

ANNEXE AU CAHIER DES CHARGES RECAPITALUTIF DES CHANGEMENTS EFFECTUES DANS LE CAHIER DES CHARGES ASL

Ancien Cahier des Charges			Nouveau Cahier des Charges			Origine de l'évolution
N° page	N° Article	Texte avant	Numéro page nouveau	N° article nouveau	Texte après	
1	Sans objet	Page de garde avec enregistrement chez Maître Lavedan	1/16	Sans objet	Page de garde	Mise à jour du document
			2/16	Sans objet	Sommaire	Mise à jour du document
2	PREAMBULE	La Société en Nom collectif "SNC FRANCE CO'TTAGES ET CIE ILE DE FRANCE NORD" ayant son siège social à CERGY, 2 Chemin des Bourgognes, a entrepris la réalisation d'un ensemble immobilier sur les terrains qui seront ci-après désignés et qui sont situés sur le territoire de la Commune de FRANCONVILLE LA GARENNE, (VAL D'OISE). La "SNC FRANCE COTTAGES ET CIE ILE DE FRANCE NORD" sera, ci-après désignée "LA SOCIETE"	3/16	Préambule	Ce document annule et remplace le cahier des charges enregistré sous le n°DOC/0264L en date du 11.04.1985. Les raisons de ce changement sont : <ul style="list-style-type: none"> - L'adaptation de ce CDC en accord avec les statuts, et la délégation de la SNC vers l'ASL de l'ensemble de la propriété ; - L'intégration des résolutions adoptées en Assemblée Générale ; - L'intégration des résolutions adoptées en Assemble Générale Extraordinaire du 04 mars 2020 - La mise en conformité avec la réglementation en vigueur (PLU) 	Création du document
2	Art. 1	Objet du cahier des charges RAS	3/16	Art. 1	Ajout article 1.1 et 1.2	Ajout du chapitre terminologies article 2.1 et 2.2 Définition
2	ART 2, § 1	A raison des personnes	3/16	Art 2.1	Ajout du paragraphe : par le VENDEUR ou le notaire Chargé de la transaction.	Mise à jour du document et précision
2	ART 2, § 2	A raison des biens Enoncé des sections cadastrales	3/16	Art. 2.2	Modification DN devient AB et ajout sections AB 585 à 588	Mise à jour du document suite à la rétrocession de la voirie (route).



Ancien Cahier des Charges			Nouveau Cahier des Charges			Origine de l'évolution
N° page	N° Article	Texte avant	Numéro page nouveau	N° article nouveau	Texte après	
2	ART 3, § 1 Origine de propriété	Suivant acte reçu par Maître LAVEDAN ET HUCHET, Notaires à FRANCONVILLE, la Société s'est portée acquéreur des terrains ci-dessus désignés à l'article 2.2. L'origine- de la propriété, a été établie et déposée indépendamment des présentes au rang des minutes de Maître LAVEDAN et HUCHET.	3/16	Art. 3 Origine de propriété	L'ensemble immobilier dénommé « Les Cottages de Franconville » édifié et géré en tant que syndic provisoire par la « SNC Ile de France Construction Promotion » a été transféré à l'ASL Syndicale Libre, dénommé « Le Jules César » par vote à l'unanimité, sans opposition lors de l'Assemblée Générale du 18 novembre 1986.	Mise à jour du document suivant AG 18/11/86
3	ART 4, § A Composit.	La Société envisage l'édification de 125 maisons individuelles en accession à la propriété sur les terrains ci-après désignés à l'article 5 selon le permis de construire valant division qu'elle a obtenu en date du 27.09.84 (n° 9525284PI007/PC) dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :	3/16	Art.4.1 Composit.	L'ensemble immobilier est constitué de 125 maisons individuelles en accession à la propriété sur les terrains ci-après désignés à l'article 6 selon le permis de construire valant division que la SNC Ile de France Construction Promotion a acquis en date du 27.09.84 suivant le Permis de Construire n° 9525284PI007/PC) dont les termes sont ci-après littéralement rapportés en Annexe 1 :	Mise à jour du document
3/4/5	ART 4, ARRETE	Enoncé du permis de construire	3/16	Art 4.1	Original du Permis de construire renvoyé en annexe 1 dans l'article 4.1 composition	Mise à jour du document

