

**ENSEMBLE IMMOBILIER**  
**«LE PARC DE VILLEROY»**  
*Sis à Mennecy (Essonne)*

**REGLEMENT ET STATUTS**  
**DE**  
**L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE**  
**«LES PAQUERETTES»**

◆ ◆  
**PROJET**

**Edition février 2012**

§§§§§§§§§§§§§§§§§§

Les présents Règlement et Statuts modifiés ont été adoptés par

l'Assemblée Générale Extraordinaire

des membres de l'Association Foncière Urbaine Libre

« Les pâquerettes »

tenue le 7 février 2012.

§§§§§§§§§§§§§§§§§§

Historique des modifications

- Création AFUL les pâquerettes en novembre 1973
- Mise à jour du règlement et des statuts en avril 1998

**NOTA BENE**

Le présent document est attaché à chaque lot de l'Ensemble Immobilier

« Le parc de Villeroy ».

Il doit être conservé au même titre que l'acte de propriété.

Lors de la vente du lot, le vendeur est **impérativement** tenu de le transmettre à l'acheteur.

## Table des matières

<b>Partie 1 - REGLEMENT DEL'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE "AFUL LES PAQUERETTES"</b> .....	5
ARTICLE UN - OBJET .....	5
ARTICLE DEUX - DESIGNATION DE LA PROPRIETE.....	5
ARTICLE TROIS - ORIGINE DE PROPRIETE.....	5
ARTICLE QUATRE - ACQUISITIONS NOUVELLES .....	6
ARTICLE CINQ - CONVENTION DE Z.A.C. ....	6
ARTICLE SIX - COMPOSITION ET DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER « LE PARC DE VILLEROY - « LES PAQUERETTES ».....	6
ARTICLE SEPT - ETAT DE DIVISION PARCELLAIRE .....	8
ARTICLE HUIT - ADHESION AU REGLEMENT.....	8
ARTICLE NEUF - SERVITUDES GENERALES D'URBANISMES .....	9
ARTICLE DIX - SERVITUDES D'AFFECTATION ET D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVEES .....	14
ARTICLE ONZE - REGLES D'INTERET GENERAL D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVEES.....	15
ARTICLE DOUZE - SERVITUDES DE CLOTURE ET DE MITOYENNETE .....	16
ARTICLE TREIZE - SERVITUDES D'AFFECTATION ET D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES.....	17
ARTICLE QUATORZE – CESSION A LA COMMUNE DE MENNECY DES VOIES ET RESEAUX .....	18
ARTICLE QUINZE - DISPOSITIONS DIVERSES.....	18
ARTICLE SEIZE - COMPETENCE ET ELECTION DE DOMICILE .....	18
ARTICLE DIX SEPT - PUBLICITE FONCIERE .....	18
<b>Partie 2 - STATUTS DEL'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE "AFUL LES PAQUERETTES"</b> .....	19
ARTICLE UN - FORMATION - MEMBRES .....	19
ARTICLE DEUX - OBJET .....	19
ARTICLE TROIS - DENOMINATION - SIEGE - DUREE.....	20
ARTICLE QUATRE - COMITE SYNDICAL .....	20
ARTICLE CINQ - PRESIDENT .....	22
ARTICLE SIX - TRESORIER .....	22
ARTICLE SEPT - SECRETAIRE.....	23
ARTICLE HUIT - EMPECHEMENTS.....	23
ARTICLE NEUF - ASSEMBLEE GENERALE - CONVOCATION - QUORUM - VOIX .....	23
ARTICLE DIX - ORGANISATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE - DELIBERATION.....	24
ARTICLE ONZE - FRAIS ET CHARGES .....	25
ARTICLE DOUZE - REPARTITION DES DEPENSES.....	25
ARTICLE TREIZE - PUBLICITE - JURIDICTION - ELECTION DE DOMICILE .....	26
ARTICLE QUATORZE –DISTRACTIONS D'IMMEUBLES .....	26
ARTICLE QUINZE – MODIFICATION-DISSOLUTION .....	26
<b>ANNEXES</b> .....	27
Annexe I- PARTIES PRIVÉS : 196 maisons individuelles .....	28
Annexe II - PARTIES A USAGE COLLECTIF .....	33

# **Partie 1 - REGLEMENT DE L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE "AFUL LES PAQUERETTES"**

## **OBJET - COMPOSITION ET DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

### **ARTICLE UN - OBJET**

Le présent règlement fixe les servitudes réciproques et perpétuelles établies au profit et à la charge des lots composant l'Ensemble Immobilier « LE PARC DE VILLEROY - LES PAQUERETTES » ainsi que les règles d'intérêt général imposées à cette partie de l'Ensemble Immobilier situé sur la Commune de MENNECY (Essonne) telle qu'elle figure par ailleurs au plan périmétral et parcellaire ci-annexé (voir les annexes ci-après).

Ces servitudes réciproques et perpétuelles ainsi que ces règles d'intérêt général s'imposeront à tous les ayants droit aux lots désignés ci-après, quelle que soit la source de leur droit. L'usage et la mise en œuvre des servitudes et règles d'intérêt général établies par ledit règlement seront assurés par une Association Foncière Urbaine Libre dénommée Association Foncière Urbaine Libre (A.F.U.L.) « LES PAQUERETTES ».

### **ARTICLE DEUX - DESIGNATION DE LA PROPRIETE**

Les terrains de l'AFUL « LES PAQUERETTES » sont situés sur la commune de Mennecy cadastrés comme indiqué au plan périmétral et dans le listing des lots privés et collectifs (voir les annexes). La superficie de l'AFUL « LES PAQUERETTES » est de 17ha 44a et 45ca.

### **ARTICLE TROIS - ORIGINE DE PROPRIETE**

Le terrain a été édifié au moyen de deux acquisitions ci-après :

**1)** de Monsieur Jean-Rodolphe DARBLAY, Administrateur de Société, demeurant à PARIS (XVI<sup>e</sup>), avenue Foch, n° 28, veuf en premières noces, non remarié, de Madame Marguerite, Cécile, Albertine, Louise CARON, aux termes d'un acte reçu par la Société Civile Professionnelle Marcel BRISSE et Guy FARRANDO, le 24 Mars 1970.

*Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de Corbeil, le 23 Avril 1970, Vol. 16 648 n° 11.*

**2)** de la Commune de MENNECY, aux termes d'un acte reçu par la Société Civile Professionnelle Marcel BRISSE et Guy FARRANDO, le 13 Mai 1971.

*Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de Corbeil le 8 Juin 1971, Vol. 57 n° 14.*

## **ARTICLE QUATRE - ACQUISITIONS NOUVELLES**

Il est stipulé que toutes éventuelles acquisitions nouvelles de terrain entrant dans le cadre de l'aménagement précité seront, par extension, soumises au présent Règlement.

## **ARTICLE CINQ - CONVENTION DE Z.A.C.**

Suivant arrêté préfectoral n° 71-1813 du 20 Avril 1971, le Préfet de l'Essonne a approuvé la convention passée entre la Commune et la Société Civile Immobilière « LE PARC DE VILLEROY » pour l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée « Z.A.C. de la Ferme de la Verville », les ayants droits aux lots composant l'Ensemble Immobilier « LE PARC DE VILLEROY - LES PAQUERETTES » seront tenus au respect des dispositions résultant de ladite convention et de tous avenants à celle-ci, présents et à venir.

## **ARTICLE SIX - COMPOSITION ET DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER « LE PARC DE VILLEROY - « LES PAQUERETTES »**

L'Ensemble Immobilier comporte des parties privées et des parties à l'usage collectif de tous les habitants.

Les parties privées et les parties à l'usage collectif de tous les habitants sont définies de la manière suivante :

### **I - PARTIES PRIVEES**

#### ***Composition***

Les parties privées de l'ensemble Immobilier sont constituées par 196 parcelles sur les lesquelles seront édifiées autant de maisons individuelles.

Les numéros des lots correspondant à ces parcelles, leur nature, le type de maisons à y édifier, leur situation (rue, numéro), leur superficie, leur référence cadastrale sont listés dans l'ensemble en fin de document (voir annexe I).

