d'offres sont présidées par le Président de l'ASP avec voix prépondérante.
- Le maire désigne un représentant de la municipalité avec voix consultative pour participer aux délibérations des commissions d'appels d'offres de marchés bénéficiant d'une subvention municipale.
- La commission d'appels d'offres est composée des membres de la commission de travaux concernée (au moins trois) ainsi que de deux suppléants désignés en conseil syndical.
- Le Président et la commission d'appels d'offres peuvent faire appel à des intervenants extérieurs avec voix consultative.
- La commission est convoquée par lettre comportant le jour, date, heure et lieu de la réunion.
- Les modalités de fonctionnement de la commission devront être conformes aux dispositions du Code des Marchés Publics en vigueur aux dates d'appel d'offres.

TITRE VI – Dispositions diverses

Article 34 – Élection de domicile

Les associés sont de pleins droits domiciliés dans l'immeuble au titre duquel ils font partie de la présente Association. Cette élection de domicile est attributive de juridiction.

Article 35 – Publications

1. Un extrait des présents statuts approuvé par l'assemblée des propriétaires sera publié dans le journal d'annonces légales de l'arrondissement de Saint-Germain-en-Laye, et transmis à Monsieur le Préfet des Yvelines pour édicton d'un arrêté préfectoral d'approbation, lequel sera inséré au recueil des actes administratifs de la Préfecture des Yvelines.
2. Un exemplaire de ces nouveaux statuts sera notifié, individuellement, à chaque membre de l'établissement public, après approbation de ces derniers par arrêté préfectoral.

Vu pour demeurer annexé à l'arrêté préfectoral d'approbation en date de ce jour.

VERSAILLES Le 20 MAR. 2008

Le Préfet des Yvelines

Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général

Philippe VIGNES

EXTRAITS DU CAHIER DES CHARGES du domaine de Maisons-Laffitte

16 février 1834

Ce cahier des charges constitue encore aujourd'hui une obligation juridique pour les propriétaires dans le Parc.

Charges, clauses et conditions

Chaque vente sera faite sous les charges, clauses et conditions ci-après exprimées, que chacun des acquéreurs sera obligé d'exécuter et accomplir, en tout leur contenu.

1. de prendre chaque portion de terrain vendue, dans l'état où elle se trouve le jour de la vente ;
2. de payer à partir de l'époque qui sera fixée par le contrat notarié, les impositions foncières et autres de toutes natures dont chaque portion de terrain pourra se trouver grevée ;
3. de supporter les servitudes passives auxquelles l'objet vendu pourra être assujéti, parceque l'acquéreur profitera de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre Monsieur Laffitte, sans néanmoins que la présente clause puisse attribuer à qui que ce soit plus de droits, que ceux résultants de titres réguliers et non prescrits ;
4. de ne pouvoir se clore, sur la partie bordant les avenues, boulevards, places et carrefours, que par des haies, charmilles, sauts de loup ou murs à hauteur d'appui avec grille, derrière lesquels ils pourront placer des persiennes et volets ; quant aux autres parties de côté et à l'extrémité de chaque portion de terrain vendue, les acquéreurs auront la faculté, soit de les clore de la manière qu'ils jugeront convenable, sans pouvoir, en cas de clôture, demander le droit de tour d'échelle, ni exiger la participation du propriétaire voisin pour contribuer aux frais de clôture ;
5. de faire élever sur chaque portion de terrain vendue, une maison d'habitation dont les constructions devront être terminées dans le cours d'une année à partir du jour de contrat de vente, d'y consacrer une somme de deux mille francs au moins.

La maison et ses dépendances ne pourront être construites à une distance moindre de 6 mètres 49 centimètres (ou 20 pieds) de la ligne de clôture donnant sur les avenues, boulevard et places.

Faute par les acquéreurs de faire exécuter ces constructions dans le courant de l'année du contrat de vente, comme on vient de l'expliquer, ils perdront tous droits de propriété à l'objet à eux vendu et la vente à eux consentie sera en conséquence considérée comme nulle et non avenue, si bon semble à Monsieur Laffitte, qui pourra en faire prononcer la résolution, après une simple mise en demeure restée infructueuse pendant un mois ; et, en cas de résolution, la somme ou les sommes payées appartiendront à titre d'indemnité et de dommages et intérêts à Monsieur Laffitte qui aura en outre le droit d'exiger des acquéreurs dépossédés, le remboursement de tous les frais et faux frais qu'il aura été dans la nécessité de faire pour parvenir à cette résolution de vente.