Ancien Cahier des Charges			Nouveau Cahier des Charges			Origine de l'évolution
N° page	N° Article	Texte avant	Numéro page nouveau	N° article nouveau	Texte après	
6	ART 4, § B /2 Destination parties communes	<p>Les parties communes sont constituées par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la voirie (voies de circulation et places de stationnement) ; - les réseaux (eau potable, eaux usées – eaux pluviales, Moyenne et Basse tension, PTT, télédistribution) ; - le terrain d'assiette du transformateur ; - les espaces verts communs et les cheminements piétonniers ; -et d'une façon générale par toute partie à usage collectif. <p>La Société rétrocèdera à titre gratuit la propriété de tout ou partie de ces biens communs immobiliers à la collectivité locale, aux organismes concessionnaires ou à l'ASL Syndicale qui ne pourra en aucune façon s'opposer à cette mutation. Si la mutation auprès de la collectivité locale doit être consentie par l'ASL Syndicale Libre, cette dernière supprimera l'ensemble des frais y afférent.</p>	4/16	Art 4.2.2	<p>Les parties communes sont constituées par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le réseau de télédistribution (entretien, coût de maintenance, électricité - le terrain d'assiette du transformateur, - les espaces verts communs - et d'une façon générale par toute partie à usage collectif. <p>Si la mutation auprès de la collectivité locale doit être consentie par l'ASL Syndicale Libre, cette dernière supprimera l'ensemble des frais y afférent.</p> <p>Nota : par rapport à l'état initial (CDC DOC/0264L du 11.04.1985), une fraction des parties communes à été rétrocédée à la collectivité territoriale en date du 16 aout 1995.</p> <p>Ajout 1 :</p> <p>Sur les parties communes à usage collectif il y a une autorisation permanente d'intervention des forces de l'ordre. (trottoir, placette, allées etc..)</p> <p>Ajout 2 ;</p> <p>Détail des partie rétrocédées au 16 août 1995...</p>	<p>Ajout 1 : Compte rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire du 03.02.1999, Page 3, §7</p> <p>Ajout 2 : Cr AG 1996 rétrocession de la voirie du 16/08/95 &1/A</p>
6	ART 4, § B /3 Destination parties communes à usage privatif	<p>La surface du sol de la partie commune comprise sur toute la longueur de l'accès individuel aux lots et sur toute la largeur ou partie de façade desdits lots, entre la voie et le nu de la façade entrée</p>	4/16	Art 4.2.3	<p>La surface du sol de la partie commune comprise sur toute la longueur de l'accès individuel aux lots et sur toute la largeur ou partie de façade desdits lots, entre la voie (route) ou le trottoir lorsqu'il existe et le nu de la façade entrée...</p>	Précision d'usage
6	ART 5,	<p>ARTICLE 5 ETAT DE DIVISION PARCELLAIRE - ·DESIGNATION ET AFFECTATION PAR LOT DES DIFFERENTS TYPES DE MAISONS Monsieur STERENBERG, Géomètre Expert à Conflans Ste Honorine (Yvelines), corrigé par Monsieur Gibert Géomètre expert DPLG à Franconville en accord avec l'acte de rétrocession du 16 aout 1996 .</p>	5/16	Art. 5	<p>ETAT DE DIVISION PARCELLAIRE</p> <p>Monsieur STERENBERG, Géomètre Expert à Conflans Ste Honorine (Yvelines), corrigé par Monsieur Gibert Géomètre expert DPLG à Franconville en accord avec l'acte de rétrocession du 16 aout 1996 .</p>	<p>Mise à jour suivant rétrocession AB410 est divisé en AB584 à AB589 (AB 584 route)</p>