Sur chacun de ces lots a été édifié une maison individuelle de l'un des six types ci-après désignés, avec jardin attenant :

#### **Type « AMBOISE I »**

a) un pavillon à usage d'habitation, neuf et entièrement achevé, de sept pièces, construit en dur et couvert de tuiles vertes, noires ou vieilles, composé de :

- au rez de chaussée : entrée, salle de séjour, salle à manger, cuisine entièrement équipée,

salle d'eau avec W-C., deux chambres avec penderies, escalier conduisant à l'étage, garage accolé avec cellier;

- à l'étage : palier avec placard, trois chambres avec penderies, salle de bains avec W-C.

b) un jardin

**Type « AMBOISE II »**

a) un pavillon à usage d'habitation, neuf et entièrement achevé, de sept pièces, construit en dur et couvert de tuiles vertes, noires ou vieilles, composé de :

- au rez de chaussée : entrée, salle de séjour, salle à manger, cuisine entièrement équipée, salle d'eau avec W-C., deux chambres avec penderies, escalier conduisant à l'étage, double garage accolé avec cellier;

- à l'étage : palier avec placard, trois chambres avec penderies, salle de bains avec W-C.

b) un jardin

**Type « EVERY »**

a) un pavillon à usage d'habitation, neuf et entièrement achevé, de cinq pièces, construit en dur et couvert de tuiles vertes, noires ou vieilles, composé de :

- entrée, salle de séjour, salle de repas, trois chambres avec placards, cuisine entièrement équipée, salle de bains avec W-C, salle d'eau avec W-C., garage accolé avec cellier.

b) un jardin

**Type « GREGY »**

a) un pavillon de plain pied, à usage d'habitation, neuf et entièrement achevé, de six pièces, construit en dur et couvert de tuiles ou ardoises Eternit ou de bardeaux d'asphalte, composé de :

- entrée, salle de séjour, salle à manger, quatre chambres avec placards, cuisine entièrement équipée, salle de bains avec W-C., salle d'eau avec W-C., garage accolé avec cellier.

b) un jardin

**Type « IVERNY »**

a) un pavillon de plain pied, à usage d'habitation, neuf et entièrement achevé, de cinq pièces, construit en dur et couvert de tuiles terre cuite vertes, noires ou vieilles, composé de :

- entrée avec placard et rangement, salle de séjour, coin-repas, cuisine entièrement équipée, dégagement, trois chambres dont deux avec placards, salle de bains avec W-C., salle d'eau avec W-C., cellier avec chaufferie, double garage.

b) un jardin

**Type « ORVILLE »**

a) un pavillon de plain-pied, à usage d'habitation, neuf et entièrement achevé, de cinq pièces, construit en dur et couvert de tuiles terre cuite vertes, noires ou vieilles, composé de :

- entrée avec placard, salle de séjour, coin-repas, cuisine entièrement équipée, dégagement avec placard, trois chambres avec placards, salle de bains, salle d'eau, W-C., cellier avec chaufferie, garage.

b) un jardin

**Destination**

Les constructions édifiées sur les parties privées sont destinées à être vendues par lot pour être affectées à l'habitation.

**II - PARTIES A USAGE COLLECTIF**

**Composition**

Les parties à l'usage collectif de tous les habitants de l'Ensemble Immobilier « LE PARC DE VILLEROY - LES PAQUERETTES » sont constituées par toutes les parties du terrain non réservées aux parties privées et par les ouvrages de toute nature qui pourraient y être aménagés.

Les numéros de parcelles à usage collectif, leur nature, leur affectation, leur superficie et leur situation cadastrale, figurent en fin de document (voir annexe II).

**Destination**

Les parties à l'usage collectif de tous les habitants de l'Ensemble Immobilier sont la propriété de l'Association Foncière Urbaine Libre prévue ci-après (sauf les voies publiques qui appartiennent à la commune).

**ARTICLE SEPT - ETAT DE DIVISION PARCELLAIRE**

La désignation des lots et des parcelles à usage collectif est partie intégrante des STATUTS de l'AFUL LES PAQUERETTES.

**ARTICLE HUIT - ADHESION AU REGLEMENT**

Par le fait de leur acquisition les propriétaires des lots n° 1344 à 1539 situés au « PARC DE VILLEROY - LES PAQUERETTES » sont, comme tels, tenus au respect de toutes les dispositions du présent Règlement.

## **ARTICLE NEUF - SERVITUDES GENERALES D'URBANISMES**

Chaque lot de l'Ensemble Immobilier « LE PARC DE VILLEROY - LES PAQUERETTES » souffre de servitudes de passage, d'entretien et de réfection de tous les réseaux souterrains (eaux potable, usées, pluviales, électricité (220V et 20000V), gaz, téléphone, etc...ladite énumération n'étant pas limitative), ainsi que les servitudes d'implantation d'ouvrages nécessaires à la réalisation desdits réseaux, notamment bornes, regards, boîte de branchement et de tirage, avaloirs, bouche d'arrosage, ladite énumération n'étant pas limitative, mais ces servitudes s'exerce dans chaque lot que dans la zone non aedificandi définie ci-après.

En conséquence, tout propriétaire doit obligatoirement laisser libre accès au personnel des services gestionnaires de chacun de ces réseaux et branchements et ne peut pas s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour une vérification, une réparation ou tous autres travaux, étant entendu que lesdits travaux devront être effectués et les lieux remis en leur état d'origine dans les plus brefs délais, exception faite des plantations et gazon.

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

Il est édifié sur chacun des lots une maison individuelle de l'un des six types définis à l'article SIX ci-dessus, présentant une unité de structure et de composition rigoureusement fidèle aux différents plans initiaux fournis lors de la vente originale par la Société LEVITT.

Les murs extérieurs des constructions sont obligatoirement couverts d'un enduit coloris blanc (RAL 9010 – « blanc pur »), blanc cassé (RAL 9001 – « blanc crème ») ou ton pierre (RAL 1013 – « blanc perlé »), de briques de parement ou clins métalliques blancs, selon le cas, de façon à s'harmoniser avec le caractère résidentiel de l'Ensemble Immobilier.

Toiture : Les tuiles devront conserver les caractéristiques suivantes : grand moule 13 à 14 au m<sup>2</sup> faiblement galbées à relief, pose à joint droit, type PANNE H2 en terre cuite. Les coloris sont marron vieilli, vert bronze ou noir. Les tuiles de rives formant bandeau sont admises à condition de s'adapter au modèle des tuiles et à leur couleur.

Les portes d'entrée et les volets seront de couleurs différentes et auront l'une des couleurs suivantes : blanc pur (RAL 9010), noir profond (RAL 9005), bleu nocturne (RAL 5022), bleu turquoise (RAL 5018), bleu gentiane (RAL 5010), gris bleu (RAL 7031), gris jaunâtre (RAL 7034), gris basalte (RAL 7012), télégris 1 (RAL 7045), gris anthracite (RAL 7016), vert bouteille (RAL 6007), vert forêt noir (RAL 6012), vert mai (RAL 6017), vert osier (RAL 6021), orange sanguine (RAL 2002), rouge brun (RAL 3011), rouge sécurité (RAL 3001).

D'origine, les volets sont en bois, à battants, lames américaines. Ils peuvent être remplacés, mais avec un aspect similaire (lame, taille), en bois, PVC, aluminium. Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas en saillie, afin de permettre une fermeture normale des volets battants, qui ne doivent jamais être déposés.

Les portes de garage seront toujours de couleur blanche (RAL 9010). Des «hublots» simples et discrets sur ces portes sont admis.



Les parties du terrain où la construction est permise sont celles supportant les constructions d'origines à l'exception toutefois des constructions autorisées ci-dessous par l'A.F.U.L. Tout le surplus de terrain est grevé d'une servitude non aedificandi (sauf les constructions autorisées par l'A.F.U.L.)

Il ne pourra être élevé de constructions annexes quelconques (à l'exception toutefois des constructions autorisées ci-dessous par l'A.F.U.L. ), telles que poulailler, pigeonnier, clapier, hangar, remise ou tout édifice même non fondé, etc... ladite énumération n'étant pas limitative. Il est toutefois ici précisé que cette remarque ne vise pas les ouvrages réalisés en façade des pavillons types Orville et Iverny, livrés avec la maison, et construits dans le prolongement de la façade du garage avec retour dans le prolongement du pignon.

Avant tous travaux il est nécessaire de connaître le tracé des réseaux. Pour cela il est nécessaire d'utiliser la procédure "Demande de Renseignement" (DR, imprimé Cerfa n° 90-0188) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT, Cerfa n° 90-0189) à adresser aux propriétaires ou exploitants des réseaux (EDF, GDF, SIARCE, SEE, Commune, France Télécom, etc). Renseignements au service de l'urbanisme de la Commune pour en connaître la liste.

En raison de l'implantation des réseaux sur des terrains privés et de l'évolution de la réglementation, une redevance pourrait être perçue par les propriétaires, de la part des exploitants de ces réseaux. Dans ce cas, chaque propriétaire délègue, obligatoirement, cette perception à l'AFUL. Les sommes perçues seront versées au budget de l'AFUL.

Il sera possible pour les propriétaires des maisons de types Amboise I et Amboise II de convertir à leurs frais la toiture de leur garage en terrasse d'agrément après remplacement du solivage du garage et la pose d'un garde-corps réglementaire.

Voici la liste des constructions autorisées par l'A.F.U.L :

- ❖ La construction d'une **terrasse à l'arrière de la maison**
  - Devra respecter les servitudes associées à tous les réseaux souterrains.
  