6. de ne pouvoir former ou laisser former par des locataires, soit du terrain vendu, soit des constructions à y élever, aucun établissement insalubre, des usines, des manufactures, des exploitations, ni commerce, ni industrie, ni en un mot exercer un état quelconque pouvant nuire, soit par le bruit, soit par l'odeur.

7. de ne pouvoir abattre ni vendre tout ou partie du bois se trouvant sur chaque objet vendu, avant d'avoir préalablement versé entre les mains du vendeur la valeur de ces bois, indépendamment de ce qui aurait été alors payé, soit comptant, soit depuis la passation du contrat, la somme ainsi versée sera affectée au paiement des premières annuités dont on parlera ci-après.

8. de ne pouvoir établir, au profit des architectes, entrepreneurs, fournisseurs ou ouvriers quelconque qu'ils emploieront, pour édifier les constructions qu'ils doivent faire sur les terrains vendus, aucun privilège pouvant nuire au privilège de vendeur, appartenant à Monsieur Laffitte, ce privilège devant frapper tant sur les constructions que sur le terrain, ainsi qu'il sera expliqué plus au long ci-après.

Dans le cas où il viendrait à s'établir des bouchers ou charcutiers, ils ne pourront, sous aucun prétexte, abattre, tuer ni saigner dans la propriété à eux vendues.

Charges devant être supportées par Monsieur Laffitte

Les boulevards, avenues, places, étant destinées à l'agrément ne pourront, sous aucun prétexte, être pavés ni ferrés. Monsieur Laffitte s'oblige à les tenir en bon état c'est-à-dire à combler les trous et ornières, cette charge n'étant pas personnelle à Monsieur Laffitte, mais inhérente à la propriété de Maisons.

Monsieur Laffitte s'oblige à établir au moins deux bassins d'agrément dans les parties du Parc où il jugera convenable ; on ne pourra y laver ni y puiser de l'eau.

Servitudes créées au profit de chaque portion de terrain vendue

Les acquéreurs, leurs ayants-droit et leurs héritiers et successeurs, à quelque titre que ce soit, auront droit à perpétuité, à partir du jour de leur contrat d'acquisition ;

1. d'entrer dans le parc de Maisons, indépendamment des autres entrées, par le pont qui sera établi sur le saut de loup, mais par cette issue, ils ne pourront entrer qu'à pied, à cheval ou en voiture de maître suspendue ;
2. à la jouissance commune, pour la promenade seulement, des boulevards, avenues et places et la partie du parc de Maisons à ce destinée, le tout d'une étendue de quatre cents arpents au moins ; ils pourront circuler dans lesdits lieux à pied, à cheval ou en voiture, sans pouvoir commettre aucune dégradation.

Lesdits boulevards, avenues et places, seront marqués sur le plan général dont il est parlé en tête des présentes par une teinte jaune et par des noms spéciaux.

Et la partie du Parc destinée à la promenade des acquéreurs et de leurs ayants-droit par une teinte verte et par une série de numéros en chiffres romains, depuis I jusqu'à CXV.