Ancien Cahier des Charges			Nouveau Cahier des Charges			Origine de l'évolution
N° page	N° Article	Texte avant	Numéro page nouveau	N° article nouveau	Texte après	
9	Art 5	Chaque ACQUEREUR est réputé, par le seul fait de son acquisition consentir et accepter la constitution de toutes servitudes actives ou passives sans recours contre la SOCIETE.	7/16	Art 5	<p>Chaque ACQUEREUR est réputé, par le seul fait de son acquisition consentir et accepter la constitution de toutes servitudes actives ou passives sans recours contre l'ASL.</p> <p>Chacun des copropriétaires pourra louer le bien lui appartenant à des personnes honorables et de bonne vie et mœurs qui devront occuper les lieux bourgeoisement.</p> <p>En cas de location, le copropriétaire communiquera le règlement de copropriété à son locataire qui devra nécessairement en respecter toutes les dispositions et informera l'ASL de cette location..</p> <p>Si le locataire viole les dispositions du règlement, le copropriétaire bailleur sera personnellement responsable vis-à-vis du syndicat des copropriétaires.</p>	Mise à jour « Société » devient « ASL » Ajout du & sur la location du bien
10	ART 6, § A	A/ La Société	7/16	Art 6.a	L'ASL	Mise à jour « Société » devient « ASL »
10	ART 6, § B	B/ Les ACQUEREURS de l'ensemble immobilier devront souffrir toutes les servitudes tenant à l'existence d'un transformateur électrique sur la parcelle cadastrée Section AB n° 410, d'une superficie totale de 1 ha 3a 13 ca, tel qu'il figure par ailleurs aux plans de réseaux déposés au rang des minutes des Notaires ci-dessus désignés étant précisé que cette représentation graphique revêt une certaine approximation.	7/16	Art 6 b	B/ Les ACQUEREURS de l'ensemble immobilier devront souffrir toutes les servitudes tenant à l'existence d'un transformateur électrique sur la parcelle cadastrée Section AB n° 587, d'une superficie totale de 198m² tel qu'il figure aux plans du géomètre Monsieur Gibert Géomètre expert DPLG à Franconville en accord avec l'acte de rétrocession du 16 aout 1996.	Modifié suivant rétrocession 1995
10	ART 6, § B	Les titulaires de lots donnent tous pouvoirs à la Société à l'effet de négocier les termes des conventions à intervenir avec Electricité de France, en vue de définir les conditions de la desserte en énergie électrique de l'ensemble immobilier, ainsi que le statut du poste de transformation et de son terrain d'assiette.	7/16	Art. 6 b	Texte supprimé	Texte supprimé
10	ART 6, § B	Ils s'engagent par avance à exécuter toutes les charges qui pourraient résulter pour eux de ce texte, dont un exemplaire sera déposé au rang des minutes de l'office notarial sus nommé.	7/16	Art. 6 b	Ils s'engagent par avance à exécuter toutes les charges qui pourraient résulter pour eux de ce texte	Texte amendé (simplifié)

Ancien Cahier des Charges			Nouveau Cahier des Charges			Origine de l'évolution
N° page	N° Article	Texte avant	Numéro page nouveau	N° article nouveau	Texte après	
10	ART 7, § 1	Afin que soit respectée, dans l'avenir, l'harmonie du groupe d'habitations, il est stipulé que tout propriétaire d'un lot de l'ensemble dont il s'agit ne pourra apporter aucune modification à l'aspect extérieur des maisons ainsi construites, notamment le remplacement du matériau d'origine par d'autres matériaux ou le changement des teintes ou couleurs des enduits et menuiseries.	7/16	Art. 7.1	<p>Ajout du paragraphe : La pose d'un auvent au-dessus de la porte d'entrée est autorisée. Les matériaux seront le bois de la couleur de celles des volets pour la structure, les tuiles similaires à celles des toitures pour la couverture. S'agissant d'une modification de façade, celle-ci doit être autorisée par les services officiels. (Les services techniques de la Mairie et ASL). En conséquence, des actions rétroactives pourront être menées à l'encontre des contrevenants.</p> <p>Afin que soit respectée, dans l'avenir, l'harmonie du groupe d'habitations, il est stipulé que tout propriétaire d'un lot de l'ensemble dont il s'agit ne pourra apporter une modification à l'aspect extérieur des maisons ainsi construites, notamment le remplacement du matériau d'origine par d'autres matériaux ou le changement des teintes ou couleurs des enduits et menuiseries, qu'à partir du moment où cette modification est approuvée par le conseil d'administration et réalisée en concertation avec le voisinage dans le respect du PLU</p>	<p>Compte rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire du 18.11.1986, Troisième résolution Compte rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27.11.1987, Page 07, §10 - Questions diverses Compte rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire du 25.11.1988, Page 11, §8 – Auvent Voir Archive boîte 1-6, autorisation de travaux, Mr Herouard accordé par la mairie de Franconville en date du 14 Mars 2011, Enregistrement 9525291S0035</p>

