



# **ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LES HAMEAUX DU CHAMP TORTU**

## **CAHIER DES CHARGES**

### **PREAMBULE**

Le présent Cahier des Charges est un contrat de droit privé liant l'ensemble des propriétaires de la Résidence Les Hameaux du Champ Tortu. Il s'impose à chacun des propriétaires dans la mesure où, du fait de son acquisition d'un lot dans cette Résidence, chaque propriétaire devient membre d'office de « l'Association Syndicale de Propriétaires de la Résidence les Hameaux du Champ Tortu », dénommée dans la suite du présent Cahier des Charges par « l'Association » (ASPRHCT).

Actuellement, le document d'urbanisme communal opposable est le Plan Local d'Urbanisme d'Emerainville (PLU), adopté définitivement le 12/11/2012. Le présent Cahier des Charges ne peut en aucun cas contredire le document d'urbanisme communal, ni ceux qui s'y substitueront, mais il peut cependant être plus contraignant.

Aussi, et afin de ne pas être répétitif avec les STATUTS de « l'Association », ne seront abordés dans le présent Cahier des Charges que les points particuliers qui ne font l'objet d'aucune mention dans le "REGLEMENT" du PLU ou qui nécessitent des précisions ou un cadre précis afin de permettre une évolution coordonnée de la Résidence.

Le présent Cahier des Charges et toutes modifications ultérieures qui pourraient intervenir, doit figurer dans chacun des actes de vente.

Le présent Cahier des Charges a fait l'objet d'une approbation par le Comité Syndical le 17/12/2025 et a été approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 05/02/2026 Il annule et remplace le Cahier des Charges précédent approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12/01/2023.

### ***ARTICLE 1 - OBJET***

Le présent Cahier des Charges fixe les servitudes réciproques établies au profit et à la charge des différentes parcelles de l'ensemble immobilier de la Résidence Les Hameaux du Champ Tortu, ainsi que les règles d'intérêt général imposées à cet ensemble situé sur le territoire de la commune d'Emerainville (Seine et Marne).

Il détermine également les règles et les modalités d'utilisation des ouvrages à usage commun appartenant à « l'Association » qui est conforme aux statuts des Associations Syndicales Libres (ASL) régies par l'Ordonnance N° 2004-632 du 01/07/2004.

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

### ***ARTICLE 2 - DESIGNATION DE LA PROPRIETE.***

La Résidence des Hameaux du Champ Tortu est composée de 204 parcelles privatives, cadastrées de AK002 à AK205 et de 4 parcelles indivises cadastrées AK228, AK229, AK230 et AK231 ainsi que d'une parcelle cadastrée AM229, pour une contenance totale de 108 851m<sup>2</sup>.

### ***ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIETE***

L'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP) a vendu un terrain, cadastré AK n° 01 d'une contenance de 116.204 m<sup>2</sup>, à la Société Immobilière du District Parisien (SIDP) suivant acte du 11/07/1972 reçu par l'Office Notarial FOUAN et BACHELEZ, Notaires associés, 3 rue Turbigo 75001 PARIS.

Le permis de construire a été délivré à la SIDP par le Maire d'Emerainville le 15/12/1971 sous le numéro 77.1.92.340.

Au terme d'un procès-verbal de division parcellaire en date du 30/03/1973, publié au bureau des hypothèques de MEAUX le 02/04/1973, volume 3992, N°10, l'ensemble immobilier réalisé par la SIDP, cadastré AK206, a été divisé en 205 unités foncières, dont 204 correspondent aux parties privatives et la 205<sup>e</sup> au sol des voiries et parties communes du dit ensemble.

Par acte du 30/01/1978, la SIDP a abandonné la parcelle cadastrée AK206 aux 204 propriétaires.

Le Procès-Verbal du cadastre en date du 20/12/2019 entérine la division cadastrale AK206 en AK228, AK229, AK230, AK231 et AK232, cette dernière ayant été transférée dans le Domaine Communal par délibération du Conseil Municipal 77/135/169 du 04/06/2019.



Les membres de « L'Association » sont donc propriétaires indivis des parcelles AK228, AK229, AK230 & AK231 qui constituent les voiries et espaces communs de la résidence.