- ❖ La construction d'une **véranda**:
  - Modalités d'implantation :
    - implantation autorisée en façade arrière des maisons, non visibles de la voie desservant la façade principale,
    - prise en compte de l'unité de voisinage notamment en matière d'esthétique,
    - prise en compte des servitudes associées de passage de tous les réseaux souterrains,
    - respect des toitures existantes et de l'harmonie des couleurs des murs et des volets.
  - Caractéristiques :
    - hauteur 2,50 m à l'égout du toit et 3 mètres au faîtage,

- profondeur maximale : 5 m,
- en retrait des pignons,
- distance minimale par rapport aux limites de fond de parcelle : 5 m,
- surface maximale : 30 m<sup>2</sup>.

Règles architecturales :

Chaque maison se positionne par rapport à la rue principale définissant la façade « avant » qui comporte les portes d'entrée principale et de garage. À l'opposé de cette façade principale se situe la façade « arrière » de l'habitation.

C'est sur cette façade arrière et seulement sur cette façade que pourra être construite et adossée la véranda,

La véranda devra avoir son côté le plus important adossé à cette façade arrière, en retrait par rapport aux pignons.

Elle sera construite :

- de plain-pied en rez-de-chaussée, ce qui interdit les vérandas en terrasse au-dessus des garages ou les vérandas à double niveau,
- avec respect des servitudes associées à tous les réseaux souterrains,

Elle doit être composée :

- d'une ossature suffisamment rigide la plus fine possible de couleur claire en harmonie avec l'esthétique de la maison,
- de parois essentiellement transparentes ou translucides pour les murs de pignons ; elles seront fixes, coulissantes ou battantes,
- de panneaux et murets de soubassement d'une hauteur maximale de 0,70 m sur les pignons de la véranda,
- d'un toit en pente (fixe ou ouvrant) également transparent ou translucide, et d'une gouttière,
- d'équipements divers (aération, ventilation, climatisation, stores extérieurs ou intérieurs, volets roulants, etc.) qui ne pourront en aucun cas rompre l'harmonie du site ou apporter une nuisance quelconque au voisinage.

Les matériaux utilisés devront respecter la légèreté des lignes de la construction :

- ossature acier, bois, aluminium ou PVC renforcé,
- toit en verre renforcé ou matériaux synthétiques translucides

L'emploi de verres à effet miroir n'est pas autorisé.

La forme s'appuiera sur une surface de plancher de forme géométrique simple, de parois périphériques verticales et d'un toit en appui sur l'habitation et sous le rebord du toit.

Toute modification de la toiture de la maison n'est pas autorisée.

Une légère teinture des verres permettant de limiter l'effet du soleil à l'intérieur sera autorisée. Pour la sécurité des usagers, des normes strictes sur les types de verre sont à respecter, tant en toiture qu'en baies et ouvertures.

Le style ne comportera que des lignes simples, pures et sobres.

Si la véranda venait à être démontée, les fenêtres extérieures devront être pourvues de

volets qui resteront conformes aux caractéristiques d'origine

❖ La construction d'un **abri (chalet) de jardin** :

• Modalités d'implantation :

- implantation autorisée à l'arrière des maisons ou en retrait de la façade principale, afin de le rendre non visible depuis les voies publiques, l'abri devra être masqué par des plantations à feuillage persistant,
- prise en compte des servitudes associées au passage de tous les réseaux souterrains,
- ne doit pas être accolé à la maison.

• Caractéristiques :

- emprise au sol maximale bûcher inclus : 9 m<sup>2</sup>,
- hauteur maximale : 2,30 m au faîtage,
- matériau et couleur : bois lasuré,
- toiture à une ou deux pentes,
- la couverture sera en tuiles, shingles, bardeaux dont la couleur sera assortie à celle des tuiles de la maison,
- plancher autoportant,
- maintien du caractère démontable.
- distance minimale par rapport à la limite séparative : 1 m,

❖ La construction d'une **piscine** :

Seules sont autorisées, et uniquement sur la partie arrière de la propriété, les piscines :

- soit non couvertes,
- soit avec une couverture amovible d'1 m maximal au-dessus du sol.  
Elles doivent être conformes aux règles d'urbanisme :
- distance minimale par rapport à la limite séparative : 3 m,
- hauteur maximale de la margelle : 0,60 m.

Les propriétaires devront s'assurer des conditions légales de sécurité.

❖ L'installation de **panneaux solaires** :

Les panneaux solaires sont autorisés des deux cotés du toit à condition de respecter les règles suivantes :

- Il ne doit pas y avoir de débordement latéral par rapport aux limites d'origine de la toiture,
- La pose doit être du type intégré c'est-à-dire qu'elle nécessite la dépose des tuiles situées dans l'emprise des panneaux (dans le but de limiter leur saillie par rapport au dessus des tuiles à 6 cm max.),
- Les gouttières, caissons et rives de toiture ne doivent pas être modifiés.

- Les liaisons (câbles ou tuyauteries) devront cheminer par l'intérieur du bâtiment.
- Tous les équipements annexes devront se situer à l'intérieur du bâtiment.

❖ La construction d'un **accès au garage** :

Il est possible d'élargir l'accès aux garages de plein pied pour permettre le stationnement de véhicule cote à cote.

❖ L'installation d'une **fenêtre de toit** :

Un maximum de cinq fenêtres de toit en façade arrière et de deux fenêtres de toit en façade principale est autorisé, à condition que la taille maximale unitaire soit de 114 cm sur 118 cm et que la répartition soit harmonieuse et équilibrée. Les fenêtres doivent être à saillie minimum et les systèmes accolés sont interdits. Le vitrage doit être dans le plan du toit.

❖ L'installation d'un **barbecue maçonné** :

Les barbecues maçonnés ne sont autorisés que dans la partie arrière ou latérale des maisons. Si cela est visible de la voie publique, le barbecue maçonné doit être masqué par des plantations à feuillage persistant.

❖ L'installation d'une **antenne ou parabole** :

Les **antennes et paraboles** ne doivent pas être fixées sur la façade principale des maisons. Elles peuvent être placées sur les pignons ou en toiture et doivent rester discrètes. Le diamètre ou diagonale des paraboles ne doit pas dépasser 1,00 m.

❖ L'installation d'un **bûcher couvert** :

Les bûchers ne sont pas autorisés sur la partie avant de la propriété.

- Leur implantation et leurs caractéristiques doivent se conformer aux règles définies ci-dessous.
- dimensions maximales : 1,80 m pour la hauteur et 1 m pour la profondeur,
- retrait d'1,00 m minimum par rapport à la façade avant,
- des plantations devront le masquer,
- le matériau utilisé pour l'ossature sera du bois naturel lasuré,
- la toiture sera à une pente,
- la couverture sera en tuiles, shingles, bardeaux dont la couleur sera assortie à celle des tuiles de la maison.

❖ L'installation d'une **pergola** :

Les **pergolas** (constructions légères, à claire-voie, servant de support à des plantes grimpantes) sont autorisées à l'arrière des maisons. Elles doivent être de structure légère et s'harmoniser avec la maison.

❖ L'agrandissement ou la création d'une **ouverture en façade arrière** :

Par exception aux précédentes dispositions, la création d'une ouverture supplémentaire est autorisée en face arrière des habitations dans la mesure où l'enveloppe architecturale demeure inchangée. Ses ouvertures devront s'intégrer de façon harmonieuse avec le reste de l'habitation, notamment au regard des matériaux et teintes usités. Une telle ouverture nécessite un permis de construire.

Toutes les demandes d'autorisation de travaux précités devront être accompagnées des plans et descriptifs sommaires du projet. Elles devront également faire l'objet de l'accord du Comité Syndical. Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 45% de la surface totale du terrain.

En cas de non prise de décision par le bureau du Comité Syndical, l'approbation du projet sera soumise à la prochaine Assemblée Générale.

## **ARTICLE DIX - SERVITUDES D'AFFECTATION ET D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVEES**

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

- les locaux destinés à cette activité ne devront pas couvrir plus de la moitié de la superficie habitable du logement.
- l'activité exercée ne devra, en aucune manière, causer la moindre gêne au voisinage, ni par le bruit, ni par l'odeur, ni enfin par une circulation trop active.

**2** Les parties des lots individuels non réservées à la construction sont aménagées en jardins d'agrément. L'aménagement de jardins potagers ou de vergers est autorisé à condition de ne pas être visible de la rue desservant l'entrée principale de la maison. La superficie du jardin potager ne devra pas dépasser le tiers de la surface du jardin. La production de ce jardin potager sera destinée à un usage strictement personnel. L'entrepôt dans le jardin de tous véhicules, remorque, canot, objet quelconque, etc... est rigoureusement interdit, étant toutefois précisé que sur l'accès garage seul le stationnement de voitures sera autorisé.