Ancien Cahier des Charges			Nouveau Cahier des Charges			Origine de l'évolution
N° page	N° Article	Texte avant	Numéro page nouveau	N° article nouveau	Texte après	
11	ART 7, § 4 Subdivision	Toute subdivision d'un lot est interdite, même dans le cas d'une indivision, partage successoral...	7/16	Art.7.4	Ajout :Sauf et exclusivement : Division de la partie commune cadastré AB585 sur la partie à usage privatif devant le 1 rue de Picardie en contrepartie de la division de la partie privée cadastré AB411 sur la partie jardinière non bâtie. En cas demande par le colotis du 2 rue de Picardie, il pourra en être procédé de la même manière :Division de la partie commune cadastré AB589 sur la partie à usage privatif devant le 2 rue de Picardie en contrepartie de la division de la partie privée cadastré AB488 sur sa partie jardinière non bâtie. Ces divisions entraîneront des frais qui resteront à la charge des propriétaires des deux lots concernés. Cette procédure est faite exclusivement pour permettre une harmonie à l'entrée du lotissement, les clôtures des 1 et 2 rue de Picardie devront être identiques en cas de modification de clôture au 2 rue de Picardie.	PV AG 2017 &9 aliénation PV AG 2018 &9aliénation PV AG 2019 &9 aliénation
11	ART 7, § 5	Sans titre	8/16	Art.7.5	Ajout titre : Servitudes	Mise à jour document
12	ART 7, § 6	Ils s'engagent à .souffrir les servitudes de mitoyenneté, de surplomb de tour d'échelle qui en résultent, dans les conditions du droit commun, sans jamais pouvoir rechercher de ce chef la SOCIETE.	8/16	Art. 7.6	Ils s'engagent à .souffrir les servitudes de mitoyenneté, de surplomb de tour d'échelle qui en résultent, dans les conditions du droit commun, sans jamais pouvoir rechercher de ce chef l'ASL Syndicale Libre « Le Jules César »	Mise à jour « Société » devient « ASL »
13	ART 8, § 2	Jardins Chaque propriétaire devra procéder à la plantation ...	8/16	Art 8.2	Modification : Chaque propriétaire pourra procéder à la plantation...	Assèchement des parcelles à stopper.

Ancien Cahier des Charges			Nouveau Cahier des Charges			Origine de l'évolution
N° page	N° Article	Texte avant	Numéro page nouveau	N° article nouveau	Texte après	
13	ART 8, § 2	Jardins L'entrepôt de dans les jardin	8/16	Art 8.2	Modification : Il est interdit d'entreposer dans les jardins de tous véhicules ainsi que les remorques, caravanes, décharges, canots, objets quelconques, etc... Deux exceptions pour les lots 66 et 67 parcelle AB 477 et AB 476 qui peuvent entrer leurs véhicules le long de leurs garages, dans le jardin, pour des raisons de facilité de stationnement du voisinage	Mise à jour suivant usage de voisinage
13	ART 8, § 2	Jardins EDF GDF ...	9/16	Art 8.2	REPLACEMENT : EDF	Pas GDF dans le lotissement.
13	ART 8, § 2	Jardins Texte Original	9/16	Art 8.2	Ajout du paragraphe : Les abris de jardin sont autorisés, sous réserve de respecter les règles d'urbanisme municipales en vigueur.	Compte rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire du 25.11.1988, Page 4, §9-6
13	ART 8, § 2	Jardins Texte Original	9/16	Art 8.2	Ajout du paragraphe : Le stockage de bois de chauffage est autorisé dans les jardins à une hauteur maximale de 1,5 m	Compte rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24.11.1989, Page 4, §10
13	ART 8, § 2	Jardins Texte Original	9/16	Art 8.2	Ajout du paragraphe : L'édification d'une véranda est autorisée dans le respect du PLU sous réserve de son acceptation par la mairie	Compte rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24.11.1989, Page 4, §11-2
14	ART 8, § 3	- en façade avant, les portails ou portillons devront être d'un modèle agréé par l'ASL Syndicale,	9/16	Art 8.3	- en façade avant, les portails ou portillons devront être d'un modèle agréé par l'ASL. La hauteur des portails doit être en harmonie avec les haies et clôtures en conformité au PLU (2 m actuellement), leur couleur doit être similaire à celle des volets.	Compte rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire du 18.11.1986, deuxième résolution