L'Etablissement Public d'Aménagement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée (EPAMARNE), propriétaire d'un délaissé de parcelle à l'école de la Mare l'Embûche, a vendu à « l'Association », le 29/04/1999, un terrain de 136 m<sup>2</sup> cadastré AM229, constituant également une partie commune de la propriété, au terme d'un acte reçu par maître PELOILLE de l'Office Notarial Boisseau/Bernard/Godard, notaires à Lagny-sur-Marne (77400).

#### ***ARTICLE 4 - COMPOSITION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER***

A la suite de la division parcellaire, l'ensemble immobilier comprend les différentes parties ci-après indiquées telles qu'elles figurent sur le plan annexé aux Statuts :

- Une première partie comprenant 204 parcelles, numérotées de 1 à 204, comportant chacune une maison individuelle avec jardin,
- Une deuxième partie comprenant cinq parcelles affectées à l'usage collectif et destinées à recevoir les espaces et ouvrages communs.

Les espaces et ouvrages communs sont constitués d'une manière générale par :

- L'ensemble des voiries, le réseau de télévision, le tennis et les accessoires divers sauf la rue du Champ Tortu rétrocédée au Domaine Communal.
- Les sols non affectés à l'usage privatif : les espaces verts, les aménagements de jeux et les enclos collectifs, ainsi que tous autres ouvrages qui viendraient à être créés dans l'intérêt général et qui seraient destinés à l'usage collectif des habitants.

Depuis la vente de la dernière maison, « l'Association » assure la gestion et l'entretien des voiries et espaces communs.

#### ***ARTICLE 5 - SERVITUDE D'ECOULEMENT DES EAUX***

Une propriété en aval doit supporter les eaux de ruissellement du fonds en amont (rappel du REGLEMENT du PLU).

Aucune modification ne peut être apportée à l'écoulement de l'eau de ruissellement en toiture des bâtiments, sauf à l'évacuer par l'intermédiaire d'une canalisation enterrée raccordée au regard existant ou à créer, se déversant dans le réseau d'eau de pluie de la résidence.

#### ***ARTICLE 6 - CLOTURES.***

A l'origine, les parcelles étaient délimitées, coté jardin, par un talus de terre de 0,60m de hauteur sur lequel les acquéreurs pouvaient réaliser des plantations.

Les clôtures doivent être conformes au règlement d'urbanisme en vigueur sur la commune. Elles doivent être implantées en limite ou à l'intérieur des limites du lot concernées.

Afin de préserver l'esprit et l'harmonie de la résidence toutes les clôtures donnant sur les espaces communs doivent être végétalisées.

En façade des pavillons, les clôtures basses en dur sont autorisées sur une hauteur de 0,60m.

#### ***ARTICLE 7 - SERVITUDES DE PASSAGE ET D'ENTRETIEN***

Chaque partie de parcelle non bâtie doit souffrir, sans indemnité, les servitudes de passage, d'entretien et de réfection de toute les canalisations souterraines (eaux potable, usée et pluviale, électricité, gaz, téléphone...) 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'avéreront nécessaires.

Il est toutefois stipulé que les travaux doivent être effectués et les lieux remis en état dans les plus brefs délais.

#### ***ARTICLE 8 - SERVITUDES SPECIALES EN MATIERE D'ASSAINISSEMENT***

La conduite de refoulement aboutissant à la station provisoire a été raccordée sur le réseau d'assainissement définitif. Cette conduite passe dans l'espace commun compris entre les allées de la Souche et de la Marelle Bleue, cet espace se trouve donc grevé d'une servitude de passage.



### ***ARTICLE 9 - SERVITUDES AU PROFIT DU GROUPE SCOLAIRE***

Le groupe scolaire « La Mare l'Embuche », situé à proximité, est raccordé sur les réseaux d'assainissement, de gaz, d'électricité, d'éclairage, de télécommunications situés dans le périmètre de « l'Association »

L'accès, piétons et véhicules, à la cuisine de ce groupe scolaire se fait par la rue du Champ Tortu et l'allée des Trois Faunes Verts. Une convention entre l'Association et la personne morale de droit public propriétaire du groupe scolaire définit ces servitudes.