**3** Les jardins d'agrément peuvent recevoir les plantations suivantes : gazon, fleurs, arbres, étant précisé et accepté que ces derniers pourront causer une gêne aux lots voisins, notamment à la culture des fleurs. Il est rappelé que les arbres au système racinaire traçant, tels que peupliers, saules, ... provoquent des dégâts importants (canalisations, soulèvement de terrasse et de voirie), à la charge des propriétaires.

**4** Les fouilles sont interdites si ce n'est pour la construction elle-même et à la condition de remettre le terrain en état.

**5** Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement de l'eau de ruissellement, notamment lors de la construction éventuelle de terrasse, de travaux de jardinage, etc...

**6** Au cas où un propriétaire serait amené à remplacer en totalité ou en partie sa toiture, il ne pourra le faire qu'en utilisant des matériaux à l'identique.

**7** Le propriétaire du lot n° 1416 sera tenu de supporter, sur son lot, l'édification d'un transformateur destiné à desservir partie de l'Ensemble Immobilier et au besoin renouveler avec l'administration compétente toutes conventions nécessaires à la marche, l'entretien et le renouvellement dudit transformateur.

**8** Au cas où le propriétaire d'un lot serait amené à remplacer tout ou partie extérieure de sa construction (porte, fenêtre, volets, etc...), il ne pourra le faire qu'avec des matériaux à l'esthétique similaire à ceux existants et l'immeuble ou la partie d'immeuble remplacée devra être la même que celle existant précédemment.

**9** Chaque propriétaire sera tenu de souffrir, sans indemnité, sur sa construction, l'apposition de tous signes extérieurs indiquant le nom de la voie et le numéro de la propriété, selon l'usage, ainsi qu'éventuellement la pose d'une boîte aux lettres extérieure.

**10** Aucun percement ou scellement, aucune peinture, ne pourra être fait dans les coffrets contenant les compteurs.

## **ARTICLE ONZE - REGLES D'INTERET GENERAL D'ENTRETIEN DES PARTIES PRIVEES**

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

Tout propriétaire devra entretenir régulièrement son jardin, ce qui, avec les plantations, doit donner à l'Ensemble Immobilier l'aspect d'une « Cité Verte ». Le Comité Syndical recommande que les habitations doivent rester largement visibles de la rue desservant la façade principale afin de participer à l'esthétique générale de l'ensemble immobilier.

Les persiennes, portes et ravalement seront toujours soigneusement entretenues Les stores devront être de couleurs vives et franches : bleu roi, jaune, rouge, vert. Ils devront être remplacés quand ils seront défraîchis.

Il est interdit d'étendre du linge, notamment aux fenêtres, dans les jardins et voie d'accès au garage. Toutefois, l'usage d'un séchoir mobile, à l'exclusion de tout étendoir, dans la partie arrière du jardin, sera toléré sous la condition expresse que ce séchoir soit entreposé dans la maison après usage.

Les propriétaires locataires ou occupants veilleront à ce que le transporteur chargé de leur emménagement, de leur déménagement ou de façon plus générale du transport ou de la livraison de meubles ou objets quelconques, soit bien assuré pour le cas de détérioration d'une partie à usage collectif ou du lot d'un autre propriétaire.

Tout affichage et toute publicité quelconque, notamment par écriteaux, enseignes, tôles, réclames, lanternes ou calicots, sont formellement interdits. Toutefois, l'apposition d'une plaque professionnelle est autorisée.

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

L'usage des appareils de reproduction des sons n'est admis que dans la mesure où cet usage ne gêne pas les propriétaires voisins. L'installation d'une pompe à chaleur devra se faire de telle façon que le code de la santé publique soit respecté.

Les travaux de bricolage ou de jardinage réalisés par des particuliers à l'aide d'outils ou d'appareils susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison de leur durée, leur répétition ou de leur intensité sonore, notamment les tondeuses à gazon, tronçonneuses, perceuses, raboteuses, scies électriques, nettoyeur à haute pression, présentant un aspect épisodique, ne peuvent être effectués que :

- Les jours ouvrables de 08h00 à 12h00 et de 14h00 à 19h00,
- Les samedis de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 19h00,
- Les dimanches et jours fériés de 10h00 à 12h00

La divagation des chiens est interdite. Ils seront obligatoirement tenus en laisse sur les parties à usage collectif. Les déjections canines sur les espaces verts et sur les trottoirs devront impérativement être ramassées par leur maître.

Il est interdit de jeter dans les canalisations et les water-closets quoi que ce soit qui puisse provoquer une obstruction ou un engorgement des canalisations ; il est de même interdit de projeter dans les canalisations des matières inflammables, corrosives, décapantes ou dangereuses.

## **ARTICLE DOUZE - SERVITUDES DE CLOTURE ET DE MITOYENNETE**

L'édification de clôture de toutes natures est rigoureusement prohibée sauf pour une partie du jardin sise à l'arrière de la maison, où il sera possible de clore en élevant dans le prolongement des murs latéraux, avec un retrait d'au moins 1 mètre par rapport à la façade pour les maisons de types : *AMBROISE I et II, EVRY, GREGY, IVERNY*, du mur latéral et du mur mitoyen pour la maison type *ORVILLE*, et à la limite arrière de propriété de simples haies dont les essences pourront être différentes mais qui ne devront jamais dépasser deux mètres.

Deux propriétaires mitoyens pourront se mettre d'accord pour l'édification en mitoyenneté, à la limite séparative des deux lots, mais uniquement dans la partie définie ci-dessus, d'une clôture en grillage plastifiée vert encadrée de deux haies situées sur l'un et l'autre des fonds. La hauteur du grillage ne devra jamais excéder 1 m. Si un seul propriétaire désire installer, à ses frais, dans la partie autorisée, une clôture en grillage plastifié vert, il devra le faire sur son propre fonds en ayant soin d'encadrer de deux haies ce grillage dont la hauteur ne devra jamais dépasser 1 m. Dès l'installation de cette clôture, la haie végétale devra avoir une hauteur au moins égale à celle du grillage.

Dans le cas où l'emplacement des lots rend l'application de ce règlement difficile; par exemple au coin des rues, les propriétaires désirant élever une clôture de type précité, présenteront leur projet au Comité Syndical pour accord.

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

Les murs séparatifs de la maison type *ORVILLE* sont soumis au régime de la mitoyenneté suivant les règles du Code Civil et de tous textes modificatifs ultérieurs.

## **ARTICLE TREIZE - SERVITUDES D'AFFECTATION ET D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES**

L'usage et la jouissance des parties à usage collectif portées au deuxième tableau de l'annexe ci-après, sont propriété de l'Association Foncière Urbaine Libre « LES PAQUERETTES » et sont réservés à tous les habitants de l'Ensemble Immobilier « LES PAQUERETTES » ainsi qu'à leurs invités.

Les voies, places et allées de desserte sont affectées à perpétuité à la circulation des piétons et des véhicules, notamment à celle des véhicules des services publics. Il pourra être établi des allées pour la promenade et le repos, des parterres, pelouses, bassins, décoration d'agrément, aires de jeux pour enfants.

La voirie et l'éclairage public sont pleine propriété de la commune.

Le stationnement de tous véhicules automobiles, motocyclettes, vélomoteurs, caravanes, remorques, canots, barques, etc... est rigoureusement interdit sur les espaces verts. Les espaces verts frappés de servitudes non aedificandi pourront être plantés d'arbres de haute tige, forestiers ou d'ornement. Ils devront être soigneusement entretenus par l'Association Foncière Urbaine Libre. Les arbres morts devront être remplacés dans les moindres délais par l'Association Foncière Urbaine libre.

Les pelouses seront entretenues par l'association Foncière Urbaine Libre qui, avec les plantations, caractérise la « Cité Verte ». Il est interdit de dégrader les pelouses et de cueillir les fleurs. Il est interdit d'abattre les arbres sauf en cas d'autorisation extraordinaire du Comité Syndical.

Il ne pourra, sous aucun prétexte, être fait sur les voies, allées de desserte et espaces verts aucun dépôt de matériaux, marchandises, détritiques ou objets quelconques.

Il est interdit d'étendre du linge sur toutes les parties à usage collectif, notamment sur les voies, espaces verts, etc... ladite énumération n'étant pas limitative.

L'enlèvement de la terre végétale est rigoureusement interdit. Les propriétaires ne pourront apporter la moindre modification aux différents réseaux installés dans l'Ensemble Immobilier.

Le fonctionnement et l'entretien des bouches d'arrosage des espaces verts seront assurés par l'Association Foncière.



## **ARTICLE QUATORZE – CESSION A LA COMMUNE DE MENNECY DES VOIES ET RESEAUX**

Les voies et réseaux de l'AFUL ont été transférés à la commune de MENNECY. Il est rappelé que devant chaque propriété une bande de 2 mètres correspondant à un trottoir fait partie intégrante du domaine public. A ce titre, les arrêtés municipaux en règlent l'usage.