Ancien Cahier des Charges			Nouveau Cahier des Charges			Origine de l'évolution
N° page	N° Article	Texte avant	Numéro page nouveau	N° article nouveau	Texte après	
14	ART 8, § 3	- en limites séparatives, les clôtures devront être réalisées par une haie végétale, d'une hauteur maximale de 1,20 m, doublée facultativement d'un grillage mécanique plastifié d'une hauteur maximale de 1,20 m.	9/16	Art 8.3	En limites séparatives, les clôtures devront être réalisées, soit en haie végétale doublée facultativement d'un grillage mécanique plastifié, soit en palissade bois. Ce dernier choix devra être soumis à l'accord de l'ASL et du voisinage mitoyen de la clôture concernée. Dans ces deux cas la hauteur maximale devra être en conformité au PLU (2 m actuellement).	Compte rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire du 18.11.1986, première résolution pour modification de hauteur à 1.5m mais aussi une mise en conformité du PLU et des permis de construire successifs
14	ART 8, § 3	Néant	9/16	Art 8.3	Ajout du paragraphe : Exception : Les lots N°6, 37, 38, 72, 88, 92, 93, 115 et 116 respectivement repérés au cadastre sous les n° de parcelles AB 416, AB447, AB448, AB482, AB498, AB502, AB503, AB525 et AB526 ont été autorisés à la construction d'un muret d'une hauteur de 1,20 m en limite séparative sur les voies de desserte. Ces murets sont revêtus d'un crépi sensiblement similaire à celui réalisé sur les maisons d'habitations et dont le RAL est conforme aux directives du PLU.	Compte rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire du 25.11.1988, Page 4, §9-5 et permis de construire
14	ART 8, § 3	Outre les énonciations des présentes, l'édification des clôtures dans le respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur et, notamment, de l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme qui subordonne la pose de clôtures à une autorisation municipale préalable	9/16	Art 8.3	Outre les énonciations des présentes, l'édification des clôtures devra s'effectuer dans le respect du PLU, d'une manière générale des dispositions légales et réglementaires en vigueur et, notamment, de l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme qui subordonne la pose de clôtures à une autorisation municipale préalable	Ajout : ..devra s'effectuer dans le respect du PLU, d'une manière générale .

Ancien Cahier des Charges			Nouveau Cahier des Charges			Origine de l'évolution
N° page	N° Article	Texte avant	Numéro page nouveau	N° article nouveau	Texte après	
15	ART 8.7	Affichage La Société se réserve la possibilité de maintenir en place des panneaux et du matériel publicitaire et de vente pendant toute la durée de la commercialisation du programme "Les Cottages de FRANCONVILLE "LE JULES CESAR" ".	10/16	Art 8.7	Texte supprimé	Texte Supprimé
15	ART 8 &9	Hameau Témoin			Texte supprimé	Texte supprimé
15	ART 8 &10	Séchage du linge Il n'est pas admis d'étendre du linge, notamment aux fenêtres, dans les jardins et les voies 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 tous les jours à l'exception des samedi, dimanche et jours fériés, et sous la condition expresse que ce séchoir soit entreposé dans la maison après usage.	10/16	Art 8.9	Il n'est pas admis d'étendre du linge, notamment aux fenêtres, dans les jardins (Parties communes à usage privatif) et les voies d'accès aux garages.	Texte simplifié
16	ART 8, § 12	Télévision téléphone	10/16	Art 8.11	Ajout du paragraphe : La réception individuelle des signaux de télévision avec une parabole est autorisé, sous réserve que : - le diamètre soit inférieur ou égal à 0,80 m - la couleur soit blanche ou grise - celle-ci ne soit pas installée sur la façade côté rue du le corps d'habitation ou de ses dépendances.	Compte rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire du 03.02.1999, Page 4, §A