### ***ARTICLE 10- ESPACES VERTS***

Les espaces verts communs, aires de jeux etc... sont frappés d'une servitude non aedificandi, sauf décision prise par l'Assemblée Générale Extraordinaire de « l'Association » et sous réserve des prescriptions réglementaires.

### ***ARTICLE 11 - SERVITUDES DE DENSITE, VUES ET PROSPECTS***

Toutes les parcelles sont grevées réciproquement de toutes les servitudes nécessaires aux constructions existantes ou à leur reconstruction à l'identique, telles que servitudes de densité, vues et prospects.

### ***ARTICLE 12 – VOIRIE***

Les voies de desserte sont affectées à la circulation des piétons et des véhicules, y compris les véhicules des services publics et des concessionnaires, ainsi qu'aux véhicules d'entretien du réseau d'assainissement et d'approvisionnement du groupe scolaire.

L'accès des allées à l'intérieur des hameaux est interdit à tout véhicule d'un poids supérieur à 2,5 tonnes, sauf pour l'entretien des réseaux, les travaux d'aménagement et les déménagements.

Les voiries, et notamment la rue du Champ Tortu, devront, à la première demande, être cédées gratuitement par l'Association à la Commune d'Emerainville, ou à toute autre personne morale de droit public qu'elle se substituera.

Par délibération du conseil Municipal 77/135/169 du 04/06/2019, la rue du Champ Tortu a été transférée dans le Domaine Municipal.

### ***ARTICLE 13 - SUBDIVISION DE PARCELLE CADASTRALE***

Toute subdivision d'une emprise affectée à une maison individuelle et à son jardin est interdite, même en cas d'indivision. Les co-indivisaires ne peuvent se prévaloir de l'article 815 du Code Civil.

### ***ARTICLE 14 - LIMITATION DU NOMBRE DES CONSTRUCTIONS***

Les constructions édifiées forment un ensemble dont l'esthétique devra toujours être maintenue.

Il ne peut être édifié qu'une seule maison individuelle sur chacune des parcelles affectées à cet usage.

Il ne peut être édifié aucune construction pour élevage telle que poulailler, pigeonnier, clapier, même non fondé. Cette énumération n'est pas limitative. Toutefois, une extension du bâti actuel pourra se faire côté jardin, dans le cadre du règlement d'urbanisme communal, sous forme :

- D'une extension de la construction actuelle, donc attenante à celle-ci (véranda, auvent, bûcher, ou balcon.....)
- Ou d'une construction isolée (kiosque, abri de jardin ou similaire)

Toutefois, une construction isolée peut-être possible sur la façade, uniquement sur la parcelle privée, avec autorisation préalable et obligatoire du Comité Syndical.

### ***ARTICLE 15 - TRAVAUX DE RESTAURATION OU DE RAVALEMENT D'UN BATIMENT***

Au cas où un propriétaire serait amené à effectuer des travaux de restauration, c'est à dire sans modifications du bâti existant, sur une partie extérieure visible de la construction, il ne pourrait le faire qu'avec des matériaux similaires et de qualité équivalente à ceux qui existaient auparavant.

De la même façon, le principe de coloration existante dans la Résidence, des façades, des baies (y compris tableaux, appuis, voussures) et des toitures, devra être respecté et repris en cas de travaux ultérieurs.

Les châssis pour toit en pente (type Velux) sont autorisés.



### ***ARTICLE 16 - DESTRUCTION TOTALE ET PARTIELLE D'UN BATIMENT***

En cas de destruction totale ou partielle de l'une quelconque des maisons de l'ensemble, il ne pourra être reconstruit au même endroit qu'un bâtiment identique à l'origine, avec des matériaux similaires ou de qualité au moins équivalente.

### ***ARTICLE 17 - AUTORISATION D'OCCUPATION DE CERTAINES EMPRISES***

Les deux terrains d'environ 16 m<sup>2</sup> chacun, sur lesquels sont édifiés les postes de transformation du courant électrique ont été mis à la disposition d'Electricité de France.

En conséquence, pour l'exploitation de ces postes, tous les droits nécessaires sont attribués à Electricité de France pour établir et entretenir en amont et en aval de chaque poste toutes les canalisations de raccordement au réseau, pour faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et au locaux en cause, et pour disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

### ***ARTICLE 18 - NUMEROTAGE ET DENOMINATION DES VOIES***

Les propriétaires des maisons sont tenus de souffrir, sans indemnité, sur les constructions, l'apposition de tout signe extérieur du nom de la voie et du numéro de la propriété, selon l'usage.