## **ARTICLE QUINZE - DISPOSITIONS DIVERSES**

Préalablement à la régularisation de tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété, le transfert d'un droit résultant du démembrement de ce droit de propriété, ou la location d'un lot ou d'une fraction de lot de l'Ensemble Immobilier "LE PARC DE VILLEROY - LES PAQUERETTES", le présent Règlement devra être porté à la connaissance des nouveaux propriétaires, titulaires de droits cédés ou locataires. Mention expresse devra en être portée à l'acte.

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

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

Les propriétaires, locataires ou occupants demeureront soumis pour tous les effets du présent Règlement à la juridiction du Tribunal de Grande Instance d'EVRY.

Chaque acquéreur, locataire ou occupant sera réputé avoir élu domicile dans l'immeuble lui appartenant ou dont il a la jouissance, ou en tout autre lieu situé dans le ressort du tribunal de Grande Instance d'EVRY qu'il aurait fait connaître par lettre recommandée à l'Association Foncière Urbaine Libre.

## **ARTICLE DIX SEPT - PUBLICITE FONCIERE**

Le présent Règlement sera publié au Bureau des Hypothèques de CORBEIL-ESSONNES.

## **Partie 2 - STATUTS DE L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE "AFUL LES PAQUERETTES"**

*En application de l'article R 315-6 du code de l'urbanisme, les Statuts de l' Association Foncière Urbaine Libre « Les PAQUERETTES » (ci-après dénommée l'« AFUL-LES PAQUERETTES »), avaient été déposés à la préfecture de l'Essonne pour faire suite à la convention de ZAC N° 71-1813 du 20 avril 1971 consacrant la création de la dite Association.*

*L'ordonnance N° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 relative aux Associations Syndicales de Propriétaires et le décret d'application No 2006-504 du 3 mai 2006 conduisent à ladite Association, à modifier ses Statuts, pour se mettre en conformité avec les textes cités ci-dessus.*

### **ARTICLE UN - FORMATION - MEMBRES**

1. Par le seul fait de leur acquisition, tous titulaires de droits de propriété ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur des lots de l'Ensemble Immobilier "LE PARC DE VILLEROY - LES PAQUERETTES" sont de plein droit et obligatoirement membres de la présente Association.

En cas d'usufruit, le nu-propiétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'Association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois être convenu avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'Association et l'informerá des décisions prises par celle-ci.

Les propriétaires indivis d'un lot ne représentent qu'un seul membre.

2. Si une société est propriétaire, ses organes de direction désignent la représentation au sein de l'Association.
3. Tout titulaire successif de droit de propriété ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété sur des lots de l'Ensemble Immobilier "LE PARC DE VILLEROY - LES PAQUERETTES" devra se conformer aux obligations résultant du Règlement et des présents Statuts de l'Association
4. La liste des lots est annexée à la présente

### **ARTICLE DEUX - OBJET**

1. La présente Association a pour objet :
  - la propriété par tous moyens de droit et notamment par voie de dotation ou d'abandon, la garde, la gestion et l'entretien des terrains, ouvrages et aménagements d'intérêt collectif à l'usage de tous les habitants de l'Ensemble Immobilier "LE PARC DE VILLEROY - LES PAQUERETTES", leur amélioration et la création de tous nouveaux aménagements d'intérêt collectif ;
  - le maintien de l'harmonie architecturale de l'Ensemble Immobilier, de son affectation résidentielle, des avantages présentés par les constructions, les espaces libres, l'air, la lumière, la tranquillité et l'hygiène ;

- le respect et l'exacte observation des servitudes, règles d'intérêt général, charges et conditions résultant du Règlement de l'AFUL
  - La défense des intérêts communs de ses membres, et la défense de l'environnement de l'Ensemble Immobilier.
2. L'Association répartit ses dépenses, fixe le montant de la cotisation annuelle et la date limite de paiement et assure le recouvrement desdites cotisations mises à la charge de ceux-ci.

### **ARTICLE TROIS - DENOMINATION - SIEGE - DUREE**

1. L'AFUL prend la dénomination de l'"AFUL LES PAQUERETTES".
2. Son siège est fixé au 65 Bd Charles de Gaulle à MenneCY - 91540.
3. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la ville de MenneCY par simple décision du Comité Syndical dont il sera fait état à l'article QUATRE ci-après.
4. La durée de la présente Association est illimitée sauf dissolution résultant de la loi ou d'une décision prise dans les conditions prévues aux présents Statuts article QUINZE.

### **ARTICLE QUATRE - COMITE SYNDICAL**

1. L'AFUL est administrée par un Comité de neuf personnes maximum appelées Membres du syndicat, choisies parmi les membres de la dite Association, nommées par l'Assemblée Générale, dont il sera fait état à l'article NEUF ci-après.
2. Les Membres du syndicat sont élus pour trois ans, étant précisé que le Comité Syndical sera renouvelé par tiers chaque année. En conséquence, l'Assemblée Générale élira chaque année, lors de la réunion consacrée notamment à l'examen de l'exercice associatif en cours mentionné à l'article DIX § 5 ci-après, trois membres du syndicat en remplacement de ceux dont le mandat vient à expiration.

Les Membres du syndicat sont rééligibles, leurs fonctions sont gratuites, leur mandat peut, cependant, prendre fin par anticipation :

- par suite de décès,
- par démission volontaire,
- par suite de révocation prononcée par l'Assemblée Générale.

Le Comité Syndical peut procéder au remplacement des membres décédés ou démissionnaires par cooptation sous réserve de ratification par la plus prochaine Assemblée Générale, étant précisé que la durée des fonctions des nouveaux membres du syndicat ne pourra excéder celle des membres remplacés.

La fonction de Membres du syndicat est incompatible avec un mandat de Conseiller Municipal de la Commune de MENNECY, ainsi que d'un emploi de salarié de l' « AFUL LES PAQUERETTES ». Un délai maximum de 30 jours calendaires est laissé pour opter pour l'une

ou l'autre fonction. Passé ce délai, et faute de notification du choix effectué, le Membre du syndicat en cause est considéré comme démissionnaire d'office du Comité Syndical.

3. À la première réunion qui doit se tenir au plus tard 30 jours après l'élection des membres du syndicat, le Comité Syndical élit en son sein, pour une durée d'un an, un Président, un Vice Président, un Trésorier, un Trésorier Adjoint et un Secrétaire. Chacun de ceux-ci, outre les fonctions de gestion courante ressortissant aux articles CINQ, SIX, SEPT ci-après, sera responsable de l'animation de l'une des Commissions formées immédiatement après cette élection.

Le Président est membre de droit de toutes les Commissions. Chaque Commission est composée d'au moins trois membres du syndicat. Elle pourra s'adjoindre, à titre consultatif, toute personne physique ou morale membre de l'AFUL. Une commission des finances est prévue obligatoirement.

Le Comité Syndical est convoqué par son Président au moins une fois par trimestre. Il doit, en outre être réuni toutes les fois que sa convocation est demandée par trois membres du syndicat. La réunion se tiendra au lieu désigné par le Président.

4. Les délibérations du Comité Syndical sont prises à la majorité simple. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante. Le Comité Syndical délibère valablement alors même que cinq membres du syndicat seulement seraient présents.
5. Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur les comptes-rendus rédigés par le Secrétaire du Comité Syndical. Tous les membres de l'Association ont le droit de prendre connaissance des comptes-rendus des réunions du Comité Syndical.
6. Les délibérations du Comité Syndical et toutes copies à produire en justice sont signées et certifiées par le Président, le Secrétaire et le Trésorier.
7. Le Comité Syndical soumet à l'Assemblée Générale, pour approbation, le projet du budget couvrant l'exercice à venir.
8. Le Comité Syndical est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir, dans la limite de son objet, au nom de l'AFUL et sous réserve des pouvoirs réservés à l'Assemblée Générale.
9. Il peut, notamment :
  - demander la convocation de l'Assemblée Générale lorsque sa majorité le décide,
  - arrêter les comptes qui doivent être soumis à l'Assemblée Générale, faire un rapport sur ces comptes et sur la situation de l'Association,
  - statuer sur tous les intérêts qui entrent dans l'administration de l'Association,
  - conférer les pouvoirs à telle personne que bon lui semble et, par mandat spécial, pour un objet déterminé, avec ou sans faculté de substituer,
  - nommer et révoquer tous employés et fixer leur rémunération,
  - dresser et arrêter avec tous ingénieurs, architectes et entrepreneurs tous plans, devis et marchés, remplir à cet effet toutes formalités administratives, demander tous permis de bâtir,

- réaliser les travaux et constructions entrant dans l'objet de l'AFUL, ayant un caractère ordinaire et, en tous cas, n'excédant pas 20% du budget,
- faire, de même, exécuter tous travaux décidés par l'Assemblée Générale,
- ordonner l'exécution de tous travaux qui seraient urgents, sauf en référer aussitôt que possible à l'Assemblée Générale,
- procéder à la réception des travaux visés ci-dessus,
- acquérir et céder toutes mitoyennetés, stipuler et accepter toutes servitudes et passer tous bails.