Ancien Cahier des Charges			Nouveau Cahier des Charges			Origine de l'évolution
N° page	N° Article	Texte avant	Numéro page nouveau	N° article nouveau	Texte après	
16	ART 8, § 15	Environnement Texte original	10/16	Art 8.14	Environnement (article 99-2 mesures générales de propreté et de salubrité) (article 99-3 du règlement sanitaire départemental portant sur la propreté des voies et espaces publique)	Précision sur les N° d'article des Règlements en vigueur
17	ART 8, § 16	Stationnement Texte original	10/16	Art.8.15	Stationnement texte inchangé	N° Article changé
17	ART 8, § 17	Voies Texte original	10/16	Art.8.16	Voies texte inchangé	N° Article changé
17	ART 8, § 18	Plaques de rue Texte original	11/16	Art.8.17	Plaques de rue texte inchangé	N° Article changé
18	ART 8, § 19	Pour satisfaire aux réglementations édictées par l'Administration des P & T, l'ASL	11/16	Art. 8.18	Pour satisfaire aux réglementations édictées par l'Administration postale	P&T remplacé par administration postale
18	ART 8, § 20	8-20 Ramassage des ordures ménagères La collecte des ordures ménagères s'effectuera conformément aux règlements et usages municipaux	11/16	Art. 8.19	8-20 Ramassage des ordures ménagères, stockage des bacs à déchets La collecte des ordures ménagères et le stockage des bacs à déchets s'effectuera conformément aux règlements et usages municipaux	Compte rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire du 25.11.1988, Page 4, §9-3
18	ART 8, § 21	Texte Original	11/16	Art. 8.20	Ajout du paragraphe : L'autorisation est donnée aux propriétaires de réaliser en bordure des jardins à usage privatifs des bordures, dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 0,30 m. La constitution de ces bordures pourra être du bois de la teinte des volets, de la briquette, une haie végétale ou une combinaison de ces propositions	Compte rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire du 25.11.1988, Page 4, §9-6
18 et 19	ART 8 & 22 à 26	Texte Original	11/16	Art.8.21 à 25	texte inchangé	N° Articles changés
19	ART 8	Règles administratives d'intérêt générale (devrait être ART 9)	11/16	Art 9	Texte inchangé	N° Article mis à jour (erreur sur ancien CdC)

Ancien Cahier des Charges			Nouveau Cahier des Charges			Origine de l'évolution
N° page	N° Article	Texte avant	Numéro page nouveau	N° article nouveau	Texte après	
20	ART 9,	Texte Original « charges »	12/16	Art. 10	Les frais et charges sont répartis entre les membres de l'ASL au prorata des lots possédés par chacun d'eux. Les conditions de prise en charge par l'ASL des parties communes sont définies à l'article 22 des Statuts de l'ASL. (1part/lot)	Supprimé texte sur l'achèvement des travaux
20	ART 10,	Texte Original « Mutation de propriété » Lesdits Cahier des Charges et Statuts seront déposés au rang des minutes de Maîtres LAVEDAN ET HUCHET, Notaires Associés à FRANCONVILLE.	12/16	Art. 11	Ledit Cahier des Charges sera déposé au rang des minutes de Maîtres LAVEDAN ET HUCHET, Notaires Associés à FRANCONVILLE..	Supprimé le mot « Statuts » car ils sont déposés au JO pas chez le notaire.
21	ART 11 et ART 12	Texte Original	12/16	Art.12 et Art 13	texte inchangé	N° Articles changés