### ***ARTICLE 19 - RAPPORT AVEC LES ORGANISMES CONCESSIONNAIRES***

Tout propriétaire, occupant ou usager des maisons de l'ensemble immobilier, doit faire son affaire personnelle de tout contrat à passer avec les organismes intéressés, pour l'alimentation en gaz, eau, électricité, téléphone, Internet, réseau câblé privé ...etc.

Les engagements qui pourront être pris par « l'Association » avec les organismes concessionnaires s'imposeront, pour la durée prévue dans chaque convention, du seul fait de l'acquisition ou de l'occupation à tout propriétaire, occupant ou usager.

### ***ARTICLE 20 - DESTINATION DES MAISONS***

Les constructions édifiées sur le terrain concerné par le présent Cahier des Charges ne peuvent être affectées qu'à l'habitation bourgeoise. Toutefois, l'exercice de profession libérale est admis à condition :

- Que les locaux destinés à cette activité ne couvrent pas plus de la moitié de la surface habitable du logement.
- Que l'activité exercée ne cause la moindre gêne au voisinage.

### ***ARTICLE 21 - ETABLISSEMENTS DANGEREUX, INSALUBRES ET INCOMMODES***

Il est interdit, sur toute l'étendue de l'ensemble immobilier, d'installer des établissements dangereux, insalubres et incommodes, ainsi que des établissements susceptibles de causer au voisinage une gêne quelconque par le bruit, les odeurs, les fumées, les poussières, les trépidations ou même leur aspect.

### ***ARTICLE 22 - SYSTEME DE TELEDISTRIBUTION***

Le réseau collectif de télédistribution initialement installé au sein de la résidence n'est plus entretenu ni géré par l'Association Syndicale Libre.

Chaque propriétaire demeure libre de choisir le mode de réception des services audiovisuels ou de télécommunication de son choix, sous réserve de respecter les règles d'urbanisme et de ne pas porter atteinte aux parties communes, aux équipements collectifs ou à l'esthétique général du lotissement.

L'entretien, le remplacement ou la suppression des éléments privatifs éventuellement raccordés à l'ancien réseau de télédistribution sont à la charge exclusive des propriétaires concernés.

L'Association syndicale n'assume plus aucune responsabilité quant au fonctionnement, la maintenance et le remplacement du réseau collectif de télédistribution existant, lequel est considéré comme hors service et abandonné.



### ***ARTICLE 23 - ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES JARDINS***

Les constructions doivent être tenues en excellent état de propreté et d'entretien, conformément à la réglementation communale.

Les parties non construites doivent être aménagées en jardin d'agrément par chaque propriétaire ou occupant qui devra en assurer un entretien régulier.

En cas de violation ou d'inexécution par un propriétaire des obligations d'entretien prévues à l'article 23, « l'Association », après mises en demeure restées infructueuses (courrier simple + courrier RAR), demandera en justice l'autorisation d'assurer elle-même cette obligation en mettant à la charge du propriétaire défaillant tous les frais engagés.

### ***ARTICLE 24 - INTERDICTIONS DIVERSES***

Pour assurer la bonne tenue de l'ensemble immobilier, sont interdits :

- Les fouilles, si ce n'est pour les travaux d'entretien et à condition que le terrain soit remis en état dans les plus brefs délais.
- Le séchage du linge aux fenêtres et dans les jardins donnant sur les voies.
- Les décharges et dépôts extérieurs de toute nature.
- Toute publicité par affichage, écriteaux, réclames, calicots, dispositifs lumineux, sur les murs ou sous les toitures ainsi que sur les ouvrages communs, autres que celle apposée par les entreprises durant le temps de leur intervention,
- Le vagabondage des chiens et notamment l'accès des animaux, même accompagnés et tenus en laisse, à l'intérieur des deux îlots délimités par la rue du Champ Tortu.
- Le stationnement de longue durée de tout véhicule (bateau, remorque, caravane, camping-car, vélomoteur, camions, etc.) sur les voiries et espaces verts, ainsi que les dépôts de toutes sortes (matériaux, marchandise, détritux, terre...etc.). Toutefois, lors de la construction, reconstruction ou extension des bâtiments ou s'il y a lieu d'effectuer aux bâtiments construits des réparations importantes, les entreprises chargées de ces travaux pourront faire sur ces voies des dépôts provisoires de matériaux, à condition de respecter la réglementation communale, de les rendre libres dans les moindres délais et de remettre les sols en état.