Le Comité Syndical prend toutes mesures urgentes dans l'intérêt de l'AFUL et pour le respect des dispositions du Règlement à charge d'en référer s'il y a lieu.

## **ARTICLE CINQ - PRESIDENT**

1. Le Président est le représentant officiel de l'AFUL notamment vis-à-vis des tiers, des Administrations et des autorités légales.
2. Il a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'Association ci-dessus défini.
3. Il préside les réunions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical.
4. Il fait exécuter les décisions du Comité Syndical et exerce une surveillance générale sur les intérêts de l'AFUL et sur les travaux.
5. Tous pouvoirs sont conférés au Président à l'effet de :
  - convoquer l'Assemblée Générale de l'Association dans les cas prévus à l'article NEUF ci-après,
  - convoquer le Comité Syndical dans les cas prévus à l'article QUATRE § 3 ci-dessus,
  - déléguer, pour un temps déterminé, partie de ses pouvoirs à un ou plusieurs membres du syndicat,
  - consentir, avec l'accord exprès du Trésorier, tous désistements et mainlevées avec ou sans paiement de tous privilèges, hypothèques, actions résolutoires et autres droits quelconques,
  - poursuivre contre tout membre de l'Association Foncière qui n'acquitterait pas sa quote-part dans les charges et contre tout débiteur solidaire le recouvrement des sommes dues,
  - exercer toute action judiciaire, soit en demandant, soit en défendant, traiter, transiger, compromettre.

## **ARTICLE SIX - TRESORIER**

1. Le trésorier détient l'encaisse, il effectue les encaissements et les paiements ordonnés par le

Président.

2. Il peut faire ouvrir tous comptes bancaires au nom de l'AFUL.
3. Il a la signature pour déposer et, conjointement avec le Président, pour retirer les fonds, utiliser les effets de paiements mis à sa disposition.
4. Il tient les comptes et les différents registres comptables de l'AFUL dont il assure la conservation.

## **ARTICLE SEPT - SECRETAIRE**

1. Le Secrétaire est responsable du courrier. Il prépare les réunions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical, établit les convocations, rédige le compte-rendu des réunions de l'Assemblée Générale et du Comité Syndical.
2. Il assure la conservation de ces comptes-rendus.

## **ARTICLE HUIT - EMPECHEMENTS**

En cas d'empêchement du Président, celui-ci est remplacé par le Vice-Président. En cas d'empêchement du Trésorier, celui-ci est remplacé par le Trésorier Adjoint. A défaut de Trésorier Adjoint, en cas d'empêchement du Trésorier, selon l'ordre arrêté par le Comité Syndical lors de la session qui suit immédiatement l'Assemblée Générale annuelle des membres de l'AFUL évoquée en article 9.

## **ARTICLE NEUF - ASSEMBLEE GENERALE - CONVOCATION - QUORUM - VOIX**

1. L'Assemblée Générale se compose de tous les membres étant entendu que les propriétaires indivis sont tenus de se faire représenter par l'un d'eux au cas où un lot ferait l'objet d'une indivision.
2. L'Assemblée Générale se réunit une fois par an au lieu indiqué par le Président dans la lettre de convocation. La réunion a obligatoirement lieu au mois de janvier ou février.
3. Dans tous les cas, les convocations sont adressées par le Président aux personnes ayant le droit de siéger, soit par lettre recommandée, soit remise en main propre contre émargement au minimum quinze jours avant la réunion de l'Assemblée Générale. Elles contiennent le lieu, le jour, l'heure de la réunion et l'ordre du jour.
4. Aux Assemblées Générales, Les membres de l'AFUL disposent d'une voix par lot, au titre de chacun des lots dont ils sont propriétaires.
5. Les membres de l'AFUL peuvent se faire représenter, soit par leur conjoint, soit par un autre propriétaire de l'Ensemble Immobilier. Les pouvoirs se donnent par écrit. Tout membre de l'« AFUL-LES PAQUERETTES » ne peut détenir plus de dix pouvoirs en sus de sa ou ses voix.

6. L'Assemblée Générale est valablement constituée lorsque le nombre de voix des propriétaires présents ou représentés est supérieur à 40% de la totalité des voix dans le cas de l'Assemblée Générale annuelle et aux deux-tiers de la totalité des voix dans le cas d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors d'une première Assemblée Générale, une seconde est convoquée immédiatement, avec le même ordre du jour, mais sans règle de quorum.

7. Une Assemblée Générale qualifiée d'Extraordinaire peut être convoquée lorsque la majorité du Comité Syndical le juge nécessaire.
8. Une Assemblée Générale Extraordinaire doit être également convoquée lorsque la demande écrite a été faite au Président du Comité Syndical par des membres de l'AFUL représentant au moins un tiers des voix.

## **ARTICLE DIX - ORGANISATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE - DELIBERATION**

1. L'Assemblée Générale est présidée par le Président de l'Association Foncière qui est assisté du Secrétaire, et peut être animée par un autre membre du Comité Syndical.

Les fonctions de scrutateur sont remplies par au moins 3 membres de l'AFUL choisis parmi les volontaires.

Il est tenu une feuille de présence signée par chaque membre de l'Assemblée et certifiée par les membres du Comité.

2. Le vote a lieu au bulletin secret lorsqu'il est demandé au moins par le tiers des membres présents et représentés.
3. Les délibérations ne portant pas modification aux STATUTS de l'AFUL, ni aux règles d'intérêt général de l'Ensemble Immobilier "LE PARC DE VILLEROY - LES PAQUERETTES" consacrées par le Règlement, sont prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés.

Les délibérations ayant pour objet une modification des Statuts ou du Règlement de l'« AFUL-LES PAQUERETTES » sont prises à la majorité des deux-tiers des voix des membres présents ou représentés.

4. Les délibérations de l'Assemblée Générale sont portées à la connaissance de ses membres sur le compte-rendu de l'Assemblée Générale et sont insérées dans un registre ou tout autre support d'archivage.

5. L'Assemblée Générale, statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-dessus prévues, est souveraine pour toutes les questions entrant dans l'objet de l'AFUL.

Il lui est, toutefois, interdit de porter atteinte au droit de propriété de l'un de ses membres et de modifier la répartition des droits de vote.

L'Assemblée Générale délibère notamment :

- sur l'élection des Membres du syndicat,

- sur les propositions de modification des Statuts,
  - sur le budget prévisionnel et annuel des recettes et des dépenses. A cet effet, l'Assemblée Générale détermine les dates de début et de clôture de l'exercice budgétaire,
  - sur la gestion du Comité Syndical qui doit, à la réunion annuelle, rendre compte des opérations accomplies pendant l'exercice précédent ainsi que de la situation financière et présenter le budget de l'exercice en cours,
  - sur l'acquisition ou la vente de tout immeuble, la réalisation de tout échange immobilier dans la limite de l'objet de l'AFUL,
  - sur tous les travaux extraordinaires à exécuter,
  - sur les emprunts à contracter et dépenses à engager dont le montant pour un seul travail dépasse le chiffre de 10% du budget de l'AFUL, ce chiffre étant révisable par l'Assemblée Générale à la majorité simple des voix des votants.
6. L'Assemblée Générale ne peut délibérer que sur des questions qui sont mentionnées expressément dans l'ordre du jour.
7. Les délibérations de l'Assemblée Générale et toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont signées et certifiées par le Président, le Secrétaire et le Trésorier. Il en est de même des copies et extraits de Statuts ainsi que de toute autre pièce concernant la vie associative.

## **ARTICLE ONZE - FRAIS ET CHARGES**

1. Les frais et charges de l'AFUL comprennent les dépenses entraînées par l'exécution des décisions valablement prises, ainsi que celles découlant des charges annexes et des dépenses de toute nature imposées par les lois, textes et règlements de l'autorité publique.
2. Sont formellement exclues des charges de l'AFUL, les dépenses entraînées par le fait ou par la faute, de l'un de ces membres, ou d'une personne légalement responsable, ou d'un bien.
3. Le Comité Syndical, représenté par son Président, est chargé de poursuivre la rentrée des sommes dues à l'AFUL. Il assure le paiement des dépenses.  
Trente jours après une mise en demeure adressée par lettre recommandée, le membre qui n'est pas à jour dans le paiement de ses cotisations, supportera les intérêts courants sur les sommes dues par lui au taux légal.