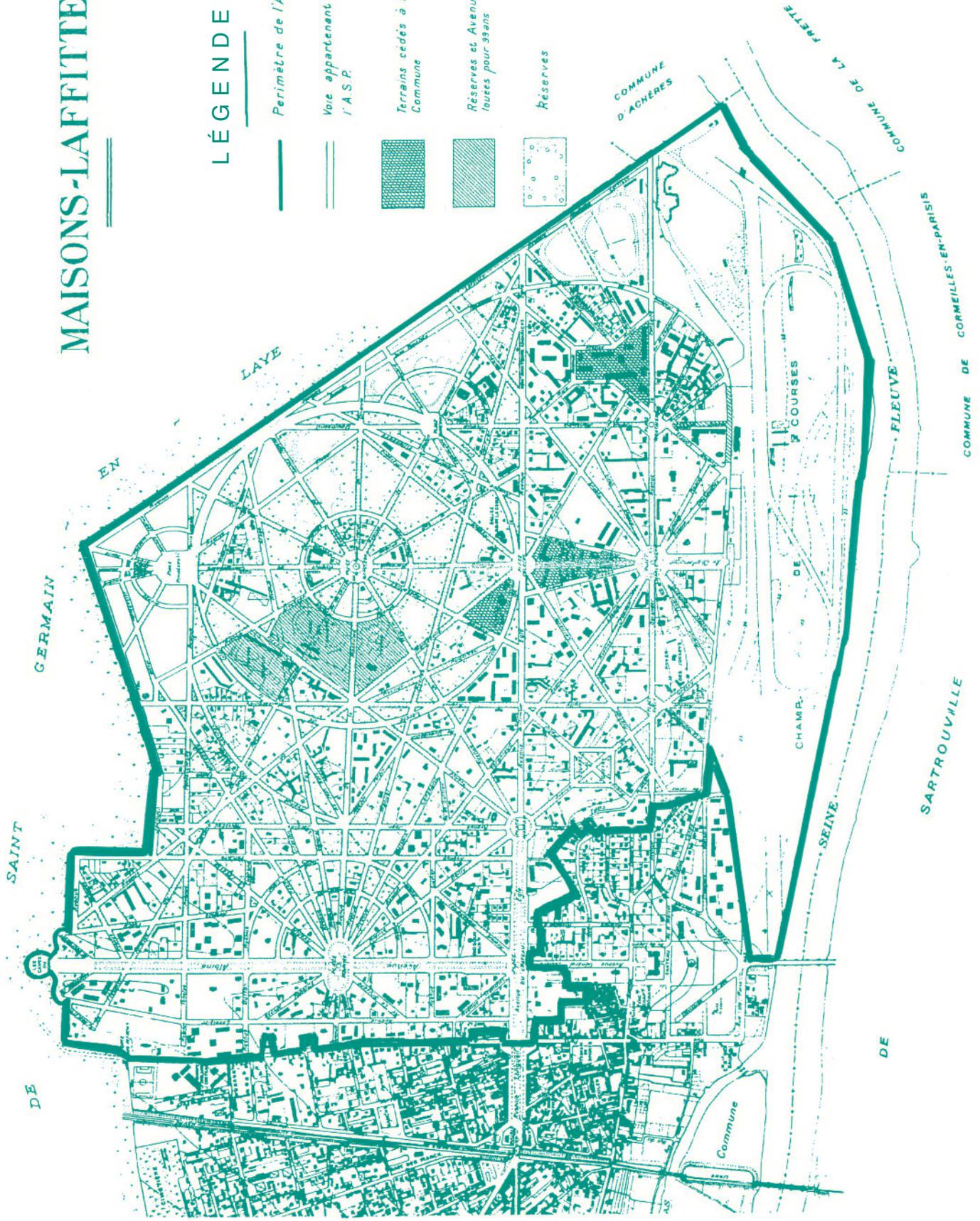
Le droit qui vient d'être conféré aux acquéreurs sera, à partir du jour de chaque contrat de vente, une servitude dont lesdits boulevards, avenues et places et la partie du Parc dont il est ci-dessus parlé demeureront grevés à perpétuité, au profit de chaque portion de terrain vendue.

Par suite, Monsieur Laffitte renonce à toujours, pour lui et ses ayants-cause, à pouvoir changer la nature du parc ainsi réservé, à la défricher, et à y faire aucune coupe extraordinaire, une fois le parc anglais dessiné, en conformité du plan général dont il a été ci-dessus parlé. Cependant, Monsieur Laffitte se réserve la faculté de faire ou laisser faire, pour l'agrément général de la partie réservée, des établissements disséminés, tels que bains, salles de danses, laiteries et autres, sur une étendue qui ne pourra dépasser trente arpents.

Les clauses et conditions qui précèdent, à la charge, soit des acquéreurs, soit des vendeurs, seront toutes de rigueur, aucune d'elles ne pourra être réputée comminatoire.

PLAN PÉRIMÉTRAL - 18 DÉCEMBRE 1968

MAISONS-LAFFITTE



LÉGENDE

Perimètre de l'A.S.P.

Voie appartenant à l'A.S.P.

Terrains cédés à la Commune

Réserves et Avenues louées pour 99 ans

Réserves

DE SAINT GERMAIN LAYE

DE

SARTROUVILLE

COMMUNE DE CORMEILLES-EN-PARISIS

COMMUNE D'ACHÈRES

COMMUNE DE LA FRETTE

CHAMP DE COURSES

SEINE

FLEUVE

Commune