Sans être interdites, les antennes de radio, de télévision et les paraboles, côté allée ou voie de circulation, doivent être implantées de façon discrète.

### ***ARTICLE 25 - UTILISATION DES PARTIES A USAGE COLLECTIF***

L'utilisation des parties à usage collectif, gérées par « l'Association », est réservée à tous les habitants de l'ensemble immobilier et à leurs visiteurs.

### ***ARTICLE 26 - ENTRETIEN DES PARTIES A USAGE COLLECTIF***

L'entretien des parties à usage collectif et de leurs réseaux (locaux à ordures, TV, tennis, espaces de jeux...) est assuré par « l'Association ».

L'entretien des réseaux d'évacuation est assuré par les organismes concessionnaires jusqu'aux branchements individuels.

Cependant, chaque propriétaire aura accès aux parties communes des réseaux pour réparer ou faire réparer la ou les parties défectueuses de son propre réseau, à charge pour lui de remettre le terrain dans l'état où il se trouvait initialement.

### ***ARTICLE 27 - PARTIES MITOYENNES NON PRIVATIVES***

La responsabilité de l'aménagement et de l'entretien de la partie de terrain non privative, coté voirie, attenante à chaque maison est dévolue au propriétaire de ladite maison. Celui-ci supportera tous les frais résultants de cette latitude (plantation, élagage, abattage remise en l'état), y compris sur les réseaux enterrés.

La surface de la parcelle est utilisable dans sa totalité et éventuellement divisée en deux parts correspondant aux deux maisons mitoyennes à chaque parcelle. Les cas litigieux tels que parcelles de terrain des maisons en pignon feront individuellement l'objet d'un accord écrit entre le propriétaire et le Comité Syndical.

Toute implantation d'arbres, d'arbustes ou de haies devra être réalisée en accord des deux propriétaires riverains de l'espace. Tout aménagement sur les parties mitoyennes non privatives devra faire obligatoirement l'objet d'une autorisation du Comité Syndical et être réalisé en accord des deux propriétaires riverains de l'espace.

Ces aménagements devront être démontables, et en partie perméables.

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire, il peut être demandé aux propriétaires, faisant usage de cette partie non privative, de la remettre, à ses frais, dans l'état d'origine de la construction par la SIDP.



### ***ARTICLE 28 - ENLEVEMENT ET STOCKAGE DES ORDURES MENAGERES***

L'enlèvement des ordures ménagères s'effectue à partir des aires de stockage situées à l'entrée de chacun des hameaux. Ces locaux à poubelles sont la propriété de « l'Association » qui en assure l'entretien. Le mode de stockage des ordures ménagères devra être conforme aux dispositions arrêtées par la Commune ou toute personne de droit public qu'elle se substituera.

### ***ARTICLE 29 - TRANSMISSION DES OBLIGATIONS ET DES DROITS***

Préalablement à la régularisation d'un acte conventionnel réalisant le transfert de propriété, les transferts d'un droit résultant du démembrement d'un droit de propriété ou la location d'un lot de l'ensemble immobilier, le présent Cahier des Charges devra être porté à la connaissance du futur propriétaire ou titulaire de droit, cédé au locataire par le cédant ou le loueur qui lui en remettra un exemplaire. Mention expresse en sera faite dans l'acte de vente.

### ***ARTICLE 30 - MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES***

Le présent Cahier des Charges ne pourra être modifié que par une Assemblée Générale Extraordinaire conformément à l'article 13 des Statuts de « l'Association ».

### ***ARTICLE 31 - COMPETENCE ET ELECTION DE DOMICILE***

Tout litige résultant de l'application du présent Cahier des Charges sera soumis à la compétence du Tribunal de Grande Instance de MEAUX (Seine et Marne)

Ooooooooooooooooooooo