## **ARTICLE DOUZE - REPARTITION DES DEPENSES**

Les dépenses de l'AFUL sont réparties entre ses différents membres au prorata du nombre de lots qu'ils détiennent dans le périmètre couvert par l' « AFUL-LES PAQUERETTES »



## **ARTICLE TREIZE - PUBLICITE - JURIDICTION - ELECTION DE DOMICILE**

1. Un extrait des présents Statuts sera transmis à Monsieur le Préfet de l'Essonne aux fins d'insertion dans le Recueil des Actes de la Préfecture d'EVRY, et dans le Journal Officiel, selon qu'il y aura lieu.
2. Une expédition des présents Statuts sera également publiée au bureau des Hypothèques de CORBEIL.
3. Pour faire les publications ci-dessus, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait.
4. Pour l'exécution des présents Statuts, il est fait attribution de juridiction au Tribunal d'EVRY.
5. Tout membre de l'Association Foncière est de droit domicilié, à son pavillon de l' « AFUL LES PAQUERETTES » soit en tout autre lieu, qu'il aura fait connaître par lettre recommandée à la dite Association, dans tous les cas il relèvera du ressort du Tribunal de Grande Instance d'EVRY.

## **ARTICLE QUATORZE –DISTRACTIONS D'IMMEUBLES**

Aucune disposition, légale et réglementaire, ne permet à un membre de l'AFUL de se retirer de la présente association.

## **ARTICLE QUINZE – MODIFICATION-DISSOLUTION**

1. Les modifications des présents Statuts sont décidées par une Assemblée Générale Extraordinaire.
2. La dissolution de l'AFUL de propriétaires ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des deux tiers des voix de tous les copropriétaires.
3. La dissolution de l'AFUL de propriétaires ne peut être prononcée que si les comptes sont apurés et si l'objet est éteint.

# **ANNEXES**

## **ETAT DE DIVISION PARCELLAIRE**

**DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER « LE PARC DE VILLEROY »**

**SIS SUR LA COMMUNE DE MENNECY (Essonne)**

*ASSOCIATION FONCIERE URBANINE LIBRE « LES PAQUERETTES »*

**Tableau des lots composant l'ensemble Immobilier**

# Annexe I- PARTIES PRIVÉES : 196 maisons individuelles

Association Foncière Urbaine Libre  
Les Pâquerettes  
91540 MENNECY



Plan Péri-métral N° des lots

**Tableau détaillé des 196 maisons individuelles**

N° lot	Type de maison	Numéro	Rue	Section	Cadastre	a	ca
1344	GREGY	1	Rue du Muguet	A I	235	9	6
1345	ORVILLE	3	Rue du Muguet	A I	236	4	80
1346	IVERNY	7	Rue du Muguet	A I	238	6	0
1347	EVRY	9	Rue du Muguet	A I	239	6	60
1348	ORVILLE	11	Rue du Muguet	A I	240	6	69
1349	IVERNY	15	Rue du Muguet	A I	242	9	69
1350	ORVILLE	17	Rue du Muguet	A I	243	7	2
1351	GREGY	14	Rue du Muguet	A I	245	10	16
1352	EVRY	12	Rue du Muguet	A I	246	6	90
1353	IVERNY	10	Rue du Muguet	A I	247	6	30
1354	EVRY	8	Rue du Muguet	A I	248	6	60
1355	IVERNY	6	Rue du Muguet	A I	249	6	0
1356	IVERNY	4	Rue du Muguet	A I	250	6	60
1357	GREGY	2	Rue du Muguet	A I	251	10	46
1358	GREGY	53	av. de la Seigneurie	A I	252	9	65
1359	IVERNY	55	Av. de la Seigneurie	AI	253	8	10
1360	IVERNY	57	Av. de la Seigneurie	AI	254	8	16
1361	EVRY	59	Av. de la Seigneurie	A I	255	9	74
1362	GREGY	1	Rue des Hortensias	AI	256	9	86
1363	GREGY	6	Rue des Iris	AI	298	6	74
1364	ORVILLE	4	Rue des Iris	A I	299	5	22
1365	IVERNY	62	Av. de la Seigneurie	AI	413	10	4
1366	GREGY	60	Av. de la Seigneurie	A I	414	7	64
1367	IVERNY	58	Av. de la Seigneurie	AI	415	6	2
1368	ORVILLE	56	Av. de la Seigneurie	AI	416	4	80
1369	GREGY	2	Rue des Lys	AI	433	8	56
1370	EVRY	4	Rue des Lys	AI	432	7	20
1371	IVERNY	6	Rue des Lys	AI	431	6	57
1372	IVERNY	8	Rue des Lys	AI	430	8	73
1373	EVRY	10	Rue des Lys	AI	429	7	66
1374	EVRY	1	Rue des Lys	AI	418	7	86
1375	GREGY	3	Rue des Lys	AI	419	6	60
1376	IVERNY	12	Rue des Lys	AI	428	6	40
1377	GREGY	14	Rue des Lys	AI	427	7	4
1378	IVERNY	5	Rue des Lys	AI	420	6	30
1379	ORVILLE	7	Rue des Lys	AI	421	4	80
1380	EVRY	16	Rue des Lys	AI	426	7	4
1381	IVERNY	18	Rue des Lys	AI	425	6	40
1382	IVERNY	20	Rue des Lys	AI	424	8	72
1383	IVERNY	11	Rue des Lys	AI	423	9	62
1334	EVRY	6	Place des Marguerites	AI	410	8	46
1385	ORVILLE	4	Place des Marguerites	AI	411	5	92
1386	GREGY	2	Rue des Pâquerettes	AI	398	6	86
1387	IVERNY	5	Rue des Pâquerettes	AI	401	10	94
1388	IVERNY	4	Rue des Pâquerettes	AI	397	7	61
1389	EVRY	6	Rue des Pâquerettes	AI	396	8	68
1390	EVRY	7	Rue des Pâquerettes	AI	402	9	72
1391	ORVILLE	8	Rue des Pâquerettes	AI	395	5	12
1392	ORVILLE	9	Rue des Pâquerettes	AI	403	7	58

1393	IVERNY	12	Rue des Pâquerettes	AI	393	6	98
1394	IVERNY	14	Rue des Pâquerettes	AI	392	10	80
1395	GREGY	16	Rue des Pâquerettes	Ai	391	9	96
1396	IVERNY	18	Rue des Pâquerettes	AI	390	9	25
1397	EVRY	20	Rue des Pâquerettes	AI	389	8	80
1398	IVERNY	22	Rue des Pâquerettes	AI	388	8	0
1399	EVRY	13	Rue des Pâquerettes	AI	405	12	19
1400	EVRY	24	Rue des Pâquerettes	AI.	387	8	80
1401	GREGY	26	Rue des Pâquerettes	AI	386	8	84
1402	IVERNY	28	Rue des Pâquerettes	AI	385	9	14
1403	EVRY	26	Rue des Lys	AI	384	10	80
1404	IVERNY	28	Rue des Lys	AI	383	8	23
1405	EVRY	30	Rue des Lys	AI;	382	8	80
1406	GREGY	32	Rue des Lys	AI:	381	8	80
1407	IVERNY	34	Rue des Lys	A I	380	8	0
1408	EVRY	36	Rue des Lys	AI	379	8	80
1409	EVRY	23	Rue des Lys	AI	333	8	6
1410	IVERNY	21	Rue des Lys	AI	332	6	20
1411	GREGY	19	Rue des Lys	AI	331	6	82
1412	ORVILLE	17	Rue des Lys	AI	330	5	32
1413	IVERNY	13	Rue des Lys	AI	328	9	41
1414	GREGY	5	Place des Marguerites	AI	327	8	94
1415	IVERNY	3	Place des Marguerites	AI	326	8	19
1416	GREGY + Transfo	1	Place des Marguerites	AI	325	10	55
1417	ORVILLE	1	Rue des Pâquerettes	AI	399	6	33
1418	IVERNY	22	Rue des Lys	AI	409	7	95
1419	GREGY	24	Rue des Lys	AI	408	8	14
1420	ORVILLE	17	Rue des Pâquerettes	AI	407	6	43
1421	ORVILLE	38	Rue des Lys	AI	378	6	40
1422	IVERNY	25	Rue des Lys	AI	334	6	20
1423	EVRY	27	Rue des Lys	AI	335	6	82
1424	AMBOISE	42	Rue des Lys	AI	376	8	80
1425	IVERNY	44	Rue des Lys	AI	375	8	0
1426	AMBOISE	29	Rue des Lys	AI	336	6	82
1427	IVERNY	31	Rue des Lys	AI	337	6	20
1428	ORVILLE	46	Rue des Lys	AI	374	6	40
1429	IVERNY	50	Rue des Lys	AI	372	8	0
1430	EVRY	33	Rue des Lys	AI	338	6	82
1431	IVERNY	35	Rue des Lys	A I	339	6	20
1432	EVRY	52	Rue des Lys	A I	371	8	80
1433	IVERNY	54	Rue des Lys	A I	370	8	0
1434	ORVILLE	37	Rue des Lys	A I	340	5	11
1435	IVERNY	56	Rue des Lys	A I	369	8	80
1436	IVERNY	58	Rue des Lys	A I	368	8	47
1437	EVRY	60	Rue des Lys	A I	367	13	61
1438	IVERNY	62	Rue des Lys	A I	366	8	0
1439	AMBOISE	64	Rue des Lys	A I	365	6	71
1440	IVERNY	41	Rue des Lys	A I	342	7	32
1441	IVERNY	43	Rue des Lys	A I	343	5	80
1442	AMBOISE	45	Rue des Lys	A I	344	8	1
1443	EVRY	66	Rue des Lys	A I	364	6	71
1444	IVERNY	68	Rue des Lys	A I	363	8	17

1445	EVRY	88	Av. de la Seigneurie	A I	312	7	81
1446	IVERNY	86	Av. de la Seigneurie	A I	313	6	27
1447	ORVILLE	84	Av. de la Seigneurie	A I	314	4	88
1448	AMBOISE II	81	Av. de la Seigneurie	A I	311	8	17
1449	IVERNY	79	Av. de la Seigneurie	A I	310	5	85
1450	ORVILLE	77	Av. de la Seigneurie	A I	309	4	80
1451	IVERNY	80	Av. de la Seigneurie	A I	316	6	4
1452	AMBOISE	78	Av. de la Seigneurie	A I	317	6	82
1453	IVERNY	76	Av. de la Seigneurie	A I	318	6	4
1454	IVERNY	73	Av. de la Seigneurie	A I	307	6	0
1455	ORVILLE	74	Av. de la Seigneurie	A I	319	4	88
1456	AMBOISE	71	Av. de la Seigneurie	A I	306	6	60
1457	IVERNY	69	Av. de la Seigneurie	A I	305	6	30
1458	IVERNY	70	Av. de la Seigneurie	A I	321	5	99
1459	AMBOISE II	67	Av. de la Seigneurie	A I	304	8	19
1460	IVERNY	68	Av. de la Seigneurie	A I	322	7	48
1461	ORVILLE	66	Av. de la Seigneurie	A I	323	5	70
1462	EVRY	65	Av. de la Seigneurie	A I	303	7	98
1463	AMBOISE II	63	Av. de la Seigneurie	A I	302	8	28
1464	EVRY	61	Av. de la Seigneurie	A I	301	7	91
1465	ORVILLE	8	Rue des Iris	A I	297	5	32
1466	AMBOISE II	1	Rue des Iris	A I	283	11	37
1467	IVERNY	12	Rue des Iris	A I	295	6	79
1468	ORVILLE	14	Rue des Iris	A I	294	5	18
1469	EVRY	1	Place des Anémones	A I	284	11	44
1470	IVERNY	3	Place des Anémones	A I	285	9	80
1471	AMBOISE II	5	Place des Anémones	A I	286	9	63
1472	EVRY	7	Place des Anémones	A I	287	10	7
1473	IVERNY	18	Rue des Iris	A I	292	6	40
1474	IVERNY	20	Rue des Iris	A I	291	7	4
1475	AMBOISE	22	Rue des Iris	A I	290	7	4
1476	ORVILLE	24	Rue des Iris	A I	289	5	12
1477	AMBOISE II	37	Rue des Hortensias	A I	274	8	13
1478	IVERNY	35	Rue des Hortensias	A I	273	6	0
1479	IVERNY	33	Rue des Hortensias	A I	272	6	0
1480	ORVILLE	31	Rue des Hortensias	A I	271	4	80
1481	IVERNY	16	Rue des Hortensias	A I	275	8	60
1482	EVRY	14	Rue des Hortensias	A I	276	8	80
1483	IVERNY	27	Rue des Hortensias	A I	269	6	0
1484	IVERNY	25	Rue des Hortensias	A I	268	6	90
1485	AMBOISE II	23	Rue des Hortensias	A I	267	8	9
1486	AMBOISE II	12	Rue des Hortensias	A I	277	11	97
1487	EVRY	21	Rue des Hortensias	A I	266	9	5
1488	AMBOISE	19	Rue des Hortensias	A I	265	7	42
1489	IVERNY	17	Rue des Hortensias	A I	264	6	30
1490	IVERNY	10	Rue des Hortensias	A I	278	8	39
1491	IVERNY	15	Rue des Hortensias	A I	263	6	90
1492	AMBOISE	8	Rue des Hortensias	A I	279	6	60
1493	IVERNY	6	Rue des Hortensias	A I	280	6	97
1494	ORVILLE	13	Rue des Hortensias	A I	262	4	95
1495	IVERNY	9	Rue des Hortensias	A I	260	6	34
1496	AMBOISE II	7	Rue des Hortensias	A I	259	10	49

1497	IVERNY	4	Rue des Hortensias	A I	281	9	1
1498	IVERNY	5	Rue des Hortensias	A I	258	9	20
1499	IVERNY	3	Rue des Hortensias	A I	257	7	91
1500	EVRY	2	Rue des Hortensias	A I	282	9	31
1501	EVRY	2	Place des Eglantines	A I	362	8	70
1502	ORVILLE	4	Place des Eglantines	A I	361	5	20
1503	EVRY	8	Place des Eglantines	A I	359	7	6
1504	IVERNY	10	Place des Eglantines	A I	358	8	46
1505	AMBOISE II	12	Place des Eglantines	A I	357	13	5
1506	AMBOISE	14	Place des Eglantines	A I	356	9	6
1507	IVERNY	16	Place des Eglantines	A I	355	8	44
1508	ORVILLE	18	Place des Eglantines	A I	354	10	67
1509	ORVILLE	22	Place des Eglantines	A I	352	5	73
1510	AMBOISE	26	Place des Eglantines	A I	350	7	26
1511	ORVILLE	28	Place des Eglantines	A I	349	5	28
1512	ORVILLE	5	Rue du Muguet	A I	237	4	80
1513	ORVILLE	13	Rue du Muguet	A I	241	7	66
1514	ORVILLE	16	Rue du Muguet	A I	244	8	69
1515	ORVILLE	2	Rue des Iris	A I	300	6	89
1516	ORVILLE	54	Av. de la Seigneurie	A I	417	6	22
1517	ORVILLE	9	Rue des Lys	A I	422	5	57
1518	ORVILLE	2	Place des Marguerites	A I	412	7	4
1519	ORVILLE	10	Rue des Pâquerettes	A I	394	5	12
1520	ORVILLE	11	Rue des Pâquerettes	A I	404	6	42
1521	ORVILLE	15	Rue des Lys	A I	329	5	80
1522	ORVILLE	3	Rue des Pâquerettes	A I	400	4	96
1523	ORVILLE	15	Rue des Pâquerettes	A I	406	4	65
1524	ORVILLE	40	Rue des Lys	A I	377	6	40
1525	ORVILLE	48	Rue des Lys	A I	373	6	40
1526	ORVILLE	39	Rue des Lys	A I	341	5	11
1527	ORVILLE	82	Av. de la Seigneurie	A I	315	4	88
1528	ORVILLE	75	Av. de la Seigneurie	A I	308	4	80
1529	ORVILLE	72	Av. de la Seigneurie	A I	320	4	88
1530	ORVILLE	64	Av. de la Seigneurie	A I	324	6	92
1531	ORVILLE	10	Rue des Iris	A I	296	5	19
1532	ORVILLE	16	Rue des Iris	A I	293	5	12
1533	ORVILLE	26	Rue des Iris	A I	288	6	32
1534	ORVILLE	29	Rue des Hortensias	A I	270	4	80
1535	ORVILLE	11	Rue des Hortensias	A I	261	4	95
1536	ORVILLE	6	Place des Eglantines	A I	360	5	17
1537	ORVILLE	20	Place des Eglantines	A I	353	8	11
1538	ORVILLE	24	Place des Eglantines	A I	351	5	28
1539	ORVILLE	30	Place des Eglantines	A I	348	6	33
			<b>TOTAL</b>		ha	a	ca
					<b>14</b>	<b>52</b>	<b>65</b>

## Annexe II - PARTIES A USAGE COLLECTIF

Association Foncière Urbaine Libre  
Les Pâquerettes  
91540 MENNECY



Plan Périmétral N° cadastral



**Superficie de nos espaces verts :**

Numéro des parcelles	Section	Numéro	Superficie		
			ha	a	ca
EV 1643	A I	52		4	13
EV 1644	A I	211		11	15
EV 1645	A I	125		13	4
EV 1646	A I	126		35	15
EV 1647	A I	434	2	28	33
			ha	a	ca
<b>TOTAL</b>			<b>2</b>	<b>91</b>	<b>80</b>

*Il est rappelé que les voies ont fait l'objet d'une rétrocession à la commune de MENNECY*

**SUPERFICIE TOTALE :**

**Lots individuels + Parties à usage collectif    17 ha    44 a    45 